

中国铁建房地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

本公司截至报告期末，所面临的重大风险如下：

1、房地产行业政策风险

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。需求端，重点城市持续执行限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策；供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制；金融端，加强房地产行业资金监管，企业融资成本上升，资金压力加大。公司面临一定的行业政策变动风险。

2、未来资本支出较大风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。公司主要房地产项目集中于北京、上海等一线城市以及南京、天津等核心二线城市，相关区域房地产市场库存水平处于较好水平，供需结构较为健康，但是土地成本较高。为进一步提高公司综合竞争力，本公司未来仍然将在相关区域内拓展新的项目，未来面临较大的资本支出压力。

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、 控股股东、实际控制人及董监高情况	7
五、 中介机构情况	8
六、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	10
三、 跟踪资信评级情况	10
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	10
五、 持有人会议召开情况	10
六、 受托管理人履职情况	11
第三节 业务和公司治理情况	11
一、 公司业务情况	11
二、 公司治理、内部控制情况	12
三、 公司独立性情况	12
四、 公司经营情况分析	12
五、 公司本年度新增重大投资状况	13
六、 与主要客户业务往来是否存在严重违约情况	14
七、 非经营性往来占款或资金拆借情况等	14
第四节 财务情况	14
一、 审计情况	14
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	14
三、 主要会计数据和财务指标	14
四、 资产情况	16
五、 负债情况	16
六、 对外担保情况	18
七、 利润与其他损益来源情况	18
第五节 重大事项	18
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	18
二、 关于破产相关事项	18
三、 关于司法机关调查事项	18
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	18
五、 其他重大事项的信息披露	18
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	19
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	19
第八节 备查文件目录	20
附件 财务报表	22
合并资产负债表	23

母公司资产负债表.....	25
合并利润表.....	27
母公司利润表.....	29
合并现金流量表.....	30
母公司现金流量表.....	32
合并所有者权益变动表.....	34
母公司所有者权益变动表.....	37
担保人财务报表.....	41

释义

中铁地产、本公司、公司、发行人	指	中国铁建房地产集团有限公司
控股股东、中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
资信评级机构、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
《公司章程》	指	《中国铁建房地产集团有限公司章程》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
报告期	指	2017 年度
上年同期	指	2016 年度
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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	中国铁建房地产集团有限公司
中文简称	中铁地产
外文名称（如有）	China Railway Construction Real Estate Group Corporation Ltd.
外文缩写（如有）	CRCCRE
法定代表人	吴仕岩
注册地址	北京市石景山区石景山路20号8层801
办公地址	北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座
办公地址的邮政编码	100039
公司网址	www.crccre.com
电子信箱	investor@crccre.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	李加亮
联系地址	北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座
电话	010-52689917
传真	010-52689998
电子信箱	lijialiang@crccre.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	公司财务部

四、控股股东、实际控制人及董监高情况

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更、变化情况

1. 控股股东姓名/名称：中国铁建股份有限公司
2. 实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会
3. 控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无变化

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

根据《关于石献友、陈建军职务任免的通知》，陈建军不再担任公司监事会主席，石献友担任公司监事会主席。王彪因从公司离任，不再担任公司监事。本次监事变动后，公司监事会成员为2人，不满足《公司章程》对监事会成员为3人的规定，公司的监事增补工作正在进行中。（2017年4月25日公告）

2017 年 6 月 16 日起，易善健卸任副董事长、董事、党委委员职务。董事会由 7 人变更为 6 人。

2017 年 8 月，本公司聘任代春利、楼英瑞为集团公司副总经理。

代春利先生，党委委员、副总经理，生于 1968 年 4 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师，1991 年 7 月参加工作。

楼英瑞先生，党委委员、副总经理、总法律顾问，生于 1971 年 8 月，大学本科学历，法律硕士学位，中共党员，高级工程师，1993 年 7 月参加工作。

除上述内容外，报告期内董事、监事、高级管理人员无变化。

2018 年 4 月 12 日，经集团公司三届职代会第一次联席会议选举产生，陈建军任职工董事、孙义任职工监事。至此，董事会由 6 人变更为 7 人，监事会由 2 人变更为 3 人，符合公司章程及法律法规的规定，进一步完善了公司的法人治理结构。

