

北京住总集团有限责任公司

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。

致同会计师事务所（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，应认真考虑各项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，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

1、资产负债率较高的风险

2016 年末和 2017 年末，公司资产负债率分别为 80.18%和 80.64%，资产负债率维持在较高水平，且有所增长。未来，随着公司的业务开展带来的资本支出增加，公司的资金压力将进一步扩大，如果公司的资产负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

2、偿债压力增加的风险

2016 年末和 2017 年末，公司流动比率分别为 1.53 和 1.52，速动比率分别为 0.61 和 0.65，均处于较低水平。公司偿债压力增加主要受资本支出较大和利息支出增加的影响，尽管公司采取了加大应收账款回收力度等一系列措施，但仍然面临偿债压力增加的风险。

3、长期应收款较高的风险

2016 年末和 2017 年末公司长期应收款分别为 104.20 亿元和 372.16 亿元，主要为公司所属二级子公司北京住总置地有限公司、天津京宝置地有限公司、天津京城投资开发有限公司、北京住总绿都投资开发有限公司、北京金第房地产开发有限责任公司从事土地整理业务，支付拆迁安置款等，该款项由企业先予支付，依照协议向主管政府部门收取。由于项目投资回收期相对较长，虽然公司回款有保证，但仍存在一定的资金占用风险。

4、存货跌价风险

2016 年末和 2017 年末，公司存货金额分别为 3,753,783.67 万元和 3,742,151.26 万元，占资产总额的比例分别为 47.00%和 33.54%，公司存货规模占比较高，存货主要是投入成本和房地产开发成本，公司未来收益主要取决于房产的上市交易情况以及一级土地开发的回款情况，虽然出现成本倒挂的可能性很小，但理论上存在一定的存货跌价风险。

5、所有者权益结构不稳定风险

2015 年末、2016 年末和 2017 年末，公司所有者权益合计分别为 820,835.73 万元、1,583,516.70 万元和 2,160,106.45 万元，逐年增长，且变动较大；归属于母公司所有者权益分别为 454,695.31 万元、482,675.47 万元和 568,012.05 万元，占净资产的比例分别为 55.39%、30.48%和 26.30%，占比逐年减少。所有者权益波动主要是因为公司 2016 年度增加了较多的合并范围内的子公司，少数股东权益大幅增加。

6、公司少数股东权益较高的风险

2015-2017 年末，公司少数股东权益分别为 36.60 亿元、110.08 亿元和 159.21 亿元，占同期公司净资产的 44.43%、69.52%和 73.70%。公司报告期内北京市行政副中心建设发展基金（有限合伙）为公司子公司北京住总置地有限公司进一步注资导致少数股东权益增加。若未来基金退出，公司将会支付一定的成本及费用，一定程度上影响企业的总体资产规模及增加现金流压力。

7、经营性现金流出较大的风险

2016 年度及 2017 年度，公司经营活动现金净流量分别为-816,825.1 万元和-2,377,406.85 万元，经营性现金流出持续增加，2016 年度和 2017 年年度均为负。主要是因为大部分一级土地开发项目处于前期投入阶段，项目投资回收期较长，公司面临一定的经营性现金持续流出的风险。

8、应收账款金额及占比较大的风险

2017 年末，公司应收账款 674,742.14 万元，占总资产比例 6.05%。虽然公司采取了加大催款力度，2017 年应收账款占公司总资产比例有所下降，但是应收账款金额较大，占比较高，仍然存在一定回款风险。

9、受限资产规模较大的风险

2017 年末，公司受限资产总值 137.88 亿元，占当期期末资产总额的 12.36%，其中货币资金 6.97 亿元，存货、固定资产和投资性房地产价值 130.91 亿元。虽然目前公司的声誉及信用记录良好，与多家银行保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时足额偿还银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或者处置，对公司的正常经营构成不利影响。

10、合并范围频繁变化风险

2016 年-2017 年，公司的合并报表范围均发生了不同程度的变化。其中，2016 年度，公司新纳入合并报表范围内的子公司 10 家，因挂牌转让或注销而不纳入合并报表范围内的子公司 4 家。2017 年度新增 6 家纳入合并范围的子公司，公司合并报表范围频繁变化可能会对公司结构的稳定性及盈利能力产生一定的影响。

11、公司土地一级开发项目投资规模较大且期限较长的风险

发行人目前在建的一级土地开发项目较多，涉及的项目周期普遍较长，基本在 3-5 年之间，尽管发行人的土地一级开发项目有相关协议和政策支持，但长期的一级开发项目对发行人运营资金产生较大规模的占用，若未来国家土地出让政策和市场情况出现不利变动，有可能对发行人的营业业绩产生影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况	9
七、 中介机构变更情况	10
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	12
三、 跟踪资信评级情况	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	13
五、 偿债计划	14
六、 专项偿债账户设置情况	16
七、 持有人会议召开情况	16
八、 受托管理人履职情况	17
第三节 业务和公司治理情况	18
一、 公司业务情况	18
二、 公司治理、内部控制情况	23
三、 公司独立性情况	23
四、 业务经营情况分析	24
五、 投资状况	24
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	25
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	25
第四节 财务情况	25
一、 审计情况	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	26
三、 主要会计数据和财务指标	28
四、 资产情况	29
五、 负债情况	30
六、 利润及其他损益来源情况	33
七、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	33
八、 对外担保情况	33
第五节 重大事项	34
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	34
二、 关于破产相关事项	34
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	34
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	34
五、 其他重大事项的信息披露情况	34
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	35
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	35
第八节 备查文件目录	36
附件财务报表	38
合并资产负债表	39
母公司资产负债表	41

合并利润表.....	43
母公司利润表	44
合并现金流量表	46
母公司现金流量表	47
合并所有者权益变动表.....	49
母公司所有者权益变动表.....	52
担保人财务报表	55

释义

住总集团、本公司、公司、发行人	指	北京住总集团有限责任公司
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
16 住总 01	指	北京住总集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券
16 住总 02	指	北京住总集团有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
16 住总 03	指	北京住总集团有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）
18 住总 01	指	北京住总集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
公司章程	指	《北京住总集团有限责任公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2017 年度
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
京宝公司	指	天津京宝置地有限公司
开发公司	指	北京住总房地产开发有限责任公司
东方双龙公司	指	北京东方双龙时代置业有限公司
金第公司	指	北京金第房地产开发有限责任公司
北京万瑞房地产	指	北京万瑞房地产开发有限公司
京城公司	指	天津京城投资开发有限公司
科贸公司	指	北京住总科贸控股集团有限公司

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	北京住总集团有限责任公司
中文简称	住总集团
外文名称（如有）	Beijing Uni.-Construction Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	BUCC
法定代表人	王宝申
注册地址	北京市朝阳区慧忠里 320 号
办公地址	北京市朝阳区慧忠里 320 号
办公地址的邮政编码	100101
公司网址	http://www.bucc.cn
电子信箱	hbz8028@sina.com

二、信息披露事务负责人

姓名	霍宝忠
联系地址	北京市朝阳区慧忠里 320 号
电话	010-84838184
传真	010-84838074
电子信箱	hbz8028@sina.com

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	北京市朝阳区慧忠里 320 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：北京市国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：北京市国有资产监督管理委员会

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

根据 2017 年 5 月 2 日北京市国资委任免通知文件，免去张建勋先生北京住总集团有限责任公司委员会常务职务，并办理退休手续，张建勋先生不再担任公司副总经理职务。根据 2017 年 8 月 10 日北京市国资委任免通知文件，任命李随法先生为公司纪律检查委员会书记，详见上海证券交易所“北京住总集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书”。

2017 年 4 月 14 日，公司对监事会成员的变动作了临时公告披露，详见上海证券交易所网站。报告期内，董事、监事、高级管理人员无其他变动。

六、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师姓名	黄志斌、孟庆卓

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136227；135351；135486；143567
债券简称	16 住总 01；16 住总 02；16 住总 03；18 住总 01
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	胡涵镜仟
联系电话	010-85136560

（三）资信评级机构

债券代码	136227；143567
债券简称	16 住总 01、18 住总 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

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	136227
2、债券简称	16 住总 01
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2016 年公开发行公司债券
4、发行日	2016 年 2 月 24 日
5、到期日	2021 年 2 月 24 日
6、债券余额	15
7、利率（%）	3.55
8、还本付息方式	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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
9、上市或转让的交易场所	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
11、报告期内付息兑付情况	已于 2017 年 2 月 24 日、2018 年 2 月 24 日按时足额付息
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行。

1、债券代码	135351
2、债券简称	16 住总 02
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 3 月 28 日
5、到期日	2021 年 3 月 28 日
6、债券余额	20
7、利率（%）	4.20
8、还本付息方式	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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	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	公司已于 2017 年 3 月 28 日、2018 年 3 月 28 日按

	时足额付息。
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行。
1、债券代码	135486
2、债券简称	16 住总 03
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 5 月 20 日
5、到期日	2021 年 5 月 20 日
6、债券余额	5
7、利率（%）	4.50
8、还本付息方式	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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	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	公司已于 2017 年 5 月 20 日完成首次付息。
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行。

