建发房地产集团有限公司

公司债券半年度报告

（2020 年）

二〇二〇年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于公司债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证公司债券在上海证券交易所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市后本公司债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、公司债券的偿债资金将主要来源于本公司经营活动产生的收益和现金流。2020 年 1-6 月，本公司合并口径营业收入为 103.46 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）为 31.52 亿元；归属于母公司所有者的净利润为 20.70 亿元；经营活动产生的现金流净额为-111.10 亿元。本公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在公司债券存续期内，若本公司未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响公司债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2020 年 6 月末，本公司合并口径资产负债率为 81.06%，扣除合同负债后的资产负债率为 49.17%，资产负债率符合行业水平。2020 年 1-6 月份，本公司 EBITDA 利息保障倍数为 2.06。若未来房地产市场出现波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，影响公司经营活动。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对本公司的经营及发展带来一定的不利影响。

七、本公司发行的 “15 建发房产债”、“16 建房 01”、“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”、“20 建房 01”由厦门建发集团有

限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证范围包括发行债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。担保期限为自债券发行首日至该期发行的债券到期日后两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。厦门建发集团有限公司是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省最大的国有企业集团，连续多年位居福建省企业集团 100 强首位，若其经营状况受到宏观经济、供应链行业、房地产行业或自身因素的影响，可能导致担保人经营状况盈利水平及资信情出现不利变化。上述情况都将可能影响到担保人对公司债券履行其应承担的担保责任。

八、联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司将在债券信用等级有效期内或者债券存续期内，持续关注公司债券本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对本公司发行债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本公司的信用状况。联合资信评估有限公司和联合信用评级有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站予以公告。本公司亦将通过上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

本半年度重大风险提示较上年度无重大变化。

目录

重要提示..... 2
重大风险提示..... 3
释义..... 6
第一节 公司及相关中介机构简介..... 7
一、 公司基本信息..... 7
二、 信息披露事务负责人..... 7
三、 信息披露网址及置备地..... 7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况..... 8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况..... 8
六、 中介机构情况..... **错误!未定义书签。**
七、 中介机构变更情况..... **错误!未定义书签。**
第二节 公司债券事项..... 10
一、 债券基本信息..... 10
二、 募集资金使用情况..... 13
三、 跟踪资信评级情况..... 16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况..... **错误!未定义书签。**
五、 偿债计划..... **错误!未定义书签。**
六、 专项偿债账户设置情况..... **错误!未定义书签。**
七、 持有人会议召开情况..... 25
八、 受托管理人履职情况..... 24
第三节 业务经营和公司治理情况..... 27
一、 公司业务和经营情况..... 27
二、 公司治理、内部控制情况..... **错误!未定义书签。**
三、 公司独立性情况..... **错误!未定义书签。**
四、 业务经营情况分析..... **错误!未定义书签。**
五、 投资状况..... **错误!未定义书签。**
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约..... 28
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况..... 29
第四节 财务情况..... 29
一、 财务报告审计情况..... 29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... 29
三、 主要会计数据和财务指标..... 33
四、 资产情况..... 35
五、 负债情况..... 36
六、 利润及其他损益来源情况..... **错误!未定义书签。**
七、 对外担保情况..... 38
第五节 重大事项..... 40
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项..... **错误!未定义书签。**
二、 关于破产相关事项..... **错误!未定义书签。**
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项**错误!未定义书签。**
四、 关于暂停/终止上市的风险提示..... **错误!未定义书签。**
五、 其他重大事项的信息披露情况..... **错误!未定义书签。**
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项..... 41
第七节 发行人认为应当披露的其他事项..... 41
第八节 备查文件目录..... 42
附件 财务报表..... 44
担保人财务报表..... 56

释义

公司、本公司、建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
担保人、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
半年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券 2020 年半年度报告》
半年度报告摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券 2020 年半年度报告摘要》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事会	指	建发房地产集团有限公司监事会
本公司律师	指	福建天衡联合律师事务所
联合资信	指	联合资信评估有限公司
联合信用	指	联合信用评级有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	建发房地产集团有限公司
中文简称	建发房产
外文名称（如有）	C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED
外文缩写（如有）	C&D REAL ESTATE CO., LTD.
法定代表人	庄跃凯
注册地址	福建省厦门市 思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
办公地址	福建省厦门市 思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
办公地址的邮政编码	361001
公司网址	www.cndrealty.com
电子信箱	xiaozm@cndrealty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	张颜青
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼
电话	0592-2263366
传真	0592-2111719
电子信箱	zhangyq@cndrealty.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：厦门建发股份有限公司

实际控制人姓名/名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

2020 年 1 月，根据厦国资产[2019]299 号批复、厦国资产[2019]382 号批复，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资人民币 2 亿元，发行人股东建发集团增加注册资本 2 亿元。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

2020 年 5 月，发行人聘任郑永达为公司董事。

六、中介机构情况

（一） 公司聘请的会计师事务所

（二） √适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	厦门火炬高新区软件园创新大厦 A 区 14 楼 a 单元 19 室
签字会计师姓名（如有）	周俊超、杜宝娟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
名称	中国银行股份有限公司厦门市分行
办公地址	厦门市思明区湖滨北路西段国际金融大厦
联系人	李集祥
联系电话	0592-5361882

债券代码	135631.SH 、 155518.SH 、 155519.SH 、 155586.SH 、 155587.SH 、 155661.SH 、 155662.SH 、163681.SH
债券简称	16 建房 01、19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06、20 建房 01
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号
联系人	何焱
联系电话	021-38565568

（三）资信评级机构

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
名称	联合资信评估有限公司

办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号中环世贸中心 D 座 7 层

债券代码	135631.SH 、 155518.SH 、 155519.SH 、 155586.SH 、 155587.SH 、 155661.SH 、 155662.SH、163681.SH
债券简称	16 建房 01、19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06、20 建房 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

七、中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
127214.SH、1580153.IB、135631.SH、145584.SH、155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、155662.SH	会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	-	因本公司审计团队离开致同会计师事务所（特殊普通合伙）加入容诚会计师事务所（特殊普通合伙），容诚会计师事务所（特殊普通合伙）在证券业务资质等方面均符合中国证监会的有关要求，具备提供审计服务的经验与能力，能满足公司 2019 年度审计工	本次变更已经公司内部有权决策机构审议，符合公司章程约定，对投资者利益无影响。

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
					作的质量要求，为保持审计工作的连续性，公司聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报表审计机构。	

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	127214.SH、1580153.IB
2、债券简称	15 建发债、15 建发房产债
3、债券名称	2015 年建发房地产集团有限公司公司债券
4、发行日	2015 年 5 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 5 月 27 日
8、债券余额	9.99
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.28
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	均已按期足额向投资者付息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020 年 5 月 13 日发行人公布不调整票面利率的公告
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券回售期内有效登记数量 1 手，已完成 1000 元的回售资金兑付
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中	不适用

的交换选择权的触发及执行情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135631.SH	155518.SH	155519.SH	155586.SH
2、债券简称	16 建房 01	19 建房 01	19 建房 02	19 建房 03
3、债券名称	建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2016 年 7 月 15 日	2019 年 7 月 4 日	2019 年 7 月 4 日	2019 年 8 月 6 日
5、是否设置回售条款	是	是	是	是
6、最近回售日	-	2024 年 7 月 9 日	2022 年 7 月 9 日	2024 年 8 月 8 日
7、到期日	2021 年 7 月 19 日	2026 年 7 月 9 日	2025 年 7 月 9 日	2026 年 8 月 8 日
8、债券余额	6.95	10.00	10.00	5.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.60	4.20	3.80	4.09
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至本报告出具之日，均已按期足额向投资者付息。	报告期内无付息兑付。	报告期内无付息兑付。	报告期内无付息兑付。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人调整票面利率至 4.60%。	未到行权期	未到行权期	未到行权期