五、中介机构情况

1、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

签字会计师姓名：张军书、宋晓妮

2、债券受托管理人

本公司公开发行的公司债券 15 铁建 01、16 中铁 01 及非公开发行的公司债券 16 中铁 02、16 中铁 03、16 中铁建的受托管理人信息如下：

名称：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系人：杜美娜、徐宗轩

联系电话：010-65608392

3、资信评级机构

本公司公开发行的公司债券 15 铁建 01、16 中铁 01 跟踪评级机构信息如下：

名称：中诚信证券评估有限公司

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

本公司非公开发行的公司债券 16 中铁 02、16 中铁 03、16 中铁建未进行评级。

六、中介机构变更情况

因公司正常业务开展需要，本公司聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为2016年度审计机构（已于2017年2月公告）。

2017年度审计机构未发生变更。

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	122481	136142	135084	135407	135495
2、债券简称	15 铁建 01	16 中铁 01	16 中铁 02	16 中铁 03	16 中铁建
3、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）	中国铁建房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）	中国铁建房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）	中国铁建房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）	中国铁建房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第三期）
4、发行日	2015年9月25日	2016年1月8日	2016年1月20日	2016年4月19日	2016年5月24日
5、到期日	2020年9月25日	2021年1月11日	2021年1月21日	2021年4月20日	2021年5月25日
6、债券余额	30	28	30	15	15
7、利率（%）	4.02	3.70	4.58	4.80	5.10
8、还本付息方式	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	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	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	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	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
9、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	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券	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
11、报告期内付息兑付情况	15 铁建 01 于 2017 年 9 月 25 日支付 2016 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 24 日期间的利息	16 中铁 01 于 2017 年 1 月 11 日支付 2016 年 1 月 11 日至 2017 年 1 月 10 日期间的利息	16 中铁 02 于 2017 年 1 月 21 日支付 2016 年 1 月 21 日至 2017 年 1 月 20 日期间的利息	16 中铁 03 于 2017 年 4 月 20 日支付 2016 年 4 月 20 日至 2017 年 4 月 19 日期间的利息	16 中铁建于 2017 年 5 月 25 日支付 2016 年 5 月 25 日至 2017 年 5 月 24 日期间的利息
12、特殊条款的触发及执行情况	15 铁建 01 附第 3 年末发行人调整票面利率	无	16 中铁 02 附第 3 年末发行人调整票面利率	16 中铁 03 附第 3 年末发行人调整票面利率	16 中铁建附第 3 年末发行人调整票面利率

	率选择权及投资者回售选择权，报告期内未到行权日		率选择权及投资者回售选择权，报告期内未到行权日	率选择权及投资者回售选择权，报告期内未到行权日	选择权及投资者回售选择权，报告期内未到行权日
--	-------------------------	--	-------------------------	-------------------------	------------------------

二、募集资金使用情况

本公司募集资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

截至2017年末，本公司募集资金已使用完毕，余额为0。

本公司设置的募集资金专项账户运作规范。

三、跟踪资信评级情况

本公司公开发行的公司债券15铁建01、16中铁01于2017年6月23日在上海证券交易所及资信评级机构网站上披露了定期跟踪评级报告。

跟踪评级报告显示，跟踪评级机构上调本公司主体评级为AAA，评级展望为稳定，上调15铁建01、16中铁01的债项评级为AAA。本公司已就评级上调事项于2017年6月28日进行公告。

报告期内其他资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级与本次公司债券的跟踪主体评级无差异。

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

本公司发行的公司债券不存在增信机制。

本公司发行的公司债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在付息公告等信息披露文件中予以说明。为保证债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险管理和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