1、债券代码	143567
2、债券简称	18 住总 01
3、债券名称	北京住总集团有限责任公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 4 月 11 日
5、到期日	2023 年 4 月 11 日
6、债券余额	12
7、利率（%）	5.34
8、还本付息方式	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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
9、上市或转让的交易场所	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
11、报告期内付息兑付情况	尚未到付息日
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到票面利率调整和回售选择期，未执行。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136227

债券简称	16 住总 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制。
募集资金总额	15
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	2016 年度募集资金已经使用完毕，报告期内无募集资金使用。履行的程序：根据募集资金使用制度报财务总监审批或有权机构审批。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	募集资金按照规定使用。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135351

债券简称	16 住总 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	2016 年度募集资金已经使用完毕，报告期内无募集资金使用。履行的程序：根据募集资金使用制度报财务总监审批或有权机构审批。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	募集资金按照规定使用。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135486

债券简称	16 住总 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金专户运行正常，募集资金在专户中归集，资金在经审批后划转出专户使用，公司有明确的资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究机制
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	2016 年度募集资金已经使用完毕，报告期内无募集资金使用。履行的程序：根据募集资金使用制度报财务总监审批或有权机构审批。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	募集资金按照规定使用。

三、跟踪资信评级情况**（一）最新跟踪评级情况**

√适用 □不适用

债券代码	136227
------	--------

债券简称	16 住总 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 27 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
债项评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	上调评级，对投资者权益不会产生不利影响。

公司最新跟踪评级报告预计在 2018 年 6 月 30 日之前披露在上海证券交易所网站，敬请投资者关注。

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（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

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

☐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：136227

债券简称	16 住总 01
其他偿债保障措施概述	公司设立募集资金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用，设立偿债保障金专户，专门用于本次债券本息的兑付；公司与资金监管银行签订《募集资金专项账户与偿债保障金专户监管协议》，规定资金监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况；为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排；严格信息披露，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	报告期内，公司按照募集说明书的相关承诺执行偿债保障措施，于 2017 年 2 月 20 日在偿债专户归集完成付息资金，并已于 2017 年 2 月 20 日将 16 住总 01 的债券利息划转至中国证券登记结算公司银行账户，按时兑付利息。本次债券尚未到票面利率调整和回售期。
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：135351；135486

债券简称	16 住总 02；16 住总 03
其他偿债保障措施概述	切实做到专款专用；设立专门的偿付工作小组；引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督；严格信息披露，按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人；设立募集资金专项账户及偿债保障金专户，公司、监管银行、债券受托管理人签署了《账户及资金三方监管协议》，监督发行人提前归集债券利息和本金，进一步保证按时还本付息。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	报告期内，公司按照募集说明书的相关承诺执行偿债保障措施，公司分别于 2017 年 3 月 24 日和 2017 年 5 月 16 日在偿债专户归集完成付息资金，并已分别于 2017 年 3 月 24 日和 2017 年 5 月 17 日将 16 住总 02 和 16 住总 03 的债券利息划转至中国证券登记结算公司银行账户，按时兑付利息。
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

五、偿债计划**（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：136227

债券简称	16 住总 01
偿债计划概述	本次债券每年的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 24 日（如遇非交易日，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 2017 年至 2019 年间每年的 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本次债券的本金支付日为 2021 年 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2019 年 2 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内公司按募集说明书相关承诺执行，公司分别于 2017 年 2 月 24 日、2018 年 2 月 24 日按时足额偿付 16 住总 02 债券利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	偿债计划未发生变化。

债券代码：135351

债券简称	16 住总 02
偿债计划概述	本次债券每年的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 28 日（如遇非交易日，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 2017 年至 2019 年间每年的 3 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本次债券的本金支付日为 2021 年 3 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2019 年 3 月 28 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内公司按募集说明书相关承诺执行，公司分别于 2017 年 3 月 28 日、2018 年 3 月 28 日按时足额偿付 16 住总 02 债券利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	偿债计划未发生变化。

债券代码：135486

债券简称	16 住总 03
偿债计划概述	本次债券每年的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 5 月 20 日（如遇非交易日，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 2017 年至 2019 年间每年的 5 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本次债券的本金支付日为 2021 年 5 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2019 年 5 月 20 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内公司按募集说明书相关承诺执行，公司于 2017 年 5 月 20 日按时足额偿付 16 住总 03 债券利息。

偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	偿债计划未发生变化。
--------------------------	------------

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136227

债券简称	16 住总 01
账户资金的提取情况	专项账户兴业银行提前归集完成 16 住总 01 付息资金，并于债券付息日前 2 个工作日（2017 年 2 月 20 日）将 16 住总 01 付息资金和手续费合计 53,252,552.5 元划转至中证登指定结算账户。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135351；135486

债券简称	16 住总 02；16 住总 03
账户资金的提取情况	专项账户兴业银行提前归集完成 16 住总 02 和 16 住总 03 所有付息资金，并于债券付息日前 2 个工作日（2017 年 3 月 24 日）将 16 住总 02 付息资金和手续费足额划转至中证登指定结算账户；于债券付息日前 3 个工作日（2017 年 5 月 17 日）将 16 住总 03 付息资金和手续费足额划转至中证登指定结算账户，符合专户资金的提取要求。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：135486

债券简称	18 住总 01
账户资金的提取情况	公司在北京银行友谊支行设立募集资金专户，尚未到付息日，账户尚未提取偿债资金。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

七、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	136227; 135486
债券简称	16 住总 01; 18 住总 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履职情况	报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，中信建投证券股份有限公司按规定就公司需要披露的重大事项出具了受托管理事务临时报告，报告内容详见上交所网站，披露时点分别为 2017 年 4 月 14 日，2017 年 7 月 7 日，2017 年 8 月 8 日，2017 年 10 月 13 日和 2018 年 3 月 8 日。
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）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	债券受托管理人于 2017 年 6 月 29 日披露 2016 年度的《受托管理事务报告》，报告内容详见上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）。

债券代码	135351; 135486
债券简称	16 住总 02; 16 住总 03
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履职情况	报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，中信建投证券股份有限公司按规定给投资者定向披露了受托管理事务临时报告，披露时点分别为 2017 年 4 月 14 日，2017 年 7 月 7 日，2017 年 8 月 8 日，2017 年 10 月 13 日和 2018 年 3 月 8 日。
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）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	债券受托管理人于 2017 年 6 月 29 日披露 2016 年度的《受托管理事务报告》，报告内容详见上交所网站（ http://www.sse.com.cn ）。

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

1、公司从事的主要业务

公司经营范围包括对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装修；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。

公司主要业务为建筑施工、房地产开发、一级土地开发和生产性服务业务等。

2、主要产品及其用途

公司拥有建筑施工业务、房地产开发业务、生产性服务业务三大板块，整合上下游资源优势，形成了一体化的运营模式；同时拥有设计、开发、物业管理、配套能力，采用采购、设计、施工、服务一体化的全产业链业务，战略物资采用内部供应以及外部集中采购的模式有效地控制了公司成本，达到全链条均有利润贡献，整体达到利润最大化的效果，综合竞争实力强。建筑施工业务板块主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设以及市政工程建设等。按业务类型分为市政工程及建安工程两大类。房地产开发板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发和土地一级开发。公司主要从事的保障房主要是限价商品房和经济适用房，同时也有定向安置房和廉租房。公司的文体商贸和现代服务业务主要是围绕建筑施工、房地产开发的上下游辅助业务，包括混凝土生产、钢材物资贸易、设计、物业管理、工程监理以及装饰等业务。贸易物流主要为公司建筑施工和房地产开发提供物资供应和物流服务。

3、经营模式

（1）建筑施工业务板块

公司下属建筑施工业务板块主要经营主体包括住一公司、住二公司、住三公司、住四公司、住六公司、住总市政工程公司、住总钢结构公司、住总建设安装公司和住总装饰公司。该板块主要经营内容包括公共建筑施工、公共建筑安装、住房工程建设以及市政工程建设等。

1) 营销模式

公司设有集团公司营销中心，各二级子公司拥有各自的营销中心。各机构按区域市场划分，集团公司营销中心主攻全国和北京市场的高端项目，二级公司营销中心充分发挥自主营销作用，全力开拓外部市场。目前，公司市场大部分在北京及周边地区，其它省市属于正在开拓的新兴市场。

对施工项目承揽主要采用投标方式。在投标前期，做好充分测算，采取成本倒推机制，在中标价中优先扣除上缴国家税费、企业留用和企业发展积累后，结合市场价格，测算项目利润，决定投标价格。

2) 采购模式

公司建筑企业主要采购的原材料包括钢筋、混凝土等。公司利用全产业链优势，实现了采购集中度不断提高。战略物资采购及专业服务内部供应优势逐步凸现，集团内部开发项目在有些材料上实现了内部 100%供应，内部供应定价参考市场价格。

对外采购方面，公司下属各二级子公司各自根据自身需求和市场情况进行采购，集团给予一定采购价格指导。2011 年开始，集团对大宗物资和战略性物资逐步采取集中采购

方式，对主要劳务分包和专业分包采取集中招标方式。公司研发了集团大宗物资集中招标采购信息管理系统，形成了合格供应商名录；设立了集团开标、评标室，从源头规范了招采行为；各二级企业制定了本单位大宗物资集中招标采购实施细则，相继成立了集中采购管理部门。每年年初集团精选一批战略合作商签订长期供货合同，锁定采购成本，确保了采购物资质量。

