

**正源房地产开发有限公司**  
**公司债券年度报告（更正）**  
**（2017年）**

二〇一八年六月

## 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。

亚太（集团）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次债券时，应认真考虑各项可能对本次债券的偿付、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“风险因素”等有关章节内容。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险因素”章节没有重大变化。

## 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.....	9
七、 中介机构变更情况.....	9
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.....	11
三、 跟踪资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	14
七、 持有人会议召开情况.....	15
八、 受托管理人履职情况.....	15
第三节 业务和公司治理情况.....	15
一、 公司业务情况.....	15
二、 公司治理、内部控制情况.....	18
三、 公司独立性情况.....	18
四、 业务经营情况分析.....	18
五、 投资状况.....	19
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况.....	20
第四节 财务情况.....	20
一、 审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
一、 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 日起实施，对于实施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。.....	21
二、 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 日起实施，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 日至施行日之间新增的政府补助要求按照新修订的准则进行调整。.....	21
三、 财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。 ..	21
三、 主要会计数据和财务指标.....	21
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 对外担保情况.....	26

第五节	重大事项.....	27
一、	关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	27
二、	关于破产相关事项.....	27
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.....	27
四、	关于暂停/终止上市的风险提示.....	27
五、	其他重大事项的信息披露情况.....	27
第六节	特殊债项应当披露的其他事项.....	27
第七节	发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节	备查文件目录.....	28
附件	财务报表.....	30
	<b>合并资产负债表</b> .....	31
	母公司资产负债表.....	33
	合并利润表.....	35
	母公司利润表.....	36
	合并现金流量表.....	38
	母公司现金流量表.....	39
	合并所有者权益变动表.....	41
	母公司所有者权益变动表.....	44
	担保人财务报表.....	48

## 释义

公司、本公司、发行人、正源地产	指	正源房地产开发有限公司
本次债券	指	根据发行人2015年9月26日召开的董事会决定同意，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过40亿元（含40亿元）的公司债券、经上交所批准向合格投资者非公开发行的不超过20亿元（含20亿元）的公司债券
董事会	指	正源房地产开发有限公司董事会
监事会/监事	指	正源房地产开发有限公司监事会/监事
《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》
主承销商、债券受托管理人、民生证券	指	民生证券股份有限公司
联合信用、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
《公司章程》	指	《正源房地产开发有限公司公司章程》
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所发行公司债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
上交所	指	上海证券交易所
正源股份、上市公司	指	正源控股股份有限公司
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
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	如无特别说明，为人民币元/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	正源房地产开发有限公司
中文简称	正源地产
外文名称（如有）	Rightway Real Estate Development Co., Ltd
外文缩写（如有）	Rightway Real Estate
法定代表人	何延龙
注册地址	辽宁省大连市沙河口区五一路 107-1 号
办公地址	辽宁省大连市沙河口区五一路 97 号
办公地址的邮政编码	116021
公司网址	<a href="http://www.rightwaygroup.com">http://www.rightwaygroup.com</a>
电子信箱	heyl@rightwaygroup.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	何延龙
联系地址	辽宁省大连市沙河口区五一路 97 号
电话	0411-84586808
传真	0411-84653681
电子信箱	heyl@rightwaygroup.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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
年度报告备置地	辽宁省大连市沙河口区五一路 97 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：北京利源投资有限公司

报告期末实际控制人名称：富彦斌

##### （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

报告期内公司董事、监事、高级管理人员变更情况如下

##### 1、报告期内公司董事变更情况如下：

2017年5月22日，公司新增姜长龙先生任公司董事，惠盛林先生不再担任公司董事。

姜长龙先生简历如下：

姜长龙先生：男，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历，经济师。历任国务院证券委员会办公室业务组副处长，北京百峰新技术开发股份有限公司董事、总经理；国信证券股份有限公司投行部总经理、公司副总经理；华西证券有限责任公司副总裁；正源房地产开发有限公司董事等职。