报告期内，本公司的偿债计划及偿债保障措施得到了有效执行，与募集说明书的相关承诺保持一致。

公司设置了专项偿债账户，偿债资金按照约定进行提取，与募集说明书的相关承诺一致。

五、持有人会议召开情况

报告期内，本公司发行的各期公司债券均未召开债券持有人会议。

六、受托管理人履职情况

中信建投证券作为“15铁建01”、“16中铁01”、“16中铁02”、“16中铁03”和“16中铁建”的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

中信建投证券在履行受托管理职责时与本公司不存在利益冲突情形。

报告期内，中信建投证券于2017年6月27日在上交所网站公告“15铁建01”、“16中铁01”的年度受托管理事务报告，并通过指定渠道定向发布“16中铁02”、“16中铁03”和“16中铁建”的年度受托管理事务报告。

中信建投证券将于2018年6月30日前在上交所网站公告“15铁建01”、“16中铁01”的年度受托管理事务报告，并通过指定渠道定向发布“16中铁02”、“16中铁03”和“16中铁建”的年度受托管理事务报告，提请投资者关注。

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）业务情况概述

公司专注于房地产投资与开发领域，主要经营房地产开发建设、商品房销售、物业管理，兼营房地产项目策划、信息咨询、技术开发以及相关建筑材料、机械电器设备等业务。

2017年，房地产行业稳健运行。政策端，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。需求端，重点城市持续执行限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策；供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制；金融端，加强房地产行业资金监管，企业融资成本上升，资金压力加大。

公司拥有中华人民共和国房地产开发企业一级资质证书，房地产开发业务主要在北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、宁波、徐州、佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福州、昆明和贵安新区24个城市及1个国家级新区布局，主打产品中国铁建·国际城、中国铁建·山语城已成为国内房地产业的知名品牌，在业界享有很高声誉，在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。

截至2017年末，公司房地产业务结算面积为272.26万平方米，业务运营规模持续扩大。公司处于不同开发阶段的房地产项目共111个。其中新开工项目22个、在建项目39个、拟建项目21个、竣工项目29个。2017年公司新开工面积为523.77万平方米，竣工面积279.14万平方米。

根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心发布的2018中国

房地产 500 强榜单，本公司位列第 27 位。

（二）公司发展展望

公司未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城市为主，二线城市为辅，三线城市补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为行业领先的城市综合配套服务商。发行人作为股东房地产板块领头羊，正在成为股东房地产业务的管理输出者、业务标准制定者、新型业务资源整合者和房地产专业人才摇篮。

十三五期间，公司将紧跟国家经济发展趋势，把握城市群发展、人口迁移、消费升级带来的机遇，依托控股股东中国铁建的资源、品牌优势，优化升级产品和服务。到 2020 年，力争实现千亿销售规模，进入房地产行业前 20 名，成为最具价值的城市综合运营商。

公司属房地产行业，面临一定的房地产行业政策风险及未来资本支出较大的风险。

二、公司治理、内部控制情况

（一）报告期内在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况

是 否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况

公司对募集说明书相关约定或承诺均有效执行。

三、公司独立性情况

是否存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况

是 否

四、公司经营情况分析

（一）主要经营数据的增减变动情况

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2017 年度	2016 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	3,368,178.90	2,890,862.34	16.51	—
2	营业成本	2,697,969.98	2,220,485.81	21.50	—
3	销售费用	35,859.19	35,384.83	1.34	—
4	管理费用	50,130.66	27,294.38	83.67	本年职工人数增多，职工薪酬增加

5	财务费用	-41,234.18	-10,673.95	286.31	利息收入增长较多
6	经营活动现金流量净额	2,786.93	-148,279.50	-101.88	部分合营公司资金上存；非全资子公司增多，吸收少数股东投入资金
7	投资活动现金流量净额	-94,049.14	8,532.89	-1,202.20	对合营公司投资增加
8	筹资活动现金流量净额	364,816.89	-148,495.27	-345.68	规模扩张，适度举债