对外劳务分包方面，公司逐步实行劳务集中招标。公司印发了《劳务分包合同管理办法》等规定，严格劳务队伍准入制度、招标、合同管理和劳务费用结算，开展预警通报制度；建立了由 58 家劳务企业，88 支劳务作业队伍组成的《劳务分包集中招标名录》。整合确定了 24 个专业类型、115 家企业组成《专业分包集中招标名录》。

3) 运营及结算模式

公司工程建设业务人员由有丰富项目管理经验的团队构成，公司下属企业通过公开招投标市场竞标获得项目后，作为总承包方，按照项目规划设计要求，根据项目的成本目标、进度目标、质量目标，完成施工任务。下属企业项目公司则按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付当月所完成工程量的 75% 的施工款，20% 的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5% 则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。工程款结算主要采用现金和银行承兑汇票结算方式。

下游客户回款方面，公司与业主方签订施工合同，业主方预付 20%-30% 的预付款给公司，开工以后公司每月向业主方申报工程量，由业主方派驻的工程监理方进行审核并按工程量支付进度款，主要有两种模式：①对于业主方为北京市轨道交通建设管理有限公司的工程，每月固定日期回款给施工方；②对于业主方为房建开发公司的项目，一般审核工程量后 7 日左右回款。当进度款付款到达整个工程的 95% 后，业主方停止支付，留下 5% 作为质量保证金，主体结构保修期为 2 年，辅助工程保修期 5 年。公司为避免遭受风险，一般会相应地对外包建筑单位收取质量保证金，待质量保证期后支付。

(2) 房地产开发板块

公司下属房地产开发板块主要经营主体是住总开发公司、金第房地产开发公司、祥业房地产开发公司和天津京城投资公司。板块主要经营内容包括商品房开发、保障房开发和土地一级开发。

1) 保障房开发

公司主要从事的保障房主要是限价商品房和经济适用房，同时也有定向安置房和廉租房。公司保障房建设资金来源方面，一般为公司自筹资金 30%，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。

销售方面，开发建设完成后，企业不具备销售权，由住房保障管理办公室对符合购买条件的人群进行统一配售。

盈利模式方面，对于产权型保障房，通过北京市住房保障办公室统一对特定人群销售，并按协议将销售收入的一部分返还给开发公司，公司一次性收回投资并获得盈利约 3% 左右，此外对项目周边商业地产拥有优先开发的权利而获得盈利；对于租赁型保障房，往往由政府下属企业与开发商联合出资修建，政府采取一次性回购方式或者无偿交给政府使用一定期限，政府返还租金收入并给予补偿的方式，开发商能够盈利。此外租赁型保障房还可以通过保障房配套的商业性房产或棚户区改造中可出售部份销售获得收入。

2) 商品房开发

公司下属的金第房地产开发公司、祥业房地产开发公司主要从事商品房的开发。商品房开发结算模式方面：一般为公司自筹资金 30% 作为项目资本金，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。项目需取得商品房预售许可证才能对外出售。北京市要求土地证、规划许可证、施工许可证等证照齐全且投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上的项目可以申请获得商品房预售许可证。公司一般根据取得商品房预售证的时间以及当时市场情况安排商品房预售时间，一般来说从资本金投入到取得商品房预售证周期约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 1 年半。待 1-2 年以后项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为收入，存货结转为成本。

土地储备来源方面：公司主要通过两种方式获得土地储备，一种是通过收购相关项目公司股权、合作开发的方式取得土地储备，通过股权收购、合作开发取得的土地成本往往

远低于公开市场招拍挂取得土地成本，能够降低房地产综合开发成本。另一种是通过招拍挂方式获得出让土地，一般情况之下，通过招拍挂获得的土地产权清晰，便于房地产企业后续快速进入开发运作。

3）土地一级开发

公司前期进行征地拆迁并建设回迁房，然后对土地进行平整至达到出让条件，再由土地储备中心进行挂牌出让，公司根据协议获得相应的土地出让金的返还，土地出让金返还弥补公司土地整理成本后获得盈余收益。此外公司优先获得当地配套设施及开发项目的建设权利，到期出售获得盈余。

（3）生产性服务业务

盈利模式方面，公司贸易销售主要依靠采购大宗商品与销售物资价格差获取利润，其中又分为代理模式和自营两种盈利方式。代理的产品公司仅通过自身渠道销售，无定价权，利润较低。自营的商品公司买进再对外销售，拥有销售定价权。公司自营的产品又分为销往集团内部（自用）和销往集团外部（外销）两种模式。以钢材贸易为例，集团内部企业向北京住总物流有限公司购买钢材，可以享受推迟一个月付款的优惠，同时每吨钢材加价 80 元/月给物流公司作为晚 1 个月回款的弥补。

结算模式方面，公司主要采用银行承兑汇票。以公司第一大客户北京首钢新钢联科贸有限公司为例，承兑汇票结算周期 3-4 个月。

4、所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

公司主营建安与市政施工、房地产开发以及相关配套服务，主要涉及建筑行业和房地产行业。

（1）建筑施工行业

建筑行业是改革开放后市场化较早的行业，进入壁垒较低，企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑市场存在五类参与者：央企巨头、区域龙头、江浙民营企业、外资巨头以及众多中小建筑企业。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。

总体看，建筑行业企业数量众多，行业竞争激烈，但各领域竞争程度存在差异；随着建筑市场的放量增长，建筑业的竞争模式也出现了多元化发展。

建筑业发展受宏观经济形势影响较大，其中固定资产投资直接驱动着行业增长。2011 年以来，随中国经济从上年强劲复苏的增长高点回落，宏观经济进入下行通道；同时高通胀压力下政府主导的基建投资增速放缓；房地产调控政策持续从紧，政府路桥、铁路等基建投资持续下降影响，全国固定资产投资增速持续放缓，短期来看，建筑行业发展下滑风险进一步增大。

2016 年我国全社会建筑业增加值为 49,522 亿元，同比增长 6.6%；同期全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 6,745 亿元，同比增长 4.6%。2017 年，全国建筑业总产值达 213,953.96 亿元，同比增长 10.5%。

近年全社会固定资产投资增速回落主要系全社会固定资产投资基数不断增加，属于正常经济现象。我国建筑业通过持续优化业务模式、提高管理水平，综合实力仍有较大提升空间。此外，“一带一路”、长江经济带、京津冀协同建设等国家战略规划的有效实施，将继续助力我国建筑业持续健康发展；同时随着新型城镇化进程的进一步推进，PPP 在海绵城市和地下综合管廊等项目中的应用，建筑行业增加值增速将维持在合理水平。建筑行业业绩方面，2016 年建筑行业实现营业收入 3.96 万亿元，实现归母净利润 1,163.61 亿元。2017 年一季度，建筑行业分别实现营业收入和归母净利润 8,337.31 亿元和 246.05 亿元，同比分别增长 5.02%和 15.79%。2017 年上半年，全国建筑业完成总产值 8.59 万亿元，同比增长 10.9%；施工项目计划总投资 98.59 万亿元，同比增长

19.7%；新开工项目计划总投资 23.73 万亿元，同比下降 1.2%，新开工项目个数为 30.88 万个，增长 7,195 个。2017 年前三季度建筑行业营收 29,878.61 亿元，同比增长 11.95%，归母净利润 961.94 亿元，同比增长 14.58%。

随着宏观经济进入新常态，中国建筑业进入个位数增长时代。在房地产去库存压力大的背景下，地产调控政策利好频出，新型城镇化建设起航。在中央稳增长的定调下，民间投资助推交通建设新规划，区域经济投资加码，“一带一路”、“长江经济带”开启新型战略布局，行业综合发展方案、建筑业现代化建设持续推进，PPP、BIM6、绿色建筑、海绵城市等新型政策为建筑业发展释放出新的发展活力。

（2）房地产行业

房地产行业为强周期性行业，从近年房地产业发展趋势来看，2014 年，我国房地产行业增速有所减缓，受经济增速放缓和限购效果逐步实现的影响，2014 年全年房地产开发投资 95,035.61 亿元，名义较上年增长 10.49%，增速较上年大幅下滑 9.30 个百分点。受限购政策持续影响以及对房地产行业悲观预期，2015 年，全国房地产开发投资 95,978.84 亿元，较上年名义增长 1.0%，增速继续较上年下滑 9.5 个百分点，为近五年来的最低点。受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016 年全国房地产开发投资 102,581 亿元，较上年名义增长 6.90%，增速较上年同期增长 5.90 个百分点；分产品来看，住宅投资 68,704 亿元，较上年增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点，占比高达 67%，仍居各类房产之首；办公楼投资 6,533 亿元，较上年增长 5.2%，增速下滑较快；商业营业用房投资 15,838 亿元，较上年增长 8.4%。2017 年 1~6 月，全国房地产开发投资 50,610.00 亿元，较上年增长 8.50%；其中，住宅投资 34,318.26 亿元，较上年增长 10.20%，占比达 67.81%，仍居首位；办公楼投资 3,159.29 亿元，较上年增长 4.80%；商业营业用房投资 7,589.45 亿元，较上年增长 5.00%。尽管 2017 年一季度全国陆续出台调控政策，考虑到房地产建设周期，政策效应尚未体现，房地产整体投资规模保持较高速度增长。