##### 2、报告期内监事变更情况如下：

2017年5月22日，公司监事由姜鲁滇先生变更为惠盛林先生。惠盛林先生简历如下：惠盛林先生，男，1954年出生，中国国籍，无境外永久居留权，东北财经大学硕士研究生学历，高级工程师。1972年至1994年服役于中国人民解放军37503部队，1984年至1993年服役于海军政治学院，1993年至今就职于正源房地产开发有限公司，现任正源房地产开发有限公司监事。

##### 3、报告期内高级管理人员变更情况如下：

2017年5月22日，公司任命何延龙先生为公司董事长，薛雷先生为公司总经理。

何延龙先生简历如下：

何延龙先生：男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册会



计师。2002年7月至2004年10月任华证会计师事务所审计师，2004年11月至2010年6月任安永华明会计师事务所审计师、经理，2010年7月至2015年4月任正源房地产开发有限公司财务总监。现任正源房地产开发有限公司董事长。

薛雷先生简历如下：

薛雷先生，1981年1月出生，中国籍，无境外永久居留权，硕士研究生在读。2003年至2011年，历任正源房地产开发有限公司办公室助理主任、主任；2011年至2017年5月任正源房地产开发有限公司副总经理；2017年5月至今任正源房地产开发有限公司总经理；2016年8月至今，任正源房地产开发有限公司董事。

## 六、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼1号楼（B2座）301室
签字会计师姓名	陈刚、周先宏

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16正源01、16正源02、16正源03
名称	民生证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道1168号东方金融广场B座2101室
联系人	万晓乐、马腾
联系电话	021-60453990

### （三）资信评级机构

债券代码	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16正源01、16正源02、16正源03
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

## 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：万元 币种：人民币

1、债券代码	136548.SH
2、债券简称	16 正源 01
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 7 月 15 日
5、到期日	2021 年 7 月 15 日
6、债券余额	200,000
7、利率（%）	7.3
8、还本付息方式	每年付息一次
9、上市或转让的交易场所	上交所
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	已按期兑付
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136571.SH
2、债券简称	16 正源 02
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 7 月 28 日
5、到期日	2021 年 7 月 28 日
6、债券余额	200,000
7、利率（%）	7
8、还本付息方式	每年付息一次
9、上市或转让的交易场所	上交所
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	已按期兑付
12、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135850.SH
2、债券简称	16 正源 03
3、债券名称	正源房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 9 月 19 日
5、到期日	2019 年 9 月 19 日
6、债券余额	200,000
7、利率（%）	7.8
8、还本付息方式	每年付息一次
9、上市或转让的交易场所	上交所
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	已按期兑付
12、特殊条款的触发及执行情况	无

## 二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136548.SH

债券简称	16 正源 01
募集资金专项账户运作情况	募集资金账户运作规范
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	使用 20 亿元，按约定用途及程序履行和使用，与募集说明书一致
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136571.SH

债券简称	16 正源 02
募集资金专项账户运作情况	募集资金账户运作规范
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	使用 20 亿元，按约定用途及程序履行和使用，与募集说明书一致
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135850.SH

债券简称	16 正源 03
募集资金专项账户运作情况	募集资金账户运作规范
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	使用 20 亿元，按约定用途及程序履行和使用，与募集说明书一致
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

## 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	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03
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 20 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	偿还债务的能力较强，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	不变
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	无影响

**（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：136548.SH

债券简称	16 正源 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作业和严格履行披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
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：136571.SH、

债券简称	16 正源 02
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作业和严格履行披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
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：135850.SH

债券简称	16 正源 03
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作业和严格履行披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
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：136548.SH

债券简称	16 正源 01
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2016 年 7 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2021 年间每年的 7 月 15 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2021 年 7 月 15 日，到期支付本金及最后一期利息。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：136571.SH

债券简称	16 正源 02
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2016 年 7 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2021 年间每年的 7 月 26 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2021 年 7 月 26 日，到期支付本金及最后一期利息。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：135850.SH

债券简称	16 正源 03
偿债计划概述	本期债券的起息日为 2016 年 9 月 19 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017 年至 2019 年间每年的 9 月 19 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2019 年 9 月 19 日，到期支付本金及最后一期利息
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