（二）分板块营业收入和成本

1、营业收入

单位：万元 币种：人民币

项目	2017年		2016年	
	收入	占比	收入	占比
主营业务小计	3,267,507.72	97.01%	2,890,862.34	100.00%
其中：房屋销售	3,224,959.31	95.74%	2,866,097.26	99.14%
物业费	30,581.36	0.91%	18,135.85	0.63%
物业出租	11,967.05	0.36%	6,629.23	0.23%
其他业务	100,671.18	2.99%	0.00	0.00%
合计	3,368,178.90	100.00%	2,890,862.34	100.00%

2、营业成本

单位：万元 币种：人民币

项目	2017年		2016年	
	成本	占比	成本	占比
主营业务小计	2,605,783.79	96.58%	2,220,485.81	100.00%
其中：房屋销售	2,572,188.03	95.34%	2,200,781.43	99.11%
物业费	27,060.04	1.00%	16,251.38	0.73%
物业出租	6,535.72	0.24%	3,453.00	0.16%
其他业务	92,186.19	3.42%	0.00	0.00%
合计	2,697,969.98	100.00%	2,220,485.81	100.00%

五、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

报告期内，公司对合营公司、联营公司新增股权投资176,333万元，未超过上年末经审计净资产的20%。

报告期内，公司新增土地投资（权益部分）总建筑面积351.36万平方米，总金额211.58亿元。单个新增土地权益投资额均未超过上年末经审计净资产20%。

六、与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借情况等

（一）非经营性往来占款、资金拆借或违规担保

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形：

是 否

（二）本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的10%

是 否

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

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

（一）会计政策变更的性质、内容和原因

执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第16号——政府补助》

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

（二）会计估计变更情况

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

三、主要会计数据和财务指标

单位：万元 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	11,504,625.19	10,459,427.96	9.99	—
2	总负债	9,376,831.12	8,471,168.49	10.69	—
3	净资产	2,127,794.08	1,988,259.47	7.02	—
4	归属母公司股东的净资产	2,052,649.09	1,911,288.25	7.40	—
5	资产负债率 (%)	81.50	80.99	0.63	—
6	流动比率	1.93	2.05	-5.68	—
7	速动比率	0.63	0.46	38.19	资产中存货占比降低
8	期末现金及现金等价物余额	1,044,325.26	770,770.58	35.49	合营公司往来款净流入增加，有息负债同比增加
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业总收入	3,368,178.9	2,890,862.34	16.51	—
2	营业总成本	3,106,579.97	2,494,211.21	24.55	—
3	利润总额	264,336.44	394,174.76	-32.94	资产减值损失增加
4	净利润	192,397.72	293,328.46	-34.41	资产减值损失增加
5	扣除非经常性损益后净利润	183,583.7	292,047.24	-37.14	资产减值损失增加
6	归属母公司股东的净利润	185,211.83	254,823.29	-27.32	—
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	351,764.46	423,774.09	-16.99	—
8	EBITDA 利息倍数	1.18	1.43	-17.03	—
9	经营活动产生的现金流净额	2,786.93	-148,279.5	-101.88	部分合营公司资金上存；非全资子公司增多，吸收小股东投入资金
10	投资活动产生的现金流净额	-94,049.14	8,532.89	1,202.20	对合营公司投资增加
11	筹资活动产生的现金流净额	364,816.89	-148,495.27	-345.68	规模扩张，适度举债
12	应收账款周转率	64.85	36.18	79.24	销售回款情况良好，营业收入同比增加，应收账款同比减少
13	存货周转率	0.35	0.30	16.67	—
14	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	—
15	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	—
16	EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.00	—
17	现金利息保障倍数	1.54	0.88	75.00	经营活动产生的现金流净额同比增加
18	利息保障倍数	1.18	1.42	-16.90	—