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售 8.05 亿元，发行人已足额兑付回售部分。	未到行权期	未到行权期	未到行权期
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	发行人放弃行使赎回选择权	未到行权期	未到行权期	未到行权期
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用

1、债券代码	155587.SH	155661.SH	155662.SH	163681.SH
2、债券简称	19 建房 04	19 建房 05	19 建房 06	20 建房 01
3、债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种二）	建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 8 月 6 日	2019 年 8 月 28 日	2019 年 8 月 28 日	2020 年 6 月 18 日
5、是否设置回售条款	是	是	是	是
6、最近回售日	2022 年 8 月 8 日	2024 年 9 月 2 日	2022 年 9 月 2 日	2025 年 6 月 23 日
7、到期日	2025 年 8 月 8 日	2026 年 9 月 2 日	2025 年 9 月 2 日	2027 年 6 月 23 日
8、债券余额	5.00	10.00	3.00	7.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.71	4.18	3.70	4.15
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。	本期债券采用单利按年计息，不计复利，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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息兑付。	报告期内无付息兑付。	报告期内无付息兑付。	报告期内无付息兑付。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未到行权期	未到行权期	未到行权期	未到行权期
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未到行权期	未到行权期	未到行权期	未到行权期
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未到行权期	未到行权期	未到行权期	未到行权期
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“15 建发房产债”募集资金 10 亿元，已于 2015 年 5 月 27 日全部到位。根据国家发展改革委核准，本期债券募集资金全部用于“后埔—枋湖片区旧村改造项目”薛岭片区二期旧村改造及安置房项目。截止 2020 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书的约定履行资金使用程序，募集资金使用完毕。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转，严格执行内部审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：135631.SH

债券简称	16 建房 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
募集资金总额	15

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“16 建房 01”募集资金 15 亿元，已于 2016 年 7 月 20 号全部到位。本期债券募集资金全部用于补充营运资金。截止 2020 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，募集资金使用完毕。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：155518.SH、155519.SH

债券简称	19 建房 01、19 建房 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“19 建房 01、19 建房 02”募集资金总额 20 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。截止 2020 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，募集资金使用完毕。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：155586.SH、155587.SH

债券简称	19 建房 03、19 建房 04
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“19 建房 03、19 建房 04”募集资金总额 10 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，募集资金使用完毕。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：155661.SH、155662.SH

债券简称	19 建房 05、19 建房 06
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	13
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“19 建房 05、19 建房 06”募集资金总额 13 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，募集资金使用完毕。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有）	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：163681.SH

债券简称	20 建房 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	“20 建房 01”募集资金总额 7 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。截止 2020 年 6 月 30 日，本公司已按照募集说明书和《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定履行资金使用程序，募集资金使用完毕。发行人按照募集说明书的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转和偿还，严格执行内部审批程序
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、资信评级情况

√适用 □不适用

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 2 日
评级结果披露地点	中国债券信息网、上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA

评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	135631.SH、
债券简称	16 建房 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 18 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155518.SH、155519.SH
债券简称	19 建房 01、19 建房 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 18 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155586.SH、155587.SH
债券简称	19 建房 03、19 建房 04
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 18 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	155661.SH、155662.SH
债券简称	19 建房 05、19 建房 06
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 18 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163681.SH
债券简称	20 建房 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（一） 主体评级差异

□适用 √不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1．保证担保

法人或其他组织保证担保

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127214.SH、1580153.IB、135631.SH、155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、155662.SH、163681.SH

债券简称	15 建发债、15 建发房产债、16 建房 01、19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06、20 建房 01

保证人名称	厦门建发集团有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	705.68 亿元
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	75.40
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
保证担保在报告期内的执行情况	报告期内，发行人足额支付利息，未触发担保事项。
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产、权利限制情况及后续权利限制安排	建发集团除发行人外的，主要子公司包括厦门建发股份有限公司、厦门建发旅游集团股份有限公司、厦门国际会展控股有限公司。截至 2020 年 6 月末，建发集团总资产 3,996.14 亿元，净资产 935.97 亿元，受限资产 744.32 亿元，扣除建发房产的总资产 1,950.06 亿元、净资产 369.42 亿元、受限资产 352.67 亿元外，建发集团其他资产总额为 2,046.08 亿元、净资产 566.55 亿元、受限资产 391.65 亿元。报告期末担保人资产负债率 76.58%，净资产收益率 2.71%，流动比率 1.55，速动比率 0.55，资信状况良好，评级 AAA，保证人无重大变化情况。

2）自然人保证担保

□适用 √不适用

2．抵押或质押担保

□适用 √不适用

3．其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
其他偿债保障措施概述	“15 建发房产债”除由建发集团保证担保外，本公司为债券持有人聘请了中国银行股份有限公司厦门市分行担任本期债券的债权代理人及偿债资金账户监管人，与公司签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。公司已按募集说明书约定提取偿债资金，并于 2020 年 5 月 27 日按时支付利息，报告期内无本金兑付事项。上述偿债计划及其他偿债保障措施执行情况与募集说明书一致。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	不适用

报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：135631.SH

债券简称	16 建房 01
其他偿债保障措施概述	16 建房 01 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行签订了《建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。截至本报告出具之日，16 建房 01 已按募集说明书约定提取偿债资金，并按时支付付息、16 建房 01 回售部分本金。上述偿债计划及其他偿债保障措施执行情况与募集说明书一致。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	不适用
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、155662.SH、163681.SH

债券简称	19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06、20 建房 01
其他偿债保障措施概述	19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06、20 建房 01 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06、20 建房 01 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内无付息兑付事项。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影	无

响（如有）	
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	不适用
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、报告期内持有人会议召开情况

（一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，债券到期一次还本。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。债券利息和本金的支付通过本期债券的登记托管机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：135631.SH

债券简称	16 建房 01
偿债计划概述	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 19 日，本金支付日为 2021 年 7 月 19 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年的 7 月 19 日，本金支付日为 2019 年 7 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2019 年每年的 7 月 19 日，本金支付日为 2019 年 7 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155518.SH

债券简称	19 建房 01

偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2024 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2024 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155519.SH

债券简称	19 建房 02
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。品种二的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 7 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155586.SH

债券简称	19 建房 03
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 8 月 8 日(如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日;顺延期间付息款项不另计利息)。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2024 年每年的 8 月 8 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2024 年每年的 8 月 8 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155587.SH

债券简称	19 建房 04
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。品种二的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 8 月 8 日 (如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日;顺延期间付息款项不另计利息)。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 8 月 8 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 8 月 8 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155661.SH

债券简称	19 建房 05
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 9 月 2 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2024 年每年的 9 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2024 年每年的 9 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155662.SH

债券简称	19 建房 06
偿债计划概述	本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。品种二的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 9 月 2 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 9 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2020 年至 2022 年每年的 9 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163681.SH

债券简称	20 建房 01
偿债计划概述	本期债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 6 月 23 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2025 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2025 年 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2021 年至 2025 年每年的 6 月 23 日，本金支付日为 2025 年 6 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、受托管理人

√适用 □不适用

债券代码：127214.SH、1580153.IB

债券简称	15 建发债、15 建发房产债
账户资金的提取情况	已提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135631.SH

债券简称	16 建房 01
账户资金的提取情况	已提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH

债券简称	19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04
账户资金的提取情况	已提取。
专项偿债账户的变更、变化	无

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155661.SH、155662.SH

债券简称	19 建房 05、19 建房 06
账户资金的提取情况	已提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