**六、专项偿债账户设置情况**

√适用□不适用

债券代码：136548.SH、136571.SH、135850.SH

债券简称	16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03
账户资金的提取情况	公司已按照募集说明书约定，在付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付了 16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03 上一计息年度的利息。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	是
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）	无

### 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	136548.SH、136571.SH、135850.SH
债券简称	16 正源 01、16 正源 02、16 正源 03
债券受托管理人名称	民生证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	按照约定履职
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
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	尚未披露 上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 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

公司自创立以来，以秉持“幸福艺术、智慧筑家”的开发理念，经过 20 余年的发展，目前已经构筑了集地产开发、建筑工程、装饰装修、建材生产、物业管理及景观设计于一体的完整的产业链，成为一家跨区域多市场的专业房地产开发公司。发行人通过多年积累的房地产开发经验，成功开发了大连幸福 e 家、吉祥 e 家、北京金融世家、北京定慧福里、北京尚峰尚水、南京尚峰尚水、湖南尚峰尚水、重庆缙云山水等多个产品，拥有较好的市场口碑。截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额 2936279.64 万元，在建和拟建房地产项目合计 6 个。2017 年，公司实现营业收入 313588.0 万元、利润总额 67432.4 万元，经营状况和盈利能力较好。房地产开发业务是公司主要收入来源，除房地产开发业务外，公司还经营包括工程建设业务、出租房屋、物业服务业务、人造板等多种类业务。

## （二）未来发展展望

目前公司房地产业务已完成了在北京、大连、南京、重庆、长沙五大重点区域的业务布局，未来将继续实施区域聚焦的战略布局，秉持“幸福艺术、智慧筑家”的开发理念，致力于为客户提供一流的产品。同时，为全面拓展企业开发规模，公司的战略布局继续扩张，除继续大力发展公司五大重点区域的房地产业务外，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。此外公司继续以“898创新空间”项目为标杆，对公司现有住宅业务进行有效补充，助力公司快速发展。

2016年，公司通过收购上市公司国栋建设（600321，现已更名为“正源股份”）切入人造板业务和大宗商品贸易业务。2017年上市公司股权顺利完成交接，未来公司将推进全面精细化管理、全面成本控制、加强环保升级技术改造、加快生产销售周转率和去库存化等措施，对人造板业务进一步夯实提升。同时，有效利用公司在人造板制造的上下游产业链经验及资源渠道优势，拓展板木产品、化工产品和粮油商品等大宗商品贸易业务。

## （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

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

	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：m<sup>2</sup>、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
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 <sup>2</sup> ）
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：m<sup>2</sup>

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	1,354,208.0 3
合计				1,467,544.0 5	3,230,893.7 2

#### 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、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

本公司已于报告期内严格履行募集说明书相关约定或承诺

## 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：

报告期内，发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

## 四、业务经营情况分析

### （一）各业务板块的收入成本情况

单位：万元 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（%）
商品房业务	170,641.84	108,208.38	54.42	180,728.90	127,020.87	66.60
建材和大宗贸易销售业务	113,159.01	109,381.59	36.09			
工程业务	7,571.82	4,245.52	2.41	45,666.00	48,276.60	16.82
其他业务	22,215.37	11,449.17	7.08	44,989.17	27,457.53	16.58
合计	313,588.04	233,284.66	100.00	271,384.07	202,755.00	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

说明新增业务板块的主要产品、经营模式、该业务与原主营业务的关联性

新增业务板块主要是发行人收购上市公司正源股份（600321），该公司从事的主要业务为人造板业务和大宗商品贸易业务。人造板业务起步于 2001 年，经过十几年的发展，公司已具有相当规模的人造板生产能力和一定的行业知名度，是四川省 林业厅和国家林业局认定的省级和国家级林业产业重点龙头企业。报告期内，正源控股股份有限公司历经了控股股东变更后的顺利 过渡交接，通过推进全面精细化管理、全面成本控制、加强环保升级技术改造、加快生产销售周 转率和去库存化等措施，对人造板存量业务进行了夯实提升。同时，有效利用公司在人造板制造 的上下游产业链经验及资源渠道优势，拓展板木产品、化工产品和粮油商品等大宗商品贸易业务。

