

石榴置业集团股份有限公司 公司债券 2019 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券有关事项、经营和财务状况，投资者应当到深圳证券交易所网站仔细阅读年度报告全文。

二、公司债券基本情况

（一）基本情况

公司在本年度报告批准报出日的公司债券情况如下所示：

债券名称	简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	票面利率	还本付息方式	交易所	付息兑付情况	投资者适当性安排
北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 华美 01	112348.SZ	2016 年 3 月 14 日	2019 年 3 月 14 日	0	7.20%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	已 按 期 兑 付	合格投资者

债券名称	简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	票面利率	还本付息方式	交易所	付息兑付情况	投资者适当性安排
北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16 华美 02	112396.SZ	2016 年 5 月 26 日	2021 年 5 月 26 日	8.99 亿	7.80%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	已按期付息回售	合格投资者
北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 华美 S1	118583.SZ	2016 年 1 月 18 日	2019 年 1 月 18 日	0	8.10%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	已按期兑付	合格投资者
北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 华美 S2	118823.SZ	2016 年 8 月 26 日	2019 年 8 月 26 日	0	7.60%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	已按期兑付	合格投资者
	16 华美 S3	118824.SZ			0	7.48%				
石榴置业集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 石榴 01	114424.SZ	2019 年 1 月 14 日	2024 年 1 月 14 日	10.81 亿	8.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付	深圳证券交易所	已按期付息	合格投资者

债券名称	简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	票面利率	还本付息方式	交易所	付息兑付情况	投资者适当性安排
							一起支付。			
石榴置业集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）	19 石榴 02	114442.SZ	2019 年 3 月 8 日	2024 年 3 月 8 日	13.84 亿	8.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	已按期付息	合格投资者
石榴置业集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 石榴 03	112909.SZ	2019 年 5 月 29 日	2024 年 5 月 29 日	1.70 亿	7.80%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	已按期付息	合格投资者
石榴置业集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	19 石榴 04	112950.SZ	2019 年 8 月 20 日	2024 年 8 月 20 日	8.50 亿	7.80%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所	未到付息期	合格投资者

（二）公司债券其他情况的说明

北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（16 华美 01）期限为 3 年，存续期第 2 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本年度报告批准报出日，本期债券已到期兑付，债券余额 0 元。

北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（16 华美 02）期限为 5 年，存续期第 3 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，截至本年度报告批准报出日，本期债券回售金额 10,108.3 万元，债券余额 89,891.7 万元。

北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（16 华美 S1）期限为 3 年，债券存续期第 2 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本年度报告批准报出日，本期债券已到期兑付，债券余额 0 元。

北京华美乔戈里实业发展有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一：16 华美 S2、品种二：16 华美 S3）期限为 3 年，品种一债券存续期第 1 年末和第 2 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二债券存续期第 2 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本年度报告批准报出日，品种一、品种二债券均已到期兑付，债券余额 0 元。

石榴置业集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（19 石榴 01）期限为 5 年，存续期第 2 年末和第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，截至本年度报告批准报出日，本期债券尚未到行权日。

石榴置业集团股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）（19 石榴 02）期限为 5 年，存续期第 2 年末和第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，截至本年度报告批准报出日，本期债券尚未到行权日。

石榴置业集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（19 石榴 03）期限为 5 年，存续期第 2 年末和第 4 年末附发行人调整票

面利率选择权和投资者回售选择权，截至本年度报告批准报出日，本期债券尚未到行权日。

石榴置业集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（19 石榴 04）期限为 5 年，存续期第 1 年末、第 2 年末、第 3 年末和第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，截至本年度报告批准报出日，本期债券尚未到行权日。

三、主要会计数据和财务指标

公司最近两年主要财务数据列示如下：

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比变动
总资产	74,966,855,991.05	64,366,311,063.89	16.47%
归属于母公司股东的净资产	12,751,200,778.88	12,000,025,765.81	6.26%
项目	2019 年度	2018 年度	同比变动
营业收入	7,746,774,775.17	9,861,910,112.20	-21.45%
归属于母公司股东的净利润	715,166,679.08	446,395,894.16	60.21%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,428,590,621.84	964,918,703.01	48.05%
经营活动产生的现金流量净额	5,840,456,139.36	-2,396,693,114.37	343.69%
投资活动产生的现金流量净额	342,674,104.13	-396,207,251.94	186.49%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,999,035,793.67	1,482,057,221.50	-437.30%
期末现金及现金等价物余额	4,123,518,649.06	2,939,424,199.24	40.28%

公司最近两年主要财务指标列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比变动
流动比率	1.51	1.66	-8.89%
速动比率	0.28	0.25	15.21%
资产负债率	82.80%	81.14%	2.04%
项目	2019 年度	2018 年度	同比变动
EBITDA 全部债务比	5.34%	3.31%	61.23%
利息保障倍数	0.54	0.42	28.57%
EBITDA 利息保障倍数	0.55	0.43	27.91%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1. 流动比率=流动资产/流动负债；

2. 速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；
3. 资产负债率=总负债/总资产；
4. EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务；
5. 利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
6. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
7. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
8. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

四、重大事项

（一）公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

截至本年度报告批准报出日，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（二）公司破产重整事项

截至本年度报告批准报出日，公司不存在破产重整事项。

（三）公司债券面临暂停或终止上市风险情况

截至本年度报告批准报出日，公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

（四）公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

截至本年度报告批准报出日，公司控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况；公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

（五）报告期内其他重大事项

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否
2	债券信用评级发生变化	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否

序号	相关事项	是否发生前述事项
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	否

（本页无正文，为《石榴置业集团股份有限公司关于公司债券 2019 年年度报告摘要》的盖章页）