券代码：163681.SH

债券简称	20 建房 01
账户资金的提取情况	已提取。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	127214.SH、1580153.IB
债券简称	15 建发债、15 建发房产债
债券债权代理人名称	中国银行股份有限公司厦门市分行
债权代理人履行职责情况	中国银行股份有限公司厦门市分行担任债权代理人，负责监督该期债券募集资金的使用、划转和偿债资金的划转情况。报告期内债券代理人对公司的相关情况进行持续监督，保护债券持有人的正当利益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	135631.SH
债券简称	16 建房 01
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	“16 建房 01”除由建发集团保证担保外，本公司为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，聘请了中国银行股份有限公司厦门

	市分行建发大厦支行担任本期债券的偿债资金账户监管人。报告期内，兴业证券股份有限公司已按照《受托管理协议》的约定履行职责，已于 2020 年 1 月 14 日、2020 年 4 月 9 日在上海证券交易所披露受托管理事务临时报告，于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露年度受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、155662.SH
债券简称	19 建房 01、19 建房 02、19 建房 03、19 建房 04、19 建房 05、19 建房 06
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”除由建发集团保证担保外，本公司为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，聘请了兴业银行股份有限公司厦门文滨支行担任本期债券的偿债资金账户监管人。报告期内，兴业证券股份有限公司已按照《受托管理协议》的约定履行职责，已于 2020 年 1 月 14 日、2020 年 4 月 9 日在上海证券交易所披露受托管理事务临时报告，于 2020 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露年度受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	163681.SH
债券简称	20 建房 01
债券受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	“20 建房 01”除由建房集团保证担保外，本公司为债券持有人聘请兴业证券担任本期的债券受托管理人，聘请了兴业银行厦门文滨支行担任本期债券的偿债资金账户监管人。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一） 经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发业务	39.47	33.98	13.91	38.15	25.71	15.67	39.05	65.42
城市更新业务	54.39	24.30	55.31	52.57	-	-	-	-
其他	9.61	7.60	20.92	9.29	13.59	10.55	22.37	34.58
合计	103.46	65.88	36.33	100.00	39.30	26.22	33.28	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发业务	39.47	33.98	13.91	53.54	116.87	-64.38
城市更新业务	54.39	24.3	55.32	-	-	-
物业租赁及管理	3.15	2.53	19.69	40.00	57.80	-31.51
商业运营	2.23	1.51	32.37	-25.98	-8.97	-28.08
代建	3.52	3.12	11.31	-53.64	-53.55	-1.37
其他	0.71	0.44	38.19	-4.02	-22.44	62.44
合计	103.46	65.88	36.32	163.24	151.29	9.10

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

房地产开发业务营业收入、成本变动主要系当期房地产开工项目竣工交房量上升，因不同项目盈利能力有所差异导致毛利率有所波动；

城市更新业务营业收入、成本变动主要受发行人后埔-枋湖旧村改造项目当期土地出让进度影响；

物业租赁及管理业务营业收入、成本随着发行人商业运营面积和物业管理面积的增加而上

升，2020 年 1-6 月份毛利率下降主要受疫情影响，发行人调降出租单价所致；

代建业务营业收入、成本变动主要受发行人当期代建工程量的影响。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

□适用 √不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

□适用 √不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

□适用 √不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

（一）发行人的资产独立完整
发行人具备与其经营相关的采购、开发、施工、营销系统及配套设施，独立拥有与经营相关的土地、房产、设备、商标的所有权或使用权，发行人的资产独立完整。
（二）发行人的业务独立
发行人具有独立的采购、开发、施工、营销系统，独立签署与经营有关的合同，独立开展各项经营活动。
（三）发行人的人员独立
发行人的董事、监事由股东会选举产生。发行人现任总经理、副总经理等高级管理人员未在其他单位领薪；发行人的财务人员未在其他单位兼职。发行人不存在公务员违规兼职的情况。发行人的人员独立。
（四）发行人的机构独立
发行人已根据《公司法》、《国有资产法》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，建立健全了董事会、监事会制度和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与其他企业机构混同的情形。发行人的机构独立。
（五）发行人的财务独立
发行人设有独立的财务会计部门，已建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有完整的财务会计制度、财务管理制度及对子公司的财务管理制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。发行人的财务独立。
发行人的资产完整，业务、人员、机构以及财务独立，具有独立的采购、开发、施工及营销系统，业务体系完整，具有面向市场自主经营的能力

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

□是 √否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

□标准无保留意见 □其他审计意见 √未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

（1） 重要会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入（2017 年修订）》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行上述新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

本公司按新收入准则要求，对首次执行该准则的累计影响数调整 2020 年 1 月 1 日留存收益及财务报表其他相关项目金额。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日应收账款-678,031,477.35，存货 545,750,002.70，其他流动资产 361,286,086.24，合同资产 678,031,477.35 元，递延所得税资产-90,321,521.56 元，预收账款-45,928,828,592.97，合同负债 43,392,790,393.69 元，流动负债 3,081,788,201.98。

相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为156,064,210.67 元，均为未分配利润；对少数股东权益的影响金额为114,900,354.01 元。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（3）首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	17,991,311,008.32	17,991,311,008.32	—
交易性金融资产	225,000,000.00	225,000,000.00	—
应收账款	3,481,170,920.17	2,803,139,442.82	-678,031,477.35
预付款项	2,084,149,131.94	2,084,149,131.94	—
其他应收款	21,883,029,431.24	21,883,029,431.24	—
存货	103,904,194,962.71	104,449,944,965.41	545,750,002.70
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
一年内到期的非流动资产	104,814,000.00	104,814,000.00	—
其他流动资产	3,156,612,751.75	3,517,898,837.99	361,286,086.24
流动资产合计	152,830,282,206.13	153,737,318,295.07	907,036,088.94
非流动资产：			
债权投资	981,217,181.59	981,217,181.59	—
长期应收款	2,121,221,448.88	2,121,221,448.88	—
长期股权投资	2,835,747,530.03	2,835,747,530.03	—
其他非流动金融资产	398,658,690.19	398,658,690.19	—
投资性房地产	5,056,068,741.16	5,056,068,741.16	—
固定资产	135,843,468.98	135,843,468.98	—
在建工程	263,645,233.32	263,645,233.32	—
无形资产	149,645,512.98	149,645,512.98	—
商誉	153,270,598.04	153,270,598.04	—
长期待摊费用	112,974,261.05	112,974,261.05	—
递延所得税资产	2,867,448,599.97	2,777,127,078.41	-90,321,521.56
其他非流动资产	127,019,180.02	127,019,180.02	—