四、资产情况

（一）主要资产变动情况

单位：万元 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	货币资金	1,044,325.26	770,770.58	35.49	合营公司往来款净流入增加, 有息负债同比增加
2	应收账款	51,553.22	52,323.27	-1.47	—
3	预付款项	145,997.38	22,626.78	545.24	下属单位预付保证金、预付少数股东款项增多
4	其他应收款	2,275,644.60	1,372,955.32	65.75	与合营、联营公司往来款增加
5	存货	7,400,235.37	7,908,830.72	-6.43	—
6	其他流动资产	72,201.29	50,384.74	43.3	税金重分类
7	流动资产合计	10,990,057.12	10,177,891.41	7.98	—
8	长期股权投资	202,064.68	33,772.58	498.31	新增合营公司的投资
9	投资性房地产	178,493.54	161,618.60	10.44	—
10	固定资产	4,664.61	3,897.73	19.68	—
11	在建工程	0	8,100.38	-100	在建工程完工, 转为投资性房地产、固定资产
12	无形资产	338.37	12,062.66	-97.19	土地使用权转入投资性房地产、固定资产
13	长期待摊费用	2,765.75	465.16	494.58	商业运营前期费用资本化
14	递延所得税资产	107,129.15	47,656.93	124.79	预提成本及土地增值税、存货跌价准备、投资性房地产资产减值准备增加
15	其他非流动资产	16,111.97	13,962.51	15.39	—
16	非流动资产合计	514,568.07	281,536.55	82.77	长期股权投资、递延所得税资产增加
17	资产总计	11,504,625.19	10,459,427.96	9.99	—

（二）资产权利受限情况

单位：万元 币种：人民币

受限资产	受限资产账面价值	受限原因	其他事项
存货	1,759,424.57	贷款抵押	—
合计	1,759,424.57	—	—

五、负债情况

（一）主要负债变动情况

单位：万元 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	短期借款	1,120,000.00	1,363,000.00	-17.83	—
2	应付票据	247,374.78	61,574.92	301.75	票据支付增加
3	应付账款	970,684.46	739,438.53	31.27	未支付工程款增加
4	预收款项	2,028,134.33	2,169,843.19	-6.53	—
5	应付职工薪酬	11,877.46	14,034.74	-15.37	—
6	应交税费	83,784.11	78,261.69	7.06	—
7	应付利息	35,949.89	35,982.33	-0.09	—
8	应付股利	29,369.98	30,677.16	-4.26	—
9	其他应付款	663,003.77	329,854.77	101.00	一是子公司从少数股东取得资金流入增加；二是合营公司资金上存金额增加；三是本年预提土增税增加。
10	一年内到期的非流动负债	492,254.74	140,936.93	249.27	一年内到期的长期借款增加
11	流动负债合计	5,682,433.52	4,963,604.25	14.48	—
12	长期借款	2,424,767.19	2,335,203.74	3.84	—
13	应付债券	1,269,630.41	1,172,360.49	8.30	—
14	非流动负债合计	3,694,397.59	3,507,564.24	5.33	—
15	负债合计	9,376,831.12	8,471,168.49	10.69	—

（二）是否存在逾期未偿还负债情况

是 否

（三）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（四）银行授信及使用情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
中国建设银行	1,000,000.00	254,000.00	746,000.00
中国工商银行	14,000.00	3,290.00	10,710.00
中国农业银行	387,000.00	270,080.19	116,919.81
中国银行	123,000.00	79,950.00	43,050.00
招商银行	50,000.00	50,000.00	0.00
中信银行	569,500.00	394,022.96	175,477.04
北京银行	42,000.00	42,000.00	0.00
光大银行	450,000.00	20,000.00	430,000.00
民生银行	70,000.00	38,465.89	31,534.11

上海浦发银行	40,000.00	21,700.00	18,300.00
其他内资银行	188,000.00	153,000.00	35,000.00
合计	2,933,500.00	1,326,509.04	1,606,990.96