2017 年，房地产行业在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体定位下，整体呈现出平稳发展的良好局面。国家统计局公布数据显示，2017 年，全国房地产开发投资实现平稳增长，投资额达 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速较 2016 年温和上扬。市场交易活跃，商品房销售面积和金额均创历史新高，其中，商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%；商品房销售额 133,701 亿元，比上年增长 13.7%。房屋新增供给节奏有所减缓，2017 年房屋新开工面积 178,654 万平方米，同比增长 7.0%，但房屋竣工面积 101,486 万平方米，同比下降 4.4%。商品房去库存效果明显，年末库存明显偏低，2017 年末，商品房待售面积 58,923 万平方米，同比减少 15.3%，其中，住宅待售面积 30,163 万平方米，同比减少 25.1%。企业补库存意愿积极，土地市场持续量升价涨，2017 年，房地产企业土地购置面积 25,508 万平方米，同比增长 15.8%；土地成交价款 13,643 亿元，同比增长 49.4%。

受调控因城施策，不同城市政策力度差异较大影响，全国房地产市场 2017 年以来表现为“冰火两重天”。热点城市受政策力度十分严厉影响，销售下滑明显，而部分非调控的弱二线和三、四线城市则仍处于去库存过程中，商品住宅销售面积同比大幅正增长。

棚改货币化安置同样为三、四线城市销售火爆的重要原因。根据数据显示，截至 2017 年 10 月，棚户区改造工程已开工 600 万套，完成 2017 年全部年度计划，部分省市货币化安置比例已达 7 成以上，全国 2017 年平均货币化安置比例有望提升至 6 成，对商品房销售贡献的比例有望达 25%，有效推进三、四线城市库存去化。

（3）公司行业地位

2016 年 8 月，北京住总集团在“2016 中国企业 500 强”中排名第 421 位。2017 年北京住总集团在中国房地产协会 500 强评选中入围榜单 100 强，排名第 55 位，并摘得“责任地产”10 强第三名和“稳健经营”10 强第 6 名。北京住总集团具有建设部颁发的工程总承包特级资质及房地产开发、建安施工、海外承包的国家一级企业资质，并被评为 AAA 级资信企业。通过了质量、环境、职业健康安全管理体系国际国内双重认证，并连续数年以较强的综合经营实力入选中国企业 500 强前列。

5、报告期内公司主营业务及外部环境未发生重大变化，不会对经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

（二）未来发展展望

1、未来发展战略

公司计划到 2020 年，要确保主板上市，实现多层次资本运作；要打造以集团甲级设计为依托的 EPC 装配式工程总承包主体，实现新的产业竞争平台；要维护好集团房地产开发一级资质，围绕“4 个 70%”打造新产业，实现地产转型；要再塑一个房建特级资质企业，升级古建资质，增强建筑市场竞争能力，实现新的增长极；要成立集团基础设施公司，打造市政公用特级资质、公路一级资质，加大拓展基础设施、环境治理、高速公路等新业务，实现业务延展；要成立集团商管公司，对世东国际、住总地产、大光明中心、住总万科广场等自持物业进行运营管理，实现资本增值；要成立集团公司党委巡查办公室，整合监督力量强化日常监督，实现监督常态。

2、行业格局和趋势

（1）建筑业

建筑行业是改革开放后市场化较早的行业，进入壁垒较低，企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑市场存在五类参与者：央企巨头、区域龙头、江浙民营企业、外资巨头以及众多中小建筑企业。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

从各业务领域的竞争情况来看，普通房屋建筑工程市场集中度最低，竞争极其激烈；公共建筑及高层、超高层建筑工程市场，整体集中度适中，存在一定区域性垄断；矿山建筑工程市场，集中度较高，存在部门垄断；铁路、公路、隧道、桥梁工程、大坝、电厂和港口工程，集中度高，存在部门和寡头垄断；而建筑安装工程与装饰装修工程，市场集中度较低，竞争较为激烈。

从长远来看，在中国城镇化和工业化进程不断加快的背景下，全社会固定资产投资将继续保持高位运营，为建筑类企业提供广阔的成长空间和持续发展的有利外部环境。

（2）房地产行业

中国指数研究院数据显示，2017 年有 3 家企业销售额超过 5,000 亿元，16 家企业跻身销售额千亿俱乐部，144 家企业销售额过百亿，行业集中度进一步提升，公司经营所面临的竞争压力增大。

行业政策密集出台，分类调控效果显现。2017 年是我国房地产调控政策出台最密集的年份，需求端引导与供给侧改善并举，更加注重短期调控与长效机制的有效衔接，调控政策不断深化，分类调控、因城施策，调控效果逐步显现。党中央十九大报告强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。地方调控从 2017 年 3 月北京楼市政策收紧开始，调控路线从一线城市逐渐向一线城市周边热点城市、部分三四线城市传递。

宏观经济稳中向好，促进行业健康发展。2017 年，我国宏观经济形势整体表现稳中向好，经济发展韧性进一步增强。国家统计局公布数据显示，2017 年国内生产总值为 82.7 万亿元，同比增长 6.9%，比 2016 年回升 0.2 个百分点，确认了由降转稳的走势，宏观经济开始在新的增速平台稳定运行。

金融监管持续收紧，地产金融创新发展。守住不发生系统性金融风险的底线是我国金融工作的永恒主题，报告期内，中央多次表态加强房地产金融宏观审慎管理，防止资金违规流入房地产，促进房地产市场平稳健康发展。人民银行、住建部、银监会、国土部等多部委也均表示要规范融资购房行为，严厉打击“首付贷”、“房抵贷”、个人消费贷违规购房等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫。

租赁住房快速发展，共有产权住房试点。2017 年，在“租购并举”住房制度引领下，各级政府先后出台多个政策支持住房租赁市场发展，地产企业纷纷通过自持运营、合作经营等模式进入或加码住房租赁领域。

3、下一年度的经营计划

2018 年集团主要发展目标是：实现综合经营额 618 亿元，其中，房地产 330 亿元，建筑业 160 亿元，服务业 128 亿元。利润总额 10.2 亿元。职工收入与企业效益同步增长。

（1）把握节奏地产转型。房地产板块企业要结合房子是用来住的、不是用来炒的定位和租购并举住房制度变革，结合北京未来 5 年新供应住房 “四个 70%”（产权类住房约占 70%，租赁类住房约占 30%；产权类住房中，商品住房约占 70%，保障性住房约占 30%；商品住房中，共有产权住房、中小套型普通商品住房约占 70%；共有产权住房中，70%面向本市户籍人口，30%面向非京籍人口）的结构安排和集体土地建设租赁住房契机，主动作为、提前布局，加速产业、运营模式转型。要统筹好项目融资、成本控制、现金流匹配，加快推进房山琉璃河、门头沟、丰台岳各庄、顺义后沙峪、密云十里堡和宁河芦台等棚改项目。要加强项目定位规划设计、产业导入、盈利模式和融资模式研究策划，着力抓好台湖设计之都、怀柔梦想山影视之都转型升级重大项目推进，抓好天津宝坻林亭口装配式建筑、八门城田园综合体特色小镇建设，实践住总特色小镇投资建设模式，推进天津静海团泊新城规划建设。

（2）聚焦前沿建筑提质。建筑业板块企业要聚焦行业变革趋势和发展前沿，抢占制高点。要以城市更新为契机，拓展中心城区更新改造、城市地下管网、市政道路改造市场；要整合超低能耗建筑前期策划、方案设计、建造和管理等资源，形成超低能耗建筑核心竞争力，抢占绿色建筑市场；要以新资质标准为尺子自我革新促升级，在人才、业绩、资本、技术、资信等方面实现突破，再塑施工总承包特级资质企业，拓展市政公用工程特级资质、公路工程一级资质，完善、升级资质体系，拓展升级新的业务空间。

（3）围绕增值壮大服务。科贸公司要抢抓生活性服务业发展契机，加快发展冷链物流，创新模式、探索装配式园区特色小镇发展新路；实业公司要加快十里堡、百子湾地块盘活，积累产业运营能力，尽快形成新的产业支撑；设计院要迅速弥补产业策划环节短板，提升城市规划设计能力；监理公司要推进团队建设，培育全过程工程咨询业务；北宇物业要大力拓展特色物业服务资源，实现服务提质管理升级；科技股份公司要加快补齐产能和管理短板，促进规模化发展；人力资源中心要做好劳务资源保障，突出培训职能，锻造有知识有技能的住总产业工人队伍；技术中心要加大建筑节能及相关技术研发强度，形成自有知识产权，加强研发生产与应用融合。

4、公司可能面临的风险

公司可能面临的风险详见“重大风险提示”。

（三） 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

☐是 ☒否

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

☐是 ☒否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行募集说明书相关约定或承诺，按期足额支付各期债券的利息，不存在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情形。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人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：