非流动资产合计	15,202,760,446.21	15,112,438,924.65	-90,321,521.56
资产总计	168,033,042,652.34	168,849,757,219.72	816,714,567.38
流动负债：			
短期借款	2,181,123,350.71	2,181,123,350.71	—
应付票据	107,641,201.00	107,641,201.00	—
应付账款	10,165,539,344.44	10,165,539,344.44	—
预收款项	45,985,998,918.80	57,170,325.83	-45,928,828,592.97
合同负债	不适用	43,392,790,393.69	43,392,790,393.69
应付职工薪酬	898,437,248.19	898,437,248.19	—
应交税费	2,600,719,446.76	2,600,719,446.76	—
其他应付款	17,882,750,130.52	17,882,750,130.52	—
一年内到期的非流动负债	9,250,630,610.25	9,250,630,610.25	—
其他流动负债	810,522,673.57	3,892,310,875.55	3,081,788,201.98
流动负债合计	89,883,362,924.24	90,429,112,926.94	545,750,002.70
非流动负债：			
长期借款	23,671,756,927.16	23,671,756,927.16	—
应付债券	13,512,244,485.20	13,512,244,485.20	—
长期应付款	929,139,890.41	929,139,890.41	—
预计负债	88,666,892.30	88,666,892.30	—
递延收益	30,538,500.00	30,538,500.00	—
递延所得税负债	445,319,033.42	445,319,033.42	—
其他非流动负债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	—
非流动负债合计	41,177,665,728.49	41,177,665,728.49	—
负债合计	131,061,028,652.73	131,606,778,655.43	545,750,002.70
所有者权益：			
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	—
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	—
资本公积	41,759,916.08	41,759,916.08	—
减：库存股	—	—	—
其他综合收益	-46,935,398.32	-46,935,398.32	—
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	—
未分配利润	15,022,822,826.93	15,178,887,037.60	156,064,210.67
归属于母公司所有者权益合计	19,017,647,344.69	19,173,711,555.36	156,064,210.67
少数股东权益	17,954,366,654.92	18,069,267,008.93	114,900,354.01
所有者权益合计	36,972,013,999.61	37,242,978,564.29	270,964,564.68

负债和所有者权益总计	168,033,042,652.34	168,849,757,219.72	816,714,567.38

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	509,603,596.93	509,603,596.93	—
应收账款	682,775,948.81	4,744,471.46	-678,031,477.35
预付款项	10,951,167.10	10,951,167.10	—
其他应收款	46,805,272,249.35	46,805,272,249.35	—
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
其他流动资产	1,862,493.81	1,862,493.81	—
流动资产合计	48,010,465,456.00	48,010,465,456.00	—
非流动资产：			
长期股权投资	3,439,481,580.80	3,439,481,580.80	—
投资性房地产	67,230,404.06	67,230,404.06	—
固定资产	11,970,372.10	11,970,372.10	—
无形资产	32,195,435.04	32,195,435.04	—
长期待摊费用	68,910,685.30	68,910,685.30	—
递延所得税资产	181,957,245.98	181,957,245.98	—
非流动资产合计	3,801,745,723.28	3,801,745,723.28	—
资产总计	51,812,211,179.28	51,812,211,179.28	—
流动负债：			
应付账款	679,221,635.59	679,221,635.59	—
合同负债	不适用	0.00	—
应付职工薪酬	162,962,457.34	162,962,457.34	—
应交税费	247,514,588.95	247,514,588.95	—
其他应付款	18,659,358,879.39	18,659,358,879.39	—
一年内到期的非流动负债	3,425,151,334.09	3,425,151,334.09	—
其他流动负债	810,522,673.57	810,522,673.57	—
流动负债合计	23,984,731,568.93	23,984,731,568.93	—
长期借款	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	—
应付债券	13,512,244,485.20	13,512,244,485.20	—
递延所得税负债	265,223,772.03	265,223,772.03	—
其他非流动负债	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	—
非流动负债合计	17,477,468,257.23	17,477,468,257.23	—

负债合计	41,462,199,826.16	41,462,199,826.16	—
所有者权益：			
实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	—
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	—
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	—
资本公积	8,195,123.00	8,195,123.00	—
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	—
未分配利润	6,341,816,230.12	6,341,816,230.12	—
所有者权益合计	10,350,011,353.12	10,350,011,353.12	—
负债和所有者权益总计	51,812,211,179.28	51,812,211,179.28	—

三、主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	1,950.06	1,680.33	16.05	-
2	总负债	1,580.64	1,310.61	20.60	-
3	净资产	369.42	369.72	-0.08	-
4	归属母公司股东的净资产	202.27	190.18	6.36	-
5	资产负债率（%）	81.06	78.00	3.92	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	81.18	78.14	3.90	-
7	流动比率	1.74	1.70	2.34	-
8	速动比率	0.47	0.54	-14.48	-
9	期末现金及现金等价物余额	107.2	164.89	-34.99	主要系当期规模增长地价及工程款支付增加
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	103.46	39.30	163.25	主要系当期房地产开发业务收入和城市更新业务收入同比增加所致
2	营业成本	65.88	26.22	151.28	主要系当期房地产开发业务成本和城市更新业务成本同比增加所致

3	利润总额	26.28	5.14	411.23	主要系城市更新新业务毛利润同比增加较多所致
4	净利润	19.17	3.83	400.33	主要系营业收入增加所致
5	扣除非经常性损益后净利润	18.04	1.4	1,188.57	主要系当期净利润增加所致
6	归属母公司股东的净利润	20.70	2.84	629.43	主要系净利润增加所致
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	31.52	8.62	265.64	主要系当期利润总额增加所致
8	经营活动产生的现金流净额	-111.1	45.13	-346.16	主要系当期规模增长地价及工程款支付增加
9	投资活动产生的现金流净额	-37.31	-3.31	1,028.03	主要系规模增加支付合作项目款项增加导致
10	筹资活动产生的现金流净额	90.77	8.96	912.72	主要系规模增加收到少数股东投入款增加导致
11	应收账款周转率	3.63	1.76	106.07	主要系当期营业收入同比增加所致
12	存货周转率	0.06	0.03	100.00	主要系当期营业成本同比增加所致
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.02	150.00	主要系当期利润总额增加所致
14	利息保障倍数	1.95	0.58	236.21	主要系当期利润总额增加所致
15	现金利息保障倍数	-5.53	5.49	-200.76	主要系当期支付单位往来款大幅增加所致
16	EBITDA 利息倍数	2.06	0.69	198.55	主要系当期利润总额增加所致
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

详见上表

四、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	127.62	179.91	-29.06	-
交易性金融资产	-	2.25	-	主要是债务工具投资到期所致
应收账款	22.24	34.81	-36.11	应收款项收回所致
预付款项	39.52	20.84	89.64	主要为当期新拍得地块支付的地价款，由于尚未取得交地确认书因此于预付账款中核算
其他应收款	234.48	218.83	7.15	系与合作项目及项目股东往来款项增加所致
存货	1,310.11	1,039.04	26.09	-
合同资产	4.95	-	-	系执行新收入准则调整所致
其他流动资产	45.66	31.57	44.63	主要为预缴税款增加所致
债权投资	7.26	9.81	-26.00	-
长期应收款	11.32	21.21	-46.66	主要系城市更新业务结转成本导致
长期股权投资	41.40	28.36	45.98	主要为本年度合作项目投资增多所致
其他非流动金融资产	3.94	3.99	-1.25	-
投资性房地产	49.76	50.56	-1.58	-
固定资产	1.36	1.36	0	-
在建工程	2.97	2.64	12.5	-
无形资产	1.55	1.50	3.33	-
商誉	1.53	1.53	0.00	-
长期待摊费用	1.14	1.13	0.88	-
递延所得税资产	37.94	28.67	32.33	预收售房款增加导致相应的递延所得税资产增加
其他非流动资产	1.26	1.27	-0.78	-

2.主要资产变动的原因

详见上表

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	20.42	-	保证金、监管资金	无
存货	298.04	-	借款抵押	无
长期股权投资	10.30	-	质押借款	无
投资性房地产	23.80	-	借款抵押	无
固定资产	0.10	-	借款抵押	无
合计	352.67	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
铁狮门麓山（香港）控股有限公司	20.62	2.20	100	100	股权质押借款
合计	20.62	2.20	-	-	-

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	7.87	21.81	-63.91	本期偿还短期借款导致
应付票据	0.44	1.08	-59.25	主要为偿付票据所致
应付账款	81.17	101.66	-20.16	-
预收款项	0.65	459.86	-99.86	主要为预收售房款调整至合同负债科目核算所致
合同负债	621.78	-	-	主要为预收售房款

