

债券代码：136548.SH

债券简称：16 正源 01

债券代码：136571.SH

债券简称：16 正源 02

债券代码：135850.SH

债券简称：16 正源 03

正源房地产开发有限公司

关于公司债券 2017 年年度报告更正的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

正源房地产开发有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2018 年 4 月 27 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露了《正源房地产开发有限公司_2017 年公司债券年度报告》（以下简称《年度报告》），根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》等相关文件要求，对原《年度报告》内容予以补充披露，具体情况如下：

一、“第三节 业务和公司治理情况”之“一、公司业务情况”之“（三）报告期末房地产业务情况”补充更正披露如下：

修订前：

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元 币种：人民币

项目	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货		769,345.42	0
投资性房地产		477,289.70	0
无形资产		21,239.80	0
合计		1,267,874.92	0

修订后：

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元 币种：人民币

项目	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货		769,345.42	0
投资性房地产		477,289.70	0
无形资产		21,239.80	0
合计		1,267,874.92	0

1、公司 2017 年房地产项目销售情况

2017 年，公司销售房地产项目所在城市、地理位置、销售面积、销售价格、主要客户等情况具体如下表所示：

单位：m²、元

项目	区域位置	住宅		车位		办公/商业等	
		面积	均价	面积	均价	面积	均价
北京尚峰尚水	北京市海淀区温泉镇			3,295.23	5,000.00	3,745.66	33,000.00
南京尚峰尚水 1-2 期	南京市浦口区	47,903.09	16,000.00				
重庆缙云山水	重庆市北碚区	397.79	5,500.00	312.50	4,100.00	119.65	4,600.00
重庆橡园	重庆市北碚区	2,628.58	5,200.00		-		-
重庆福源	重庆市北碚区	137,877.59	5,100.00		-	154.72	23,000.00
湖南尚峰尚水 1 期	长沙市宁乡县	929.92	7,600.00		-		-
大连幸福 e 家 1-5 期尾盘	大连市沙河口区			437.60	8,300.00	3,369.04	6,000.00
大连吉祥 e 家 1-3 期尾盘	大连市经济开发区	25,037.93	6,000.00	12.50	2,000.00	1,184.57	6,100.00

注：上述房地产项目均向自然人或公司出售。

2、公司在建及拟建房地产项目情况

公司目前在建及拟建房地产项目所在城市、地理位置、占地面积、项目类别、完工进度、预期收益等情况具体如下表所示：

项目	城市	地理位置	项目类别	占地面积 (m ²)
大连幸福 e 家 6 期	大连	大连市沙河口区	住宅	56,030.00
大连吉祥 e 家 4 期	大连	大连市经济开发区	住宅	23,369.43
南京尚峰尚水 3 期	南京	南京市浦口区	住宅	130,607.45
合计				210,006.88
项目	进度	预期收入 (万元)	预期成本 (万元)	预期收益 (万元)
大连幸福 e 家 6 期	开发手续办理	1,091,252.50	534,713.72	556,538.77
大连吉祥 e 家 4 期	开发手续办理	124,832.15	77,395.93	47,436.22
南京尚峰尚水 3 期	施工建设	264,344.40	129,528.76	134,815.64

合计	1,480,429.04	741,638.41	738,790.63
----	--------------	------------	------------

3、公司目前土地储备情况

公司目前土地储备情况具体如下表所示：

单位：m²

项目	城市	地理位置	项目类别	占地面积	建筑面积
大连吉祥e家未开发地块	大连	大连市开发区	住宅	276,542.57	677,479.34
南京尚峰尚水未开发地块	南京	南京市浦口区	住宅	317,426.34	304,217.00
北京 898 项目	北京	北京市朝阳区	仓储	155,150.38	700,000.00
西安项目	西安	西安市高新区	工业	38,997.86	194,989.30
湖南尚峰尚水未开发地块	长沙	长沙市宁乡县	住宅	679,426.90	1,354,208.03
合计				1,467,544.05	3,230,893.72

4、公司房地产业务的经营情况和风险

房地产为公司主营业务，持续为公司提供稳定的销售收入和现金流。公司目前项目和土地储备主要集中在北京、南京、长沙、西安和大连等核心区域城市，经营状况良好，上述城市房地产市场行情也稳中向好，为公司房地产业务经营提供了一定的保障。

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，政府利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行了调控。2015 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，特别是上述项目所在区域的限购、限价和限贷等政策会对公司的产品销售价格和去化进度造成不利影响，提请投资人注意投资风险。