公司在业务、人员、资产、机构和财务五方面保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。在人员方面，独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

四、业务经营情况分析

（一） 各业务板块的收入成本情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
建筑施工业务	118.23	106.33	31.08	101.12	90.95	32.58
房地产开发业务	157.37	130.00	41.37	123.44	97.52	39.77
生产性服务业务	102.95	97.33	27.06	84.70	80.79	27.29
其他业务	1.89	0.69	0.50	1.11	0.44	0.36
合计	380.43	334.35	100.00	310.37	269.69	100.00

（二） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

五、投资状况

（一） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

投资对象	北京住总置地有限公司一级土地开发项目
资金来源	企业自筹
本期投资金额	112 亿元
累计投资金额	172 亿元

项目进度	土地一级开发进行中
尚需投入的资金及预计收益情况	预计尚需投入 222 亿元，一级开发预计投资收益率 5.3%

单位：亿元 币种：人民币

投资对象	天津京宝置业有限公司一级土地开发项目
资金来源	企业自筹
本期投资金额	32.56 亿元
累计投资金额	69.2 亿元
项目进度	一级开发进行中，二级开发摘地准备中
尚需投入的资金及预计收益情况	预计尚需投入 33 亿元，一、二级开发预计收益率 12%

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一） 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将和公司日常经营有关的其他应收款划分为经营性的往来，即在经营过程中产生的其他应收款，例如投标履约保证金、工程施工保证金等；非经营性其他应收款是与经营、收益无直接关系的往来，例如发行人对相关企业的拆借款项。

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

公司与北京祥业万科房地产开发有限公司、北京金第万科房地产开发有限公司资金拆借余额分别为 4.10 亿元和 3.80 亿元；

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：7.90 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：3.66，是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

（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

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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（元）
《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017）自 2017 年 6 月 12 日起施行，2017 年 1 月 1 日存在的政府补助和 2017 年新增的政府补助适用该准则。根据该准则，对于与日常活动相关的政府补助，在计入利润表时，按照经济业务实质，由原计入营业外收入改为计入其他收益或冲减相关成本费用。对于财政将贴息资金直接拨付给企业的，将对应的贴息资金从营业外收入调整冲减相关借款费用。	①其他收益	25,380,102.12
根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），利润表增加“资产处置收益”项目，相应调整比较报表。	①资产处置收益 ②营业外收入 ③营业外支出	203,381.22 -711,278.66 -507,897.44

2、前期重大差错更正

（1）本集团所属二级子公司——北京住总第一开发建设有限公司、北京住总第三开发建设有限公司、北京住总第四开发建设有限公司因以前年度应收账款账龄划分有误，需补提以前年度坏账准备。

由于更正上述前期重大差错，调整了 2017 年初留存收益及相关项目期初数，其中：未分配利润调减 28,394,973.19 元，应收账款调减 28,394,973.19 元；利润表 2016 年度数栏，已按调整后数字填列，其中：资产减值损失调增 12,713,288.42 元，调减了 2016 年利润总额 12,713,288.42 元，净利润调减了 12,713,288.42 元。调减了 2016 年年初留存收益 15,681,684.77 元，其中，未分配利润调减 15,681,684.77 元。

（2）本集团所属二级子公司——北京住总第四开发建设有限公司（以下简称“住四公司”）由于 2013 年 12 月和 2014 年 6 月，向原股东兰卫东、王东宇分别支付股利 3,072.89 元和 1,229.75 元。上述股东兰卫东、王东宇分别接受本集团调令，到本集团事业部履职，根据《关于规范国有企业职工持股、投资的意见》（国资发改〔2008〕139 号）要求，应将住四公司于 2013 年度和 2014 年度分配给兰卫东股利 3,072.89 元和王东宇股利 1,229.75 元收回。兰卫东、王东宇已经于 2017 年 7 月 19 日将取得分红款项 4,302.64 元全部退回住四公司。

由于更正上述前期差错，调整了 2017 年年初留存收益及相关项目期初数，其中未分配利润调增 4,302.64 元，应付股利调减 4,302.64 元；调整了 2016 年年初留存收益及相关项目期初数，其中未分配利润调增 2,084.71 元，应付股利调减 2,084.71 元。调增 2016 年当年未分配利润 2,217.93 元。

（3）本集团所属二级子公司——北京住总科贸控股集团有限公司 2015 年将东坝基地处置的固定资产损失 3,524,917.29 元计入在建工程，本次进行审计调整，将处置的固定资产损失调出在建工程，计入处置当年损益；2015 年应当资本化而费用化的借款利息 9,055,170.03 元，本次进行审计调整，将其计入在建工程。2016 年应当费用化而资本化的借款利息 10,122,250.74 元，本次进行审计调整，将其调出在建工程。

由于更正上述前期差错，调整了 2017 年年初留存收益及相关项目期初数，其中未分配利

润调减 4,325,227.82 元，在建工程调减 4,591,998.00 元，应交税费调减 266,770.18 元；利润表 2016 年度数栏，已按调整后数字填列，其中：财务费用调增 10,122,250.74 元，所得税费用调减 2,530,562.69 元，净利润调减 7,591,688.05 元。调整了 2016 年年初留存收益及相关项目期初数，其中未分配利润调增 3,266,460.23 元，在建工程调增 5,530,252.74 元，应交税费调增 2,263,792.51 元。

（4）本集团所属二级子公司——天津京宝置地有限公司（以下简称“京宝公司”）与申万宏源证券有限公司签署《永续债投资合同》（编号为渤京分 2016 京宝永续债），本金为 19 亿元，该永续债前 5 年存续期内利率为 5.8%。2016 年该永续债利息共计 31,529,444.45 元，已于 2016 年税后利润中支付。2017 年，宝坻新城房屋建设指挥部办公室委托中审华会计师事务所出具的《土地综合开发费用审核报告》，审核确认截至 2017 年 7 月 31 日累计发生综合开发直接成本 2,605,677,419.83 元，财务费用 199,221,146.30 元，合计 2,804,898,566.13 元。其中，财务费用 199,221,146.30 元含截至 2017 年 7 月 31 日支付永续债手续费及利息合计金额为 90,250,000.00 元（包括 2016 年支付的永续债利息 31,529,444.45 元）。因此，京宝公司 2016 年永续债利息 31,529,444.45 元，不应税后利润中支付，应计入长期应收款核算。

由于更正上述前期重大差错，调整了 2017 年年初留存收益及相关项目期初数，其中：长期应收款项目调增 31,529,444.45 元，未分配利润项目调增 16,080,016.67 元，少数股东权益调增 15,449,427.78 元。

（5）本集团所属二级公司——北京住总北宇物业服务有限责任公司（以下简称“北宇公司”）2016 年进行地下空间清理项目共发生费用支出 408,261.05 元，该费用计入主营业务成本。2017 年根据国有资本经营预算疏解奖补资金统一账务处理方法，收到疏解奖补资金计入营业外收入，支出疏解费用计入营业外支出，故北宇公司对 2016 年疏解费用支出进行追溯调整。

由于更正上述前期重大差错，调整了利润表 2016 年度数栏，已按调整后数字填列，其中：主营业务成本项目调减 408,261.05 元，营业外支出项目调增 408,261.05 元。2016 年度利润总额调减 0.00 元，净利润调减 0.00 元。

3、对期初所有者权益的累积影响

2017.01.01					
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	596,880,605.82	76,372,813.03	544,028,051.88	1,286,673,201.41	11,008,412,296.52
会计差错更正追溯调整				16,635,881.70	15,449,427.78
追溯调整后余额	596,880,605.82	76,372,813.03	544,028,051.88	1,270,037,319.71	11,023,861,724.30

对期初所有者权益的累积影响（续）

2016.01.01					
	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
追溯调整前余额	597,416,407.82	42,556,384.01	532,810,025.45	1,219,283,080.47	3,661,404,201.90
会计差错更正追溯调整				12,413,139.83	
追溯调整后余额	597,416,407.82	42,556,384.01	532,810,025.45	1,206,869,940.64	3,661,404,201.90

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	1,115.84	798.74	39.70	(1)
2	总负债	899.83	640.4	40.51	(2)
3	净资产	216.01	158.34	36.42	(3)
4	归属母公司股东的净资产	56.8	48.1	18.09	
5	资产负债率 (%)	80.64	80.18	0.58	
6	流动比率	1.52	1.53	-0.59	
7	速动比率	0.65	0.61	6.56	
8	期末现金及现金等价物余额	110.03	115.97	-5.12	
		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	380.43	310.37	22.57	
2	营业总成本	371.33	306.98	20.96	
3	销售费用	3.10	2.64	17.22	
4	管理费用	18.50	15.81	17.03	
5	财务费用	7.02	8.41	-16.50	
6	利润总额	10.04	8.03	25.05	
7	净利润	6.44	5.31	21.34	
8	扣除非经常性损益后净利润	6.44	4.91	31.31	(4)
9	归属母公司股东的净利润	3.49	2.9	20.46	
10	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	22.52	20.87	7.91	
11	EBITDA 利息倍数	0.79	1.09	-27.63	
12	EBITDA 全部债务比	0.04	0.06	-30.15	(5)
13	利息保障倍数	0.71	0.98	-27.85	
14	现金利息保障倍数	-7.15	-4.05	76.44	(6)
15	经营活动产生的现金流净额	-237.74	-81.68	191.05	(7)
16	投资活动产生的现金流净额	3.29	-6.13	-153.57	(8)
17	筹资活动产生的现金流净额	228.55	144.48	58.19	(9)
18	应收账款周转率	5.93	5.67	4.56	
19	存货周转率	0.99	0.95	4.41	
20	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
21	利息偿付率 (%)	100	100	0	