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
				调整至合同负债科目核算所致
应付职工薪酬	4.34	8.98	-51.67	当期支付上年末计提的奖金所致
应交税费	21.59	26.01	-17.00	-
其他应付款	159.47	178.83	-10.83	-
一年内到期的非流动负债	77.19	92.51	16.63	-
其他流动负债	53.36	8.11	557.80	公司当期发行短期融资券所致
长期借款	324.69	236.72	37.16	公司当期长期借款增加所致
应付债券	128.14	135.12	5.17	-
长期应付款	29.20	9.29	214.32	主要为当期发行平安-兆玺资产支持专项计划所致
预计负债	0.90	0.89	1.12	-
递延收益	0.31	0.31	0.00	-
递延所得税负债	4.54	4.45	2.02	-
其他非流动负债	65.00	25.00	160	-

2.主要负债变动的原因

详见上表

3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

√适用 □不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：13.42 亿元

具体内容：

截至 2020 年 6 月末，发行人境外债务包括 0.94 亿美元、0.03 亿澳元和 7.24 亿港元

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：无

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中行	949,072	655,589	293,483
兴行	628,307	577,186	51,121
建行	1,223,775	578,575	645,200
农行	807,146	587,746	219,400
工行	488,800	288,800	200,000
农发行	298,000	268,000	30,000

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
招行	208,980	130,980	78,000
交行	408,195	169,650	238,545
江苏银行	90,000	70,000	20,000
邮储银行	87,000	52,000	35,000
国开行	51,670	51,670	
中信银行	440,000	50,000	390,000
浦发银行	105,000	42,000	63,000
浙商银行	98,000	35,000	63,000
华润银行	30,000	30,000	
光大银行	23,000	15,000	8,000
徽商银行	21,750	11,750	10,000
信托	5,180	5,180	
厦门银行	10,000	8,530	1,470
澳洲国家银行	1,646	1,646	
平安银行	122,000	25,000	97,000
合计	6,097,521	3,654,302	2,443,219

上年末银行授信总额度：446.6 亿元，本报告期末银行授信总额度 609.75 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：163.15 亿元

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

□适用 √不适用

七、对外担保情况

对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元　　币种：人民币

上年末对外担保的余额：228.52 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：253.83 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：482.35 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：√是 □否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	关联方	5	房地产开发	良好	连带责任保证	0.74	2023 年 5 月 23 日	无重大影响
宁德嘉行房地产开发	关联方	-	房地产开发	良好	连带责任保证	0.70	2022 年 12 月 27 日	无重大影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
有限公司								
南京嘉阳房地产开发有限公司	关联方	2.0	房地产开发	良好	连带责任保证	0.56	2021 年 8 月 15 日	无重大影响
杭州锦祥房地产有限公司	关联方	2.0	房地产开发	良好	连带责任保证	2.81	2022 年 7 月 23 日	无重大影响
武汉兆悦城房地产开发有限公司	关联方	0.25	房地产开发	良好	连带责任保证	2.12	2022 年 7 月 18 日	无重大影响
福州市鸿腾房地产开发有限公司	关联方	-	房地产开发	良好	连带责任保证	1.98	2024 年 2 月 28 日	无重大影响
南京德建置业有限公司	关联方	5.5	房地产开发	良好	连带责任保证	5.88	2025 年 5 月 18 日	无重大影响
无锡嘉合置业有限公司	关联方	10	房地产开发	良好	连带责任保证	4.90	2023 年 5 月 22 日	无重大影响
无锡润民置业发展有限公司	关联方	1	房地产开发	良好	连带责任保证	3.36	2023 年 1 月 12 日	无重大影响
长沙芙茂置业有限公司	关联方	9	房地产开发	良好	连带责任保证	0.69	2023 年 1 月 14 日	无重大影响
中交（长沙）置业有限公司	关联方	2.26	房地产开发	良好	连带责任保证	3.92	2023 年 3 月 11 日	无重大影响
南平兆恒武夷房地产开发有	关联方	0.5	房地产开发	良好	连带责任保证	0.49	2022 年 9 月 25 日	无重大影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
限公司								
杭州绿城凤起置业有限公司	关联方	0.5	房地产开发	良好	连带责任保证	0.23	2020 年 5 月 29 日	无重大影响
商品房购房人						453.97		
合计	—	—	—	—	—	482.35	—	—

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

□适用 √不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

四、其他重大事项的信息披露

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	
当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十	http://www.sse.com.cn	2020 年 1 月 7 日	截至 2019 年 12 月末，公司借款余额为 410.47 亿元，较上年末累计新增借款 117.94 亿元，占上年末净资产的 42.38%。	无重大影响
中介发生变更	http://www.sse.com.cn	2020 年 4 月 9 日	将致同会计事务所更换成容城会计师事务所	无重大影响
当年累计新增借款超过上年末净资产的百	http://www.sse.com.cn	2020 年 7 月 7 日	截至 2020 年 6 月末，公司借款余额为	无重大影响

分之二十			646.23 亿元，较上年末累计新增借款 117.66 亿元，占上年末净资产的 31.82%。	

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2020 年公司债券半年报》盖章页）

建发房地产集团有限公司

2020 年 8 月 31 日

8

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 06 月 30 日

编制单位: 建发房地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,761,615,082.88	17,991,311,008.32
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		225,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据	3,540,828.00	
应收账款	2,224,126,142.92	3,481,170,920.17
应收款项融资		
预付款项	3,952,076,308.40	2,084,149,131.94
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	23,848,126,220.81	21,883,029,431.24
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	131,011,079,634.76	103,904,194,962.71
合同资产	495,047,984.14	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		104,814,000.00
其他流动资产	4,565,855,457.20	3,156,612,751.75
流动资产合计	178,861,467,659.11	152,830,282,206.13
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	725,858,086.90	981,217,181.59
其他债权投资		
长期应收款	1,131,977,516.74	2,121,221,448.88
长期股权投资	4,140,964,976.14	2,835,747,530.03
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	393,658,690.19	398,658,690.19
投资性房地产	4,976,689,426.49	5,056,068,741.16
固定资产	135,512,605.84	135,843,468.98

8

在建工程	297,363,423.56	263,645,233.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	155,207,614.50	149,645,512.98
开发支出		
商誉	153,270,598.04	153,270,598.04
长期待摊费用	113,737,285.42	112,974,261.05
递延所得税资产	3,794,133,297.73	2,867,448,599.97
其他非流动资产	126,359,597.44	127,019,180.02
非流动资产合计	16,144,733,118.98	15,202,760,446.21
资产总计	195,006,200,778.10	168,033,042,652.34
流动负债：		
短期借款	786,947,628.15	2,181,123,350.71
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	43,778,000.00	107,641,201.00
应付账款	8,116,671,455.18	10,165,539,344.44
预收款项	65,347,805.58	45,985,998,918.80
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	433,953,936.88	898,437,248.19
应交税费	2,159,451,670.48	2,600,719,446.76
其他应付款	15,947,974,461.44	17,882,750,130.52
其中：应付利息		
应付股利	14,115,258.18	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债	62,177,524,001.98	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,719,062,078.40	9,250,630,610.25
其他流动负债	5,336,429,992.93	810,522,673.57
流动负债合计	102,787,141,031.02	89,883,362,924.24
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	32,469,021,816.98	23,671,756,927.16
应付债券	12,814,224,569.81	13,512,244,485.20
其中：优先股		