二、“第四节 财务情况”之“四、资产情况”之“（一）主要资产变动情况及其原因”补充更正披露如下：

修订前：

1.变动情况

单位：万元 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	199,751.89	383,411.76	-47.90%	主要是公司经营活动现金支付增加导致减少
应收票据	643.80	2,763.07	-76.70%	减少与下游客户以银行承兑汇票结算所致
应收账款	125,426.50	105,914.55	18.42%	
预付款项	177,065.36	2,882.79	6,042.15%	主要是预付土地拆迁款导致
其他应收款	387,697.30	300,882.42	28.85%	
存货	799,818.52	1,024,036.65	-21.90%	
流动资产合计	1,692,403.37	1,819,891.25	-7.01%	
长期股权投资	27,950.56	32.59	85,664.22%	主要是下属子公司对外投资增加导致
投资性房地产	477,289.70	198,501.00	140.45%	投资性房地产增加导致
固定资产	137,045.31	216,108.68	-36.59%	
在建工程	83,953.08	27,285.63	207.68%	主要是纤维板生产线投入环保升级技改转入在建工程所致
长期待摊费用	15,921.60	21,956.61	-27.49%	
递延所得税资产	8,606.82	5,195.23	65.67%	计提坏账准备增加导致
其他非流动资产	173,814.09	141,072.82	23.21%	
资产总计	2,936,279.64	2,745,379.99	6.95%	

修订后:

1.变动情况

单位: 万元 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	199,751.89	383,411.76	-47.90%	主要是公司经营活动现金支付增加导致减少

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
应收票据	643.80	2,763.07	-76.70%	减少与下游客户以银行承兑汇票结算所致
应收账款	125,426.50	105,914.55	18.42%	
预付款项	177,065.36	2,882.79	6,042.15%	注 1
其他应收款	387,697.30	300,882.42	28.85%	
存货	799,818.52	1,024,036.65	-21.90%	
流动资产合计	1,692,403.37	1,819,891.25	-7.01%	
长期股权投资	27,950.56	32.59	85,664.22%	主要是下属子公司对外投资增加导致
投资性房地产	477,289.70	198,501.00	140.45%	投资性房地产增加导致
固定资产	137,045.31	216,108.68	-36.59%	
在建工程	83,953.08	27,285.63	207.68%	主要是纤维板生产线投入环保升级技改转入在建工程所致
长期待摊费用	15,921.60	21,956.61	-27.49%	
递延所得税资产	8,606.82	5,195.23	65.67%	计提坏账准备增加导致
其他非流动资产	173,814.09	141,072.82	23.21%	
资产总计	2,936,279.64	2,745,379.99	6.95%	

注 1: 公司本年预付款较上年末增长了 6042.15%, 主要是对大连饰家源有限公司的拆迁款所致。公司对大连饰家源有限公司的拆迁款主要系 2017 年公司委托大连饰家源有限公司对子公司大连海汇房地产开发有限公司吉祥 e 家项目剩余被拆迁业户进行安置及建筑物的拆除清运工作而向其预付的款项。

子公司大连海汇房地产开发有限公司吉祥 e 家旧城拆迁和改造项目位于大连市开发区金马路, 占地面积 56.7 万平方米, 总建筑面积 158.5 万平方米, 共分 6 期开发。目前已完工面积 79.26 万平方米, 待开发面积 79.24 万平方米。

根据当地政府快速拆迁、快速开发、快速建设、快速竣工的要求, 为加快项目开发进程, 尽快回笼资金, 2017 年公司委托大连饰家源有限公司对项目剩余被拆迁业户进行安置及建筑物的拆除清运等工作, 该项工作预计 2-3 年时间全部完成。2017 年公司累计向大连饰家源有限公司支付 16.71 亿元, 作为上述

拆迁安置工作的预付款。目前，该项目的拆动迁工作正在正常进行中。上述委托事项包括的被拆迁户数及面积如下表所示：

类别	户数	被拆迁房屋面积(m ²)
居民住宅	665	50,179.13
商业网点	51	4,729.04
企业单位	34	75,378.70
合计	750	130,286.87

大连海汇房地产开发有限公司吉祥 e 家项目剩余未开发 79.24 万平方米预期总收入约 100 亿元、总收益约 35 亿元。

除上述事项外，公司 2017 年公司债券年度报告其他内容不变，本次补充披露对公司已披露信息不产生实质性影响，补充修改后的公司《正源房地产开发有限公司公司债券 2017 年年度报告（更正）》全文详见上海证券交易所网站，由此给投资者带来的不便，公司深表歉意。

特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《正源房地产开发有限公司关于公司债券 2017 年年度报告更正的公告》之盖章页)



正源房地产开发有限公司

2018年6月26日