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（五）公司其他债券或债务融资工具的付息兑付情况

“中铁建(北京)物业管理有限公司2017年度第一期非公开定向发行资产支持票据”于2017年12月发行，计入公司“应付债券”科目，发行额为9.6亿元。

六、对外担保情况

公司报告期对外担保的增减变动情况：无对外担保

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

七、利润与其他损益来源情况

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

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、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露

重大事项类型	临时公告披露日期
中介机构变更（会计师事务所）	2017年2月14日

新增借款超上年末净资产 40%	2017 年 4 月 7 日
监事变动	2017 年 4 月 25 日
主体及债项评级上调	2017 年 6 月 28 日
新增借款超上年末净资产 60%	2017 年 10 月 11 日

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

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；

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年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2017年）》之盖章页)

中国铁建房地产集团有限公司

2018年4月27日



附件 财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,044,325.26	770,770.58
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	100.00	
应收账款	51,553.22	52,323.27
预付款项	145,997.38	22,626.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,275,644.60	1,372,955.32
买入返售金融资产		
存货	7,400,235.37	7,908,830.72
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	72,201.29	50,384.74
流动资产合计	10,990,057.12	10,177,891.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	3,000.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	202,064.68	33,772.58
投资性房地产	178,493.54	161,618.60
固定资产	4,664.61	3,897.73
在建工程		8,100.38
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	338.37	12,062.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,765.75	465.16

递延所得税资产	107,129.15	47,656.93
其他非流动资产	16,111.97	13,962.51
非流动资产合计	514,568.07	281,536.55
资产总计	11,504,625.19	10,459,427.96
流动负债：		
短期借款	1,120,000.00	1,363,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	247,374.78	61,574.92
应付账款	970,684.46	739,438.53
预收款项	2,028,134.33	2,169,843.19
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,877.46	14,034.74
应交税费	83,784.11	78,261.69
应付利息	35,949.89	35,982.33
应付股利	29,369.98	30,677.16
其他应付款	663,003.77	329,854.77
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	492,254.74	140,936.93
其他流动负债		
流动负债合计	5,682,433.52	4,963,604.25
非流动负债：		
长期借款	2,424,767.19	2,335,203.74
应付债券	1,269,630.41	1,172,360.49
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,694,397.59	3,507,564.24
负债合计	9,376,831.12	8,471,168.49

所有者权益：		
股本	700,000.00	700,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,697.32	22,697.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	105,234.60	105,220.51
一般风险准备		
未分配利润	1,224,717.18	1,083,370.43
归属于母公司所有者权益合计	2,052,649.09	1,911,288.25
少数股东权益	75,144.99	76,971.21
所有者权益合计	2,127,794.08	1,988,259.47
负债和所有者权益总计	11,504,625.19	10,459,427.96

法定代表人：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	557,469.03	394,067.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利	33,749.13	43,075.77
其他应收款	3,585,994.67	3,976,684.17
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,177,212.83	4,413,827.58
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	1,454,473.97	1,206,808.13
投资性房地产		
固定资产	303.69	355.23
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,454,777.66	1,207,163.35
资产总计	5,631,990.50	5,620,990.93
流动负债：		
短期借款	1,120,000.00	1,363,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,017.02	1,699.24
应交税费	1,616.66	1,032.43
应付利息	34,369.17	34,369.17
应付股利		
其他应付款	186,762.06	90,990.83
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,343,764.91	1,491,091.66
非流动负债：		
长期借款	1,531,500.00	1,331,500.00
应付债券	1,174,110.76	1,172,360.49
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计	2,705,610.76	2,503,860.49
负债合计	4,049,375.66	3,994,952.15
所有者权益：		
股本	700,000.00	700,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,342.70	22,056.57
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	105,234.60	105,220.51
未分配利润	755,037.54	798,761.70
所有者权益合计	1,582,614.83	1,626,038.77
负债和所有者权益总计	5,631,990.50	5,620,990.93