8

永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,920,000,000.00	929,139,890.41
长期应付职工薪酬		
预计负债	90,317,787.50	88,666,892.30
递延收益	30,538,500.00	30,538,500.00
递延所得税负债	453,766,243.59	445,319,033.42
其他非流动负债	6,499,000,000.00	2,500,000,000.00
非流动负债合计	55,276,868,917.88	41,177,665,728.49
负债合计	158,064,009,948.90	131,061,028,652.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	134,584,815.33	41,759,916.08
减：库存股		
其他综合收益	13,862,732.77	-46,935,398.32
专项储备		
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	16,079,010,371.75	15,022,822,826.93
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,227,457,919.85	19,017,647,344.69
少数股东权益	16,714,732,909.35	17,954,366,654.92
所有者权益（或股东权益）合计	36,942,190,829.20	36,972,013,999.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	195,006,200,778.10	168,033,042,652.34

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司资产负债表

2020 年 06 月 30 日

编制单位:建发房地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	344,634,523.87	509,603,596.93
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,744,471.45	682,775,948.81

8

应收款项融资		
预付款项	7,899,155.56	10,951,167.10
其他应收款	58,762,318,170.95	46,805,272,249.35
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产	487,333,626.80	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		1,862,493.81
流动资产合计	59,606,929,948.63	48,010,465,456.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,439,383,150.74	3,439,481,580.80
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	66,287,802.38	67,230,404.06
固定资产	10,552,251.15	11,970,372.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	31,482,763.10	32,195,435.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	66,054,493.02	68,910,685.30
递延所得税资产	152,760,705.56	181,957,245.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,766,521,165.95	3,801,745,723.28
资产总计	63,373,451,114.58	51,812,211,179.28
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	542,160,280.27	679,221,635.59
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	92,627,522.21	162,962,457.34
应交税费	207,085,651.48	247,514,588.95

8

其他应付款	27,153,940,194.13	18,659,358,879.39
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,674,662,946.57	3,425,151,334.09
其他流动负债	820,051,105.74	810,522,673.57
流动负债合计	33,490,527,700.40	23,984,731,568.93
非流动负债：		
长期借款	902,500,000.00	1,200,000,000.00
应付债券	12,810,545,324.53	13,512,244,485.20
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	265,223,772.03	265,223,772.03
其他非流动负债	6,499,000,000.00	2,500,000,000.00
非流动负债合计	20,477,269,096.56	17,477,468,257.23
负债合计	53,967,796,796.96	41,462,199,826.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	8,195,123.00	8,195,123.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
未分配利润	5,397,459,194.62	6,341,816,230.12
所有者权益（或股东权益）合计	9,405,654,317.62	10,350,011,353.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	63,373,451,114.58	51,812,211,179.28

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

合并利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度

8

一、营业总收入	10,346,257,571.47	3,930,198,573.22
其中：营业收入	10,346,257,571.47	3,930,198,573.22
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,916,471,854.61	3,861,390,559.38
其中：营业成本	6,587,894,410.75	2,621,702,525.12
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	114,259,258.70	323,467,749.06
销售费用	781,290,081.65	682,928,806.89
管理费用	46,533,989.37	33,561,721.64
研发费用		
财务费用	386,494,114.14	199,729,756.67
其中：利息费用	425,059,689.36	212,622,430.68
利息收入	105,785,723.66	50,205,908.27
加：其他收益	9,559,103.18	2,528,528.13
投资收益（损失以“－”号填列）	153,233,293.32	300,461,785.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,061,681.03	44,606,481.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	40,124,705.51	143,252,540.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,218,193.35	-7,098,909.39
资产处置收益（损失以“－”号填列）	130,227.81	-3,130.34
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,630,614,853.33	507,948,827.93
加：营业外收入	23,800,662.32	20,662,940.28

减：营业外支出	26,204,957.08	14,519,629.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,628,210,558.57	514,092,138.46
减：所得税费用	711,667,905.87	131,039,962.33
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,916,542,652.71	383,052,176.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,916,542,652.71	383,052,176.13
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,070,123,334.16	283,800,363.71
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-153,580,681.45	99,251,812.42
六、其他综合收益的税后净额	47,297,467.48	2,817,357.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	60,798,131.09	910,054.72
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	60,798,131.09	910,054.72
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		108,288.87
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额	60,798,131.09	801,765.85
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-13,500,663.61	1,907,302.78

七、综合收益总额	1,963,840,120.18	385,869,533.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,130,921,465.25	284,710,418.43
归属于少数股东的综合收益总额	-167,081,345.07	101,159,115.20
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	328,136,131.94	843,092,985.61
减：营业成本	313,331,427.88	709,119,626.57
税金及附加	2,590,471.73	3,861,023.50
销售费用	68,429,879.58	90,635,119.61
管理费用	25,085,816.91	20,231,187.55
研发费用		
财务费用	279,916,075.98	495,531,262.66
其中：利息费用	235,631,116.56	493,824,372.24
利息收入	108,168,943.38	13,194,762.44
加：其他收益	1,395,475.11	
投资收益（损失以“－”号填列）	670,575,773.92	666,713,622.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10,036,728.98	-12,213,456.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		11,981.40
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	320,790,437.87	178,226,913.40
加：营业外收入	483,353.25	580,179.97

减：营业外支出	20,383,152.80	6,236.34
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	300,890,638.32	178,800,857.03
减：所得税费用	75,247,673.82	34,961,303.37
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	225,642,964.50	143,839,553.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	225,642,964.50	143,839,553.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

合并现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	33,269,805,949.24	24,807,111,771.92
客户存款和同业存放款项净增加额		

8

向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	38,993,944.40	
收到其他与经营活动有关的现金	12,556,181,892.15	5,795,595,955.56
经营活动现金流入小计	45,864,981,785.79	30,602,707,727.48
购买商品、接受劳务支付的现金	36,113,447,696.44	14,404,469,474.90
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	863,152,776.73	979,721,410.91
支付的各项税费	2,660,575,145.03	3,185,047,930.39
支付其他与经营活动有关的现金	17,337,313,876.17	7,520,255,338.90
经营活动现金流出小计	56,974,489,494.36	26,089,494,155.10
经营活动产生的现金流量净额	-11,109,507,708.57	4,513,213,572.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	435,023,640.00	111,865,000.00
取得投资收益收到的现金	67,474,663.13	53,284,977.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	174,071.36	191,241.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,384,508.30
收到其他与投资活动有关的现金	6,062,009,350.51	1,409,038,960.23
投资活动现金流入小计	6,564,681,725.00	1,576,764,687.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,801,274.93	24,064,640.44
投资支付的现金	380,870,000.00	707,098,851.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付		

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,903,874,476.95	1,176,343,452.36
投资活动现金流出小计	10,295,545,751.88	1,907,506,944.30
投资活动产生的现金流量净额	-3,730,864,026.88	-330,742,256.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,740,932,324.05	693,968,148.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,432,648,769.17	693,968,148.73
取得借款收到的现金	15,899,530,000.00	13,243,060,437.46
收到其他与筹资活动有关的现金	11,660,576,118.09	403,837,684.68
筹资活动现金流入小计	29,301,038,442.14	14,340,866,270.87
偿还债务支付的现金	8,878,769,866.70	7,434,247,531.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,072,950,308.29	2,476,305,203.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	313,633,603.35	8,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	8,272,562,483.59	3,534,034,246.95
筹资活动现金流出小计	20,224,282,658.58	13,444,586,982.41
筹资活动产生的现金流量净额	9,076,755,783.55	896,279,288.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,714,452.11	13,824,727.12
五、现金及现金等价物净增加额	-5,769,330,404.01	5,092,575,331.03
加：期初现金及现金等价物余额	16,489,270,778.31	7,439,602,516.79
六、期末现金及现金等价物余额	10,719,940,374.30	12,532,177,847.82