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

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

- （1）总资产变动的主要原因：公司一级土地开发全面铺开，形成长期资产；
- （2）总负债变动的主要原因：公司经营规模扩张，资金需求变大增加银行借款；
- （3）净资产变动的主要原因：主要是因为下属置地公司与北京市行政副中心建设发展基金（有限合伙）签订了《北京住总置地有限公司增资扩股协议》，协议约定北京市行政副中心建设发展基金（有限合伙）以现金 70 亿元增资，全部作为置地公司注册资本金，截止 2017 年末，该基金 70 亿元已全部到位。
- （4）扣除非经常性损益后净利润变动的主要原因：公司主营业务收入增长，净利润相应增加，同时公司 2017 年非经常性损益较少；
- （5）EBITDA 全部债务比变动的主要原因：公司因为报告期年内经营规模扩张，增加较多债务融资；
- （6）现金利息保障倍数：报告期内公司融资增加，利息支出增加；
- （7）经营活动产生的现金流净额变动的主要原因：一级土地开发投入资金所致，该业务存在一定的投资回收期；
- （8）投资活动产生的现金流净额变动的主要原因：主要是因为 2017 年处置北京东方双龙时代置业有限公司，收回投资现金。
- （9）筹资活动产生的现金流净额变动的主要原因：公司经营规模扩张，资金需求变大增加借款。

四、资产情况

（一） 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

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	117.00	119.17	-1.82	
应收账款	67.47	60.87	10.85	
预付款项	63.85	28.51	123.96	(1)
其他应收款	24.23	34.75	-30.26	(2)
存货	374.22	375.38	-0.31	
长期应收款	372.16	104.20	257.15	(3)
长期股权投资	15.35	23.94	-35.86	(4)
投资性房地产	54.88	26.65	105.91	(5)
固定资产净值	13.11	12.47	5.10	
在建工程	0.19	5.12	-96.31	(6)
无形资产	2.39	2.43	-1.30	
商誉	0.03	0.03	0.00	

2. 主要资产变动的原因

- （1）预付款项变动原因：主要是京宝公司预付款抵新城房屋建设指挥部办公室还迁房补偿资金增加所致。
- （2）其他应收账款变动原因：主要是因为下属房地产开发公司收回拍地保证金，以及关

联方资金拆借部分收回所致。

（3）长期应收款变动原因：主要是因为一级土地开发投入资金增加，下属子公司从事土地整理业务，支付拆迁安置款等，该款项由企业先予支付，形成长期应收款项增加所致；

（4）长期股权投资变动原因：主要是因为下属开发公司处置东方双龙公司投资减少 6.68 亿元；下属金第公司对北京万瑞房地产权益法核算减少 2.2 亿元；

（5）投资性房地产变动原因：主要为京城公司将原作为商业用途的住总大光明中心转入投资性房地产，增加 14.66 亿元；科贸公司将世东国际大厦 3-19 层对外出租，转入投资性房地产，增加 11.89 亿元；以及本年增加地产大厦投资性房地产改造装修成本 1.3 亿元。

（6）在建工程变动原因：主要是科贸公司将世东国际大厦由在建工程转入投资性房地产。

（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

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
货币资金	6.97	-	银行承兑汇票的保证金、信用证保证金、工程保证金
存货	81.18	-	下属开发公司以北京市门头沟区门头沟新城 MC16-073 等地块土地使用权为抵押借款 30 亿元；以顺义区高丽营镇于庄村西 03-38 地块为抵押借款 33 亿元。
投资性房地产	6.08	-	开发公司以千鹤商业楼为抵押物借款 6.69 亿元
固定资产	0.43	-	以住总集团大厦为抵押获取北京银行综合授信 50 亿元；以北京市朝阳区华严北里 51 号办公楼作为抵押物借款。
长期应收款	43.21	-	以天津市武清区杨村七街泉州路以西城中村棚户区改造项目政府购买服务资金项下的应收账款质押借款；以绿都公司长期应收款作质押借款；以京宝公司于天津市宝坻区姜庄等八个片区城中村（棚户区）改造项目长期应收账款-政府购买服务资金作为质押借款（详见报表附注）。
合计	137.88	-	-

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

五、负债情况

（一） 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

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	96.02	93.33	2.88	
应付票据	21.38	6.26	241.65	(1)
应付账款	92.86	80.87	14.82	
预收款项	73.95	85.58	-13.59	
应付职工薪酬	2.73	3.00	-8.95	
应交税费	9.60	4.93	94.64	(2)
应付利息	1.33	1.59	-16.65	
应付股利	0.41	0.39	5.69	
其他应付款	112.59	89.10	26.37	
一年内到期的非流动负债	13.69	38.15	-64.12	(3)
长期借款	396.30	181.94	117.82	(4)
应付债券	40.00	40.00	0.00	
长期应付款	30.09	11.19	168.77	(5)

2. 主要负债变动的原因

(1) 应付票据的主要变动原因: 科贸公司增加银行承兑汇票及信用证约 14.6 亿元;

(2) 应交税费的主要变动原因: 主要为开发公司计提的土地增值税;

(3) 一年内到期的非流动负债的主要变动原因: 主要是因为 8 亿元企业债和 20 亿元超短期融资券到期兑付。

(4) 长期借款: 主要是公司业务规模扩张, 特别是一级土地开发全面铺开, 公司增加长期债务融资;

(5) 长期应付款: 主要是政府转借资金和融资租赁款增加所致。

(二) 主要有息负债情况

报告期末借款总额 574.14 亿元; 上年末借款总额 353.42 亿元

借款总额同比变动超过 30%, 或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

√适用 □不适用

1. 借款情况披露

单位: 亿元币种: 人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	285.42	220.59	0	506.01
公司债券、其他债券及债务融资工具	68	0	28	40
其他	0	28.13	0	28.13

2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位: 亿元币种: 人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
银行贷款	农业银行	11	2036 年 12 月 26 日	4.9	长期应收款质押

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率 (%)	担保情况
银行贷款	建设银行	16.53	2019 年 8 月 30 日	4.75	北京万科东方置业有限公司土地抵押
银行贷款	中国银行	11	2021 年 4 月 28 日	4.75	集团担保
银行贷款	农商银行	12	2023 年 12 月 28 日	4.41	集团担保
银行贷款	农发银行	18.4	2023 年 12 月 31 日	4.445	集团担保
银行贷款	中信银行	30	2019 年 10 月 11 日	5.22	开发公司土地抵押
银行贷款	农业银行	56	2021 年 10 月 16 日	6.8525	集团担保
银行贷款	银团	143.44	2021 年 10 月 16 日	4.41	集团担保
其他	兴业银行	12.26	2022 年 6 月 23 日	5.02	集团担保
合计	-	310.63	-	-	-

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

公司 2018 年营运资金需求约 190 亿元，一年内到期的债务约为 109 亿元（一般通过借款滚动的方式延续）；公司计划通过银行借款融资 140 亿元，计划通过债券融资 40 亿元，计划通过其他方式解决资金 10 亿元，公司将根据资金需求情况适时调整融资计划。

2. 所获银行授信情况（集团本部）

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
招商银行	12	5.47	6.53
光大银行	7	0	7
民生银行	12	4	8
农村商业银行	24	11.36	12.64
北京银行	50	16.59	33.41
广东发展银行	5	1.05	3.95

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建行建国支行	25	12.23	12.77
交通银行天坛支行	10	8.8	1.2
中国银行	28.7	10	18.7
农业银行	11	9.5	1.5
工商银行	20	7.12	12.88
东亚银行	3.2	0	3.2
邮储银行	7	3	4
浙商银行	4	0	4
恒丰银行	5	0	5
汇丰银行	1	0	1
天津银行	1	0	1
平安银行	7	0	7
华夏银行	8	0.5	7.5
宁波银行	5	0.5	4.5
合计	245.9	90.12	155.78

本报告期银行授信额度变化情况：56.9 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

公司债已获批复 30 亿元，截至报告期末尚未发行（至年报披露日已发行 12 亿元）；超短期融资券已获批复 20 亿元，尚未发行。

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：10.04

报告期非经常性损益总额：-0.004

报告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、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内其他债券和债务融资工具的付息兑付情况如下：

债券简称	债券类型	发行规模	债券余额	期限	到期日	付息兑付情况
10 京住总债	企业债	8	0	7 年	2017-11-23	本息已按时兑付
16 京住总 SCP003	超短期融资券	7	0	0.74 年	2017-7-11	本息已按时兑付
16 京住总 SCP002	超短期融资券	6	0	0.74 年	2017-5-7	本息已按时兑付
16 京住总 SCP001	超短期融资券	7	0	0.74 年	2017-4-10	本息已按时兑付