法定代表人：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,368,178.90	2,890,862.34
其中：营业收入	3,368,178.90	2,890,862.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,106,579.97	2,494,211.21
其中：营业成本	2,697,969.98	2,220,485.81
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	218,652.12	221,666.18
销售费用	35,859.19	35,384.83
管理费用	50,130.66	27,294.38
财务费用	-41,234.18	-10,673.95
资产减值损失	145,202.19	53.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）	7,351.02	-3,234.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,152.79	-5,485.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	179.30	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	269,129.24	393,416.37
加：营业外收入	1,152.94	1,185.35
减：营业外支出	5,945.73	426.96
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	264,336.44	394,174.76
减：所得税费用	71,938.72	100,846.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	192,397.72	293,328.46
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	192,397.72	293,328.46
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.少数股东损益	7,185.88	38,505.17
2.归属于母公司股东的净利润	185,211.83	254,823.29
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	192,397.72	293,328.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	185,211.83	254,823.29
归属于少数股东的综合收益总额	7,185.88	38,505.17
八、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：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	7,284.27	1,315.30
减：营业成本		
税金及附加	181.08	
销售费用		
管理费用	12,366.24	9,469.54
财务费用	-5,345.94	-8,032.64
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	52.13	238,778.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	52.13	4.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	135.02	238,656.70
加：营业外收入	97.79	51.41
减：营业外支出	7.26	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	225.55	238,708.1
减：所得税费用	84.62	213.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	140.93	238,494.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	140.93	238,494.67
（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）以后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净负债或净		

资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	140.93	238,494.67
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：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

合并现金流量表

2017年1—12月

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	3,085,973.81	3,848,279.64
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		1,695.73
收到其他与经营活动有关的现金	2,052,632.44	591,581.02
经营活动现金流入小计	5,138,606.24	4,441,556.39
购买商品、接受劳务支付的现金	2,870,648.50	2,624,791.31
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	99,869.48	70,982.06
支付的各项税费	374,292.69	386,016.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,791,008.64	1,508,046.48
经营活动现金流出小计	5,135,819.31	4,589,835.89
经营活动产生的现金流量净额	2,786.93	-148,279.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		25,620.00
取得投资收益收到的现金	25.90	1,700.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29.16	15.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,058.44
收到其他与投资活动有关的现金	9,231.76	
投资活动现金流入小计	9,286.82	28,394.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,427.20	7,322.26
投资支付的现金	95,833.02	19,558
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		-7,018.52
支付其他与投资活动有关的现金	5,075.74	
投资活动现金流出小计	103,335.96	19,861.73
投资活动产生的现金流量净额	-94,049.14	8,532.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	22,700.00	11,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	22,700.00	11,300.00
取得借款收到的现金	2,495,160.19	2,116,767.09
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,517,860.19	2,128,067.09
偿还债务支付的现金	1,777,278.93	1,996,953.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	374,958.16	279,164.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	31,865.50	
支付其他与筹资活动有关的现金	806.20	445.20
筹资活动现金流出小计	2,153,043.29	2,276,562.36
筹资活动产生的现金流量净额	364,816.89	-148,495.27
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	273,554.68	-288,241.88
加：期初现金及现金等价物余额	770,770.58	1,059,012.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,044,325.26	770,770.58

法定代表人：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	2,908,361.33	3,293,734.22
经营活动现金流入小计	2,908,361.33	3,293,734.22
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	10,171.47	5,941.67
支付的各项税费	132.47	338.29
支付其他与经营活动有关的现金	2,109,400.37	3,309,099.80
经营活动现金流出小计	2,119,704.30	3,315,379.75
经营活动产生的现金流量净额	788,657.03	-21,645.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	9,326.64	217,261.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.37	
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	9,327.00	217,261.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111.01	2.23
投资支付的现金	247,327.60	782,042.04
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	247,438.61	782,044.28
投资活动产生的现金流量净额	-238,111.61	-564,782.77
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	700,000.00	1,311,420.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	700,000.00	1,311,420.00