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	553,883,535.60	684,982,617.85
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	166,102,201,701.34	67,923,777,097.74
经营活动现金流入小计	166,656,085,236.94	68,608,759,715.59
购买商品、接受劳务支付的现金	487,225,514.74	532,832,282.80
支付给职工及为职工支付的现金	128,355,497.48	148,635,383.89
支付的各项税费	31,360,230.28	33,533,262.42
支付其他与经营活动有关的现金	189,724,982,870.13	64,900,159,713.84
经营活动现金流出小计	190,371,924,112.63	65,615,160,642.95
经营活动产生的现金流量净额	-23,715,838,875.69	2,993,599,072.64

8

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,007,591.07
取得投资收益收到的现金	1,250,000,000.00	132,074,597.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	736,772,993.16	135,992.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	37,095,487,154.81	31,473,563,255.75
投资活动现金流入小计	39,082,260,147.97	31,655,781,436.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,684,026.35	8,219,846.79
投资支付的现金	7,750,000,000.00	280,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,748,254,286.41	34,549,174,885.98
投资活动现金流出小计	17,502,938,312.76	34,837,394,732.77
投资活动产生的现金流量净额	21,579,321,835.21	-3,181,613,296.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,900,000,000.00	3,975,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,999,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	6,899,000,000.00	3,975,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,636,151,000.00	2,380,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,281,178,793.51	1,538,400,097.54
支付其他与筹资活动有关的现金	10,179,861.11	15,286,111.11
筹资活动现金流出小计	4,927,509,654.62	3,933,686,208.65
筹资活动产生的现金流量净额	1,971,490,345.38	41,313,791.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-165,026,695.10	-146,700,432.32
加：期初现金及现金等价物余额	509,012,991.41	956,665,078.19
六、期末现金及现金等价物余额	343,986,296.31	809,964,645.87

法定代表人：庄跃凯 主管会计工作负责人：林伟国 会计机构负责人：张颜青

8

担保人财务报表

√适用 □不适用

附件二： 担保人财务报表

合并资产负债表

2020 年 06 月 30 日

编制单位: 厦门建发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,411,096,768.54	38,979,490,618.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	296,354,856.04	670,872,059.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	56,236,783.10	97,147,461.51
衍生金融资产	60,972,328.10	14,789,536.14
应收票据	272,582,054.94	175,097,626.38
应收账款	12,106,338,355.06	10,945,819,830.80
应收款项融资	944,371,898.03	482,341,292.25
预付款项	24,491,085,028.88	16,580,570,327.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	31,170,298,704.60	27,892,959,423.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	219,557,716,849.82	173,529,939,336.67
合同资产	524,986,412.68	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,516,999,604.65	2,775,110,986.46
其他流动资产	12,723,240,037.13	12,144,144,777.99
流动资产合计	341,132,279,681.57	284,288,283,277.38
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

8

债权投资	1,306,722,002.44	1,193,828,997.13
可供出售金融资产	6,174,264,909.25	5,545,689,605.98
其他债权投资		
长期应收款	2,068,371,687.52	3,220,690,121.94
长期股权投资	17,164,730,950.35	16,298,109,289.58
其他权益工具投资	24,001,852.66	24,001,852.66
其他非流动金融资产	874,218,759.06	824,779,466.79
投资性房地产	8,813,160,362.50	9,197,630,368.86
固定资产	9,979,354,125.74	10,178,048,200.19
在建工程	906,702,712.44	743,765,805.17
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,985,540,327.38	2,010,100,046.89
开发支出	4,684,319.86	4,246,848.59
商誉	565,278,122.38	565,085,693.59
长期待摊费用	1,804,238,621.26	1,885,418,242.66
递延所得税资产	6,448,099,703.02	5,064,355,727.77
其他非流动资产	285,532,833.13	300,671,547.19
非流动资产合计	58,481,351,605.51	57,056,421,815.00
资产总计	399,613,631,287.08	341,344,705,092.38
流动负债：		
短期借款	12,985,342,652.62	4,956,361,615.48
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		46,098,876.94
衍生金融负债	206,109,795.47	112,328,228.69
应付票据	14,265,722,273.11	13,060,888,827.10
应付账款	27,142,585,801.38	26,688,681,673.16
预收款项	392,172,214.13	81,338,728,067.62
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,568,177,144.24	2,468,251,435.13
应交税费	4,112,756,682.47	5,167,436,647.66
其他应付款	19,688,905,007.13	21,677,236,301.82
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债	106,368,274,262.64	

8

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,398,589,861.26	15,004,081,629.70
其他流动负债	16,692,372,713.16	3,193,684,303.46
流动负债合计	219,821,008,407.61	173,713,777,606.76
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	46,030,634,287.95	37,022,720,304.86
应付债券	26,291,191,334.28	27,780,736,304.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,340,473,108.75	1,977,412,407.51
长期应付职工薪酬		
预计负债	114,254,377.50	139,218,358.41
递延收益	133,077,847.66	221,466,878.71
递延所得税负债	1,287,476,797.09	877,511,918.17
其他非流动负债	6,999,000,000.00	3,000,000,000.00
非流动负债合计	86,196,107,753.23	71,019,066,171.88
负债合计	306,017,116,160.84	244,732,843,778.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	23,422,576,509.56	26,747,641,509.47
其中：优先股		
永续债	23,422,576,509.56	26,747,641,509.47
资本公积	2,587,192,782.68	2,350,079,639.31
减：库存股		
其他综合收益	590,156,682.13	474,970,243.13
专项储备		
盈余公积	1,958,017,660.64	1,958,017,660.64
一般风险准备	8,905,909.62	15,326,838.42
未分配利润	14,915,530,793.11	13,509,449,795.85
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	50,232,380,337.74	51,805,485,686.82
少数股东权益	43,364,134,788.50	44,806,375,626.92
所有者权益（或股东权益）合计	93,596,515,126.24	96,611,861,313.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	399,613,631,287.08	341,344,705,092.38

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

母公司资产负债表

2020 年 06 月 30 日

8

编制单位:厦门建发集团有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,499,285,829.44	1,692,189,686.78
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		9,608.61
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	162,698.29	7,996,199.58
其他应收款	11,841,026,195.57	17,538,100,436.76
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		1,300,000,000.00
其他流动资产	3,819,389,676.17	12,413,511.13
流动资产合计	17,159,864,399.47	20,550,709,442.86
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	1,108,216,379.72	1,176,900,808.46
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	25,138,076,067.46	23,990,281,333.54
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,409,369,063.63	2,450,706,971.45
固定资产	109,962,219.26	112,600,648.01
在建工程	13,058,127.90	9,199,669.30
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	47,768,829.79	50,021,347.47
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	94,390,606.64	100,362,272.40
递延所得税资产		
其他非流动资产		

8

非流动资产合计	28,920,841,294.40	27,890,073,050.63
资产总计	46,080,705,693.87	48,440,782,493.49
流动负债：		
短期借款		600,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	11,001,613.28	14,435,970.02
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,463,079.77	17,080,285.73
应交税费	22,762,643.72	27,169,624.35
其他应付款	941,046,537.77	713,181,213.32
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,997,112,979.52	
其他流动负债		
流动负债合计	3,975,386,854.06	1,371,867,093.42
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,488,914,779.50	6,482,053,051.82
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,363,584.28	5,698,808.30
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,494,278,363.78	6,487,751,860.12
负债合计	7,469,665,217.84	7,859,618,953.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	23,422,576,509.56	26,747,641,509.47
其中：优先股		
永续债	23,422,576,509.56	26,747,641,509.47
资本公积	1,829,555,500.78	1,788,155,834.38
减：库存股		
其他综合收益	315,027,607.26	238,647,375.07
专项储备		