注：15 京住总 MTN001 发行 10 亿元为永续中期票据，尚未到赎回期。

八、对外担保情况

（一）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

公司报告期对外担保的增减变动情况：增加 0.12 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0.12 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

（二）对外担保是否存在风险情况

□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

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

□适用 √不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

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情况

√适用 □不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2017 年 4 月 14 日； 2017 年 7 月 7 日； 2017 年 8 月 7 日； 2017 年 10 月 10	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响。

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
		日; 2018 年 3 月 6 日		
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2017 年 4 月 14 日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响。
发行人主体/债券信用评级发生变化	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2017 年 7 月 7 日	无变化	对公司经营情况和偿债能力不会产生重大影响。

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用

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《北京住总集团有限责任公司公司债券 2017 年年度报告》之盖章页)



北京住总集团有限责任公司

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：北京住总集团有限责任公司

单位：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	11,700,350,643.98	11,916,827,284.47
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	54,477,322.09	7,287,620.00
应收账款	6,747,421,440.63	6,086,904,164.66
预付款项	6,384,819,424.93	2,850,844,050.46
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	2,423,262,605.81	3,474,871,595.42
买入返售金融资产		
存货	37,421,512,625.77	37,537,836,691.48
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	886,290,072.45	310,842,404.71
流动资产合计	65,618,134,135.66	62,185,413,811.20
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	52,284,721.73	50,265,188.93
持有至到期投资		
长期应收款	37,216,193,605.17	10,420,246,018.25
长期股权投资	1,535,118,282.42	2,393,558,776.34
投资性房地产	5,488,181,998.72	2,665,357,776.25
固定资产	1,310,964,215.50	1,247,309,436.31
在建工程	18,857,349.72	511,641,637.38
工程物资		
固定资产清理	214,700.51	211,844.28
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	239,371,414.05	242,529,404.50
开发支出	2,275,549.83	0.00
商誉	2,643,745.30	2,643,745.30
长期待摊费用	44,167,749.31	24,950,765.37
递延所得税资产	55,816,478.01	36,340,496.23
其他非流动资产	0.00	93,899,520.00
非流动资产合计	45,966,089,810.27	17,688,954,609.14

资产总计	111,584,223,945.93	79,874,368,420.34
流动负债：		
短期借款	9,601,839,041.37	9,333,000,000.00
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	2,138,356,786.37	625,899,175.66
应付账款	9,285,508,923.75	8,087,352,749.30
预收款项	7,394,944,406.39	8,557,660,564.55
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	272,792,564.93	299,617,185.20
应交税费	960,451,099.44	493,462,337.80
应付利息	132,809,027.77	159,346,527.77
应付股利	41,159,000.45	38,944,845.55
其他应付款	11,259,271,436.35	8,909,978,918.01
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	1,368,925,000.00	3,815,087,500.00
其他流动负债	658,582,989.10	299,314,592.72
流动负债合计	43,114,640,275.92	40,619,664,396.56
非流动负债：		
长期借款	39,629,921,774.00	18,193,512,000.00
应付债券	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,008,835,227.39	1,119,477,838.70
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	223,976,141.10	102,477,574.74
递延所得税负债	5,785,978.80	5,256,095.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	46,868,519,121.29	23,420,723,509.04
负债合计	89,983,159,397.21	64,040,387,905.60
所有者权益：		
股本	1,341,350,000.00	1,322,800,000.00
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	650,757,172.38	596,880,605.82
减：库存股		

其他综合收益	790,260,182.27	76,372,813.03
专项储备		
盈余公积	584,142,523.88	544,028,051.88
一般风险准备		
未分配利润	1,313,610,645.83	1,270,037,319.71
归属于母公司所有者权益合计	5,680,120,524.36	4,810,118,790.44
少数股东权益	15,920,944,024.36	11,023,861,724.30
所有者权益合计	21,601,064,548.72	15,833,980,514.74
负债和所有者权益总计	111,584,223,945.93	79,874,368,420.34

法定代表人：王宝申主管会计工作负责人：张恒跃会计机构负责人：李静源

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：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	3,148,241,264.41	2,968,328,646.94
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	2,000,000.00	0.00
应收账款	2,660,757,228.40	2,293,986,979.15
预付款项	265,553,217.36	250,814,085.55
应收利息		
应收股利	6,913,396.33	4,165,459.21
其他应收款	11,947,400,200.03	12,906,150,651.49
存货	1,792,430,900.45	1,998,990,046.38
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	156,173,027.72	38,194,557.53
流动资产合计	19,979,469,234.70	20,460,630,426.25
非流动资产：		
可供出售金融资产	36,710,615.20	34,591,082.40
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,945,829,315.13	4,518,029,631.21
投资性房地产		
固定资产	276,404,514.14	286,334,071.05
在建工程	3,462,596.60	5,854,875.67
工程物资		
固定资产清理	18,834.96	0.00
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	48,750,857.19	45,514,696.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	846,089.28	2,875,376.80

递延所得税资产	2,903,848.08	2,903,848.08
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,314,926,670.58	4,896,103,581.21
资产总计	25,294,395,905.28	25,356,734,007.46
流动负债：		
短期借款	7,618,359,041.37	5,835,000,000.00
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	5,862,000.00	57,157,600.00
应付账款	4,468,994,731.54	3,942,754,963.13
预收款项	506,477,922.00	785,274,587.18
应付职工薪酬	157,181,881.24	164,850,543.92
应交税费	29,226,964.26	45,637,370.97
应付利息	127,500,000.00	151,975,000.00
应付股利		
其他应付款	4,373,640,142.94	3,980,773,634.45
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	0.00	2,800,000,000.00
其他流动负债	111,740,008.77	60,678,007.29
流动负债合计	17,398,982,692.12	17,824,101,706.94
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
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	5,785,978.80	5,256,095.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,005,785,978.80	4,005,256,095.60
负债合计	21,404,768,670.92	21,829,357,802.54
所有者权益：		
股本	1,341,350,000.00	1,322,800,000.00
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	388,550,510.68	339,062,724.14
减：库存股		
其他综合收益	-46,610,323.87	-45,463,246.72
专项储备		
盈余公积	584,142,523.88	544,028,051.88
未分配利润	622,194,523.67	366,948,675.62
所有者权益合计	3,889,627,234.36	3,527,376,204.92
负债和所有者权益总计	25,294,395,905.28	25,356,734,007.46

法定代表人：王宝申主管会计工作负责人：张恒跃会计机构负责人：李静源

合并利润表
2017 年 1—12 月

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：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	38,042,500,063.44	31,036,885,400.68
其中：营业收入	38,042,500,063.44	31,036,885,400.68
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	37,132,994,862.06	30,698,435,302.01
其中：营业成本	33,434,945,877.54	26,969,362,997.54
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	830,187,391.28	766,446,602.01
销售费用	309,623,803.30	264,137,049.90
管理费用	1,849,895,486.37	1,580,693,921.45
财务费用	701,908,128.11	840,649,046.06
资产减值损失	6,434,175.46	277,145,685.05
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	4,454,623.59	1,957,553.35
投资收益（损失以“－”号填列）	65,243,784.96	415,397,968.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-45,464,598.91	409,556,880.02
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	25,380,102.12	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,004,583,712.05	755,805,620.59
加：营业外收入	5,092,342.33	61,550,433.10
减：营业外支出	5,258,508.85	14,139,944.48
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,004,417,545.53	803,216,109.21

减：所得税费用	360,200,444.43	272,290,990.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	644,217,101.10	530,925,118.50
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	644,217,101.10	530,925,118.50
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	295,360,636.15	241,316,819.14
2.归属于母公司股东的净利润	348,856,464.95	289,608,299.36
六、其他综合收益的税后净额	886,069,804.89	118,929,197.04
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	713,887,369.24	118,929,197.04
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	0.00
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	0.00	0.00
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	713,887,369.24	118,929,197.04
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	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	1,589,649.60	-2,420,602.80
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	-1,801,961.20	-260,123.80
6.其他	714,099,680.84	121,609,923.64
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	172,182,435.65	0.00
七、综合收益总额	1,530,286,905.99	649,854,315.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,062,743,834.19	408,537,496.40
归属于少数股东的综合收益总额	467,543,071.80	241,316,819.14
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：王宝申主管会计工作负责人：张恒跃会计机构负责人：李静源

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：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	7,611,453,318.91	6,493,248,679.01
减：营业成本	6,812,753,864.35	5,825,313,587.09
税金及附加	59,880,102.52	8,583,164.39
销售费用	698,902.70	821,709.04
管理费用	605,099,279.87	562,592,016.08
财务费用	43,845,734.13	39,816,299.55
资产减值损失	10,566,721.06	67,084,951.84
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）	343,453,416.29	135,741,986.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,827,465.78	-228,969.89
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	1,622,606.74	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	423,684,737.31	124,778,937.37
加：营业外收入	350,636.20	4,681,857.52
减：营业外支出	1,284,520.85	163,976.19
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	422,750,852.66	129,296,818.70
减：所得税费用	21,606,132.61	17,116,554.42
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	401,144,720.05	112,180,264.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	401,144,720.05	112,180,264.28
（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	-1,147,077.15	-2,688,903.31
（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	-1,147,077.15	-2,688,903.31
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	0.00	0.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	1,589,649.60	-2,420,602.80
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	-2,736,726.75	-268,300.51
6.其他		
六、综合收益总额	399,997,642.90	109,491,360.97
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：王宝申 主管会计工作负责人：张恒跃 会计机构负责人：李静源