偿还债务支付的现金	843,000.00	552,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金	243,744.03	173,911.54
支付其他与筹资活动有关的现金	400.00	445.20
筹资活动现金流出小计	1,087,144.03	726,856.75
筹资活动产生的现金流量净额	-387,144.03	584,563.25
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	163,401.39	-1,865.05
加：期初现金及现金等价物余额	394,067.64	395,932.69
六、期末现金及现金等价物余额	557,469.03	394,067.64

法定代表人：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	700,000.00				22,697.32				105,220.51		1,083,370.43	76,971.21	1,988,259.47
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	700,000.00				22,697.32				105,220.51		1,083,370.43	76,971.21	1,988,259.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								14.09			141,346.75	-1,826.23	139,534.61
（一）综合收益总额											185,211.83	7,185.88	192,397.72
（二）所有者投入和减少资本												21,546.20	21,546.20
1. 股东投入的普通股												8,780.00	8,780.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												12,766.20	12,766.20
（三）利润分配								14.09			-	-	-

											43,865.09	30,558.31	74,409.31
1. 提取盈余公积								14.09			-14.09		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-	-	-
											43,850.99	30,558.31	74,409.31
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	700,000.00				22,697.32				105,234.60		1,224,717.18	75,144.99	2,127,794.08

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	700,000.00				23,195.				81,371.		874,314	42,089.32	1,720,970

	0			53			04		.11		.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并 其他											
二、本年年初余额	700,000.0 0			23,195. 53			81,371. 04		874,314 .11	42,089.32	1,720,970 .00
三、本期增减变动金额（ 减少以“-”号填列）				-498.22			23,849. 47		209,056 .32	34,881.89	267,289.4 6
（一）综合收益总额									254,823 .29	38,505.17	293,328.4 6
（二）所有者投入和减少 资本				-498.22						11,300.00	10,801.78
1. 股东投入的普通股										11,300.00	11,300.00
2. 其他权益工具持有者 投入资本											
3. 股份支付计入所有者 权益的金额											
4. 其他				-498.22							-498.22
（三）利润分配							23,849. 47		- 45,766. 97	- 14,923.28	- 36,840.78
1. 提取盈余公积							23,849. 47		- 23,849. 47		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东） 的分配									- 21,917. 50	- 14,923.28	- 36,840.78
4. 其他											
（四）所有者权益内部结											

转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	700,000.0 0				22,697. 32				105,220 .51		1,083,3 70.43	76,971.21	1,988,259 .47

法定代表人：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国铁建房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	700,000.0 0				22,056.57				105,220. 51	798,761. 70	1,626,038 .77
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	700,000.0 0				22,056.57				105,220. 51	798,761. 70	1,626,038 .77

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					286.12				14.09	-	-
										43,724.16	43,423.94
（一）综合收益总额										140.93	140.93
（二）所有者投入和减少资本					286.12						286.12
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					286.12						286.12
（三）利润分配									14.09	-	-
										43,865.09	43,850.99
1. 提取盈余公积									14.09	-14.09	
2. 对所有者（或股东）的分配										-	-
										43,850.99	43,850.99
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											

四、本期期末余额	700,000.0 0				22,342.70				105,234. 60	755,037. 54	1,582,614 .83
----------	----------------	--	--	--	-----------	--	--	--	----------------	----------------	------------------

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	700,000.0 0				22,056.57				81,371.0 4	606,033. 99	1,409,461 .61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	700,000.0 0				22,056.57				81,371.0 4	606,033. 99	1,409,461 .61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									23,849.4 7	192,727. 70	216,577.1 7
（一）综合收益总额										238,494. 67	238,494.6 7
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									23,849.4 7	- 45,766.9 7	- 21,917.50
1. 提取盈余公积									23,849.4	-	

									7	23,849.47	
2. 对所有者（或股东）的分配										- 21,917.50	- 21,917.50
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	700,000.00				22,056.57				105,220.51	798,761.70	1,626,038.77

法定代表人：吴仕岩 主管会计工作负责人：杨德昭 会计机构负责人：刘岩

担保人财务报表

适用 不适用