8

盈余公积	1,828,635,632.22	1,828,635,632.22
未分配利润	4,465,245,226.21	3,228,083,188.81
所有者权益（或股东权益）合计	38,611,040,476.03	40,581,163,539.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,080,705,693.87	48,440,782,493.49

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

合并利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	161,419,852,262.61	129,024,067,304.10
其中：营业收入	161,419,852,262.61	129,024,067,304.10
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	158,071,250,417.75	127,372,078,171.44
其中：营业成本	153,863,318,491.55	121,817,468,427.29
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	307,691,687.01	861,562,749.06
销售费用	2,406,525,227.78	3,384,545,389.33
管理费用	708,892,189.49	569,788,462.78
研发费用	5,571,539.44	5,703,875.43
财务费用	779,251,282.48	733,009,267.55
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	119,904,788.33	53,942,640.87
投资收益（损失以“－”号填列）	542,795,906.40	955,141,898.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号		

8

填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-49,433,774.54	-36,096,311.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-137,640,033.13	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-55,843,832.38	10,887,105.82
资产处置收益（损失以“－”号填列）	3,384,501.25	9,636,011.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	3,771,769,400.79	2,645,500,477.44
加：营业外收入	33,941,246.10	71,025,568.08
减：营业外支出	21,914,419.37	28,180,949.37
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	3,783,796,227.52	2,688,345,096.15
减：所得税费用	1,206,819,659.93	678,230,026.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,576,976,567.59	2,010,115,069.97
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,576,976,567.59	2,010,115,069.97
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,347,519,395.53	949,093,456.41
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,229,457,172.06	1,061,021,613.56
六、其他综合收益的税后净额	147,017,952.92	79,152,901.67
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	115,186,439.00	54,956,380.71
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2.将重分类进损益的其他综合收益	115,186,439.00	54,956,380.71
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	69,882,739.15	15,925,570.15
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（6）外币财务报表折算差额	12,092,454.12	4,489,440.32
（7）其他		
（8）可供出售金融资产公允价值变动损益	33,211,245.73	34,541,370.24
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	31,831,513.92	24,196,520.96
七、综合收益总额	2,723,994,520.51	2,089,267,971.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,462,705,834.53	1,004,049,837.12
归属于少数股东的综合收益总额	1,261,288,685.98	1,085,218,134.52
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

母公司利润表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	45,606,726.76	44,348,284.99
减：营业成本	41,607,555.27	45,209,615.21
税金及附加	11,683,190.97	7,400,592.48
销售费用		
管理费用	71,954,689.36	66,046,041.89
研发费用		
财务费用	20,938,772.27	105,099,530.60
其中：利息费用	138,163,870.56	229,336,116.94

8

利息收入	119,009,265.02	150,728,667.65
加：其他收益	918,925.84	21,709.48
投资收益（损失以“－”号填列）	1,339,329,809.30	1,222,784,179.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-2,936.67	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-556,623.14
资产处置收益（损失以“－”号填列）	75,347.16	6,900,900.47
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,239,743,664.52	1,049,742,671.31
加：营业外收入	48,714.28	55,735.50
减：营业外支出	6,043,435.04	34,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,233,748,943.76	1,049,764,406.81
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,233,748,943.76	1,049,764,406.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,233,748,943.76	1,049,764,406.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	76,380,232.19	16,068,390.78
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	76,380,232.19	16,068,390.78
1.权益法下可转损益的其他综合收益	76,380,232.19	16,068,390.78
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收		

益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	1,310,129,175.95	1,065,832,797.58
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

合并现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	210,808,910,222.84	172,163,274,450.71
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	602,301,794.45	613,251,645.75
收到其他与经营活动有关的现金	17,513,780,294.45	7,318,026,593.95
经营活动现金流入小计	228,924,992,311.74	180,094,552,690.41
购买商品、接受劳务支付的现金	217,683,503,993.83	161,711,556,573.06
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,701,441,339.71	2,564,700,345.77
支付的各项税费	6,352,377,368.90	6,758,852,150.37
支付其他与经营活动有关的现金	25,179,600,932.27	11,659,413,465.49
经营活动现金流出小计	251,916,923,634.71	182,694,522,534.69
经营活动产生的现金流量净额	-22,991,931,322.97	-2,599,969,844.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,166,128,264.01	2,736,045,504.90
取得投资收益收到的现金	453,634,679.49	884,868,829.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	85,647,637.40	62,319,905.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	41,495,334.85	2,384,508.30
收到其他与投资活动有关的现金	6,888,433,931.89	1,907,984,307.67
投资活动现金流入小计	18,635,339,847.64	5,593,603,055.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	318,388,275.98	846,391,643.81
投资支付的现金	16,075,646,862.47	6,497,241,222.17
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,392,263.49	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,918,866,312.27	1,487,064,757.86
投资活动现金流出小计	27,327,293,714.21	8,830,697,623.84
投资活动产生的现金流量净额	-8,691,953,866.57	-3,237,094,568.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,223,912,324.05	1,369,065,564.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		714,018,178.42
取得借款收到的现金	73,190,951,656.13	44,137,705,675.89
发行债券收到的现金		12,748,666,667.00
收到其他与筹资活动有关的现金	15,060,576,118.09	397,207,684.68
筹资活动现金流入小计	91,475,440,098.27	58,652,645,592.21
偿还债务支付的现金	49,684,170,648.63	38,428,806,780.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,982,263,250.72	4,543,524,123.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		576,860,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	14,629,110,705.00	5,074,203,169.24
筹资活动现金流出小计	68,295,544,604.35	48,046,534,073.35
筹资活动产生的现金流量净额	23,179,895,493.92	10,606,111,518.86

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6,535,680.88	48,357,100.13
五、现金及现金等价物净增加额	-8,497,454,014.74	4,817,404,206.22
加：期初现金及现金等价物余额	32,777,333,008.14	21,270,634,441.79
六、期末现金及现金等价物余额	24,279,878,993.40	26,088,038,648.01

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

单位:元　币种:人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	6,228,338,952.08	550,059,507.53
经营活动现金流入小计	6,228,338,952.08	550,059,507.53
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	35,115,700.26	30,772,470.92
支付的各项税费	30,235,342.01	11,472,993.30
支付其他与经营活动有关的现金	41,942,285.16	1,167,874,022.14
经营活动现金流出小计	107,293,327.43	1,210,119,486.36
经营活动产生的现金流量净额	6,121,045,624.65	-660,059,978.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,495,750,423.36	2,278,015,354.11
取得投资收益收到的现金	1,330,498,085.96	1,291,904,107.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	86,772.94	14,186,984.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,826,335,282.26	3,584,106,446.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,762,551.27	6,142,134.17
投资支付的现金	6,875,673,557.70	2,957,839,091.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	6,883,436,108.97	2,963,981,226.16
投资活动产生的现金流量净额	-2,057,100,826.71	620,125,220.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		500,000,000.00

8

取得借款收到的现金	1,700,000,000.00	3,870,000,000.00
发行债券收到的现金		5,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,500,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	3,200,000,000.00	9,370,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,300,000,000.00	6,789,527,777.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	329,999,633.33	903,796,307.42
支付其他与筹资活动有关的现金	4,826,849,021.95	1,526,492,080.14
筹资活动现金流出小计	7,456,848,655.28	9,219,816,164.86
筹资活动产生的现金流量净额	-4,256,848,655.28	150,183,835.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-192,903,857.34	110,249,076.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,690,699,057.14	1,301,184,299.84
六、期末现金及现金等价物余额	1,497,795,199.80	1,411,433,376.63

法定代表人：黄文洲 主管会计工作负责人：李东胜 会计机构负责人：李默澜

8