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：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	30,010,453,394.25	30,373,672,097.15
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	1,211,584.68	2,400,958.75
收到其他与经营活动有关的现金	16,815,626,668.55	29,249,835,630.52
经营活动现金流入小计	46,827,291,647.48	59,625,908,686.42
购买商品、接受劳务支付的现金	56,382,204,420.20	29,704,001,863.84
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	1,893,605,431.14	1,601,126,340.04
支付的各项税费	1,631,220,752.89	1,409,273,012.18
支付其他与经营活动有关的现金	10,694,329,540.98	35,079,758,578.66
经营活动现金流出小计	70,601,360,145.21	67,794,159,794.72
经营活动产生的现金流量净额	-23,774,068,497.73	-8,168,251,108.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	700,562,700.00	442,256.80
取得投资收益收到的现金	2,510,340.90	122,124,789.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,272,394.84	1,167,909.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	20,164,400.19	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	485,519,320.41
投资活动现金流入小计	731,509,835.93	609,254,275.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	343,915,689.80	414,705,956.61
投资支付的现金	59,078,165.00	224,900,000.00
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	0.00	582,837,910.30
投资活动现金流出小计	402,993,854.80	1,222,443,866.91
投资活动产生的现金流量净额	328,515,981.13	-613,189,591.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,093,530,000.00	7,378,030,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,074,980,000.00	7,295,230,000.00
取得借款收到的现金	34,398,062,550.60	27,281,999,442.67
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,314,500,000.00	1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	41,806,092,550.60	35,660,029,442.67
偿还债务支付的现金	15,138,976,235.23	19,294,450,541.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,707,279,633.74	1,574,212,139.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	71,423,986.65	57,418,241.25
支付其他与筹资活动有关的现金	1,104,820,703.24	343,691,108.19
筹资活动现金流出小计	18,951,076,572.21	21,212,353,789.10
筹资活动产生的现金流量净额	22,855,015,978.39	14,447,675,653.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,043,507.48	376,056.87
五、现金及现金等价物净增加额	-593,580,045.69	5,666,611,011.13
加：期初现金及现金等价物余额	11,596,634,515.56	5,930,023,504.43
六、期末现金及现金等价物余额	11,003,054,469.87	11,596,634,515.56

法定代表人：王宝申 主管会计工作负责人：张恒跃 会计机构负责人：李静源

母公司现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：北京住总集团有限责任公司

单位：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	7,839,409,993.69	6,092,683,975.48
收到的税费返还	1,134,433.04	507,246.30
收到其他与经营活动有关的现金	26,523,477,836.05	29,360,693,586.18
经营活动现金流入小计	34,364,022,262.78	35,453,884,807.96
购买商品、接受劳务支付的现金	6,653,594,796.07	4,298,642,317.30
支付给职工以及为职工支付的现金	518,280,355.94	441,965,233.45
支付的各项税费	279,223,479.83	204,923,707.80
支付其他与经营活动有关的现金	25,016,993,496.66	30,802,636,348.51
经营活动现金流出小计	32,468,092,128.50	35,748,167,607.06
经营活动产生的现金流量净额	1,895,930,134.28	-294,282,799.10
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	144,870,512.59	134,176,607.73

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	55,398.09	158,516.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	144,925,910.68	134,335,124.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,194,458.20	90,291,003.91
投资支付的现金	169,120,400.00	1,274,500,000.00
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		
投资活动现金流出小计	213,314,858.20	1,364,791,003.91
投资活动产生的现金流量净额	-68,388,947.52	-1,230,455,879.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	18,550,000.00	82,800,000.00
取得借款收到的现金	8,026,664,376.60	13,635,922,442.67
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	8,045,214,376.60	13,718,722,442.67
偿还债务支付的现金	9,043,305,335.23	10,792,548,041.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	646,928,925.00	540,999,013.54
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	9,690,234,260.23	11,333,547,055.06
筹资活动产生的现金流量净额	-1,645,019,883.63	2,385,175,387.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,608,685.66	363,430.95
五、现金及现金等价物净增加额	179,912,617.47	860,800,140.12
加：期初现金及现金等价物余额	2,968,328,646.94	2,107,528,506.82
六、期末现金及现金等价物余额	3,148,241,264.41	2,968,328,646.94

法定代表人：王宝申主管会计工作负责人：张恒跃会计机构负责人：李静源

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：北京住总集团有限责任公司

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	132,280.00		100,000.00		59,688.06	0.00	7,637.28		54,402.81		127,003.73	1,102,386.17	1,583,398.05
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	132,280.00		100,000.00		59,688.06	0.00	7,637.28		54,402.81		127,003.73	1,102,386.17	1,583,398.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,855.00				5,387.66		71,388.74		4,011.45		4,357.33	489,708.23	576,708.40
（一）综合收益总额							71,388.74				34,885.65	46,754.31	153,028.69
（二）所有者投入和减少资本	1,855.00				5,387.66							450,317.74	457,560.39
1. 股东投入的普通股	1,855.00				4,720.42							314,092.74	320,668.15
2. 其他权益工具持有者投入资本												136,225.00	136,225.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					667.24								667.24
（三）利润分配									4,011.45		-30,528.3	-7,363.81	-33,880.68

										1			
1. 提取盈余公积								4,011.45		- 4,011.45			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										- 26,516.87	-7,363.81	- 33,880.68	
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							7,607.80					7,607.80	
2. 本期使用							7,607.80					7,607.80	
（六）其他													
四、本期期末余额	134,135.00		100,000.00		65,075.72		79,026.02		58,414.25		131,361.06	1,592,094.40	2,160,106.45

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	124,000.00		100,000.00		59,741.64		- 4,255.64		53,281.00		121,928.31	366,140.42	820,835.73

加：会计政策变更													
前期差错更正											- 1,241.31		-1,241.31
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	124,000.00		100,000.00		59,741.64		- 4,255.64		53,281.00		120,686.99	366,140.42	819,594.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	8,280.00				-53.58		11,892.92		1,121.80		6,316.74	736,245.75	763,803.63
(一) 综合收益总额							11,892.92				28,960.83	24,131.68	64,985.43
(二) 所有者投入和减少资本	8,280.00				-53.58						-187.56	716,728.43	724,767.29
1. 股东投入的普通股	8,280.00											383,704.43	391,984.43
2. 其他权益工具持有者投入资本												333,024.00	333,024.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-53.58						-187.56		-241.14
(三) 利润分配									1,121.80		- 22,456.54	-4,614.36	- 25,949.09
1. 提取盈余公积									1,121.80		- 1,121.80		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											- 21,334.73	-4,614.36	- 25,949.09
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	132,280.00		100,000.00		59,688.06		7,637.28		54,402.81		127,003.73	1,102,386.17	1,583,398.05

法定代表人：王宝申主管会计工作负责人：张恒跃会计机构负责人：李静源

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：北京住总集团有限责任公司

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	132,280.00		100,000.00		33,906.27		-4,546.32		54,402.81	36,694.87	352,737.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	132,280.00		100,000.00		33,906.27		-4,546.32		54,402.81	36,694.87	352,737.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,855.00				4,948.78		-114.71		4,011.45	25,524.58	36,225.10
（一）综合收益总额							-114.71			40,114.47	39,999.76
（二）所有者投入和减少资	1,855.00				4,948.78						6,803.78

本											
1. 股东投入的普通股	1,855.00				4,948.78						6,803.78
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								4,011.45	-	-	
									14,589.89	10,578.44	
1. 提取盈余公积								4,011.45	-	-	
									4,011.45		
2. 对所有者（或股东）的分配									-	-	
									10,578.44	10,578.44	
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	134,135.00		100,000.00		38,855.05		-4,661.03		58,414.25	62,219.45	388,962.72

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	124,000.00		100,000.00		33,906.27		-4,277.43		53,281.00	36,738.07	343,647.91
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	124,000.00		100,000.00		33,906.27		-4,277.43		53,281.00	36,738.07	343,647.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	8,280.00						-268.89		1,121.80	-43.21	9,089.71
（一）综合收益总额							-268.89			11,218.03	10,949.14
（二）所有者投入和减少资本	8,280.00										8,280.00
1. 股东投入的普通股	8,280.00										8,280.00
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											
（三）利润分配									1,121.80	-11,261.23	-10,139.43
1. 提取盈余公积									1,121.80	-1,121.80	
2. 对所有者（或股东）的分配										-10,139.43	-10,139.43
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	132,280.00		100,000.00		33,906.27		-4,546.32		54,402.81	36,694.87	352,737.62

法定代表人：王宝申主管会计工作负责人：张恒跃会计机构负责人：李静源

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用