（1）人造板业务： 人造板产品主要为中（高）密度纤维板、刨花板及其深加工制品。公司拥有纤维板生 产线产能合计达到 87 万立方米/年、刨花板生产线产能 10 万立方米/年，可根据市场需求生产各 一种不同规格的纤维板和刨花板产品，是产品规格最齐全的生产企业之一，产品可广泛应用于家具、 室内装饰装修、商业连锁空间速配、包装和工艺品等领域。

（2）大宗商品贸易业务：大宗商品贸易业务为公司 2017 年新增业务，主要经营思路是为有效利用公司在人造板制造 的上下游产业链经验及资源渠道优势，拓展板木产品、化工产品和粮油商品等贸易业务。

该业务与原主营业务没有关联性。

## 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

## 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：万元 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：

和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，否则为非经营性

#### 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：

无

3. 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

### （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。

一、 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 日起实施，对于实施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。

二、 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 日起实施，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 日至施行日之间新增的政府补助要求按照新修订的准则进行调整。

三、 财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2017 年度影响金额
利润表中分别列式“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	持续经营净利润	297,795,158.00
自 2017 年 1 月 1 日起，与本公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目，比较数据不调整。	营业外收入、其他收益	87,663.24

### 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：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	2,936,279.64	2,745,379.99	6.95%	
2	总负债	1,638,186.40	1,578,058.17	3.81%	
3	净资产	1,298,093.24	1,267,321.82	2.43%	
4	归属母公司股东的净资产	1,069,139.29	1,039,183.55	2.88%	
5	资产负债率 (%)	55.79	57.48	-2.94%	
6	流动比率	3.66	3.85	-4.94%	
7	速动比率	1.93	1.68	14.88%	
8	期末现金及现金等价物余额	37,024.48	260,431.76	-85.78%	主要是 2016 年发行的公司债券 60 亿元募集资金在 2017 年逐步投入使用所致。

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
		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	313,588.04	271,384.07	15.55%	
2	营业总成本	233,284.67	202,755.00	15.06%	
3	利润总额	67,432.40	44,839.59	50.39%	主要是收入规模及投资性房地产增值导致
4	净利润	30,042.02	21,545.75	39.43%	主要是收入规模及投资性房地产增值导致
5	扣除非经常性损益后净利润	2,327.32	9,720.08	-76.06%	资产减值损失增加导致
6	归属母公司股东的净利润	27,620.48	10,627.52	159.90%	主要是收入规模及投资性房地产增值导致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	154,247.07	93,334.87	65.26%	主要是财务费用和折旧增加导致
8	EBITDA 利息倍数	2.01	2.33	-13.73%	
9	经营活动产生的现金流净额	158,446.71	46,099.36	243.71%	主要是支付购买商品接受劳务及其他与经营活动有关的现金增加导致
10	投资活动产生的现金流净额	-32,259.89	437,413.35	-92.62%	主要是对外投资减少导致
11	筹资活动产生的现金流净额	-32,700.69	687,992.47	-104.75%	主要是股东增加投资及筹资活动现金流入减少导致
12	应收账款周转率	2.71	2.84	-4.58%	
13	存货周转率	0.26	0.19	36.84%	主要是当期存货结转成本增加所致
14	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00%	
15	利息偿付率 (%)	100	100	0.00%	

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

#### 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：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%	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 <sup>2</sup> )
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。

## 2. 主要资产变动的的原因

### （二） 资产受限情况

#### 1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：万元 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	128,400.00		保证金等
存货	179,918.41		贷款抵押
投资性房地产	15,813.76		贷款抵押
合计	324,132.17		-

#### 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：万元 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	95,809.80	96,818.00	-1.04%	



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
应付票据	-	19,566.00	-100.00%	银行承兑汇票全部到期兑付导致减少
应付账款	47,732.40	42,518.19	12.26%	
预收账款	27,065.59	58,403.46	-53.66%	房地产项目交房确认收入转出导致
应付利息	20,412.78	18,011.57	13.33%	
其他应付款	154,211.83	99,601.97	54.83%	主要是子公司南京林庄房地产开发有限公司及北京世纪正源房地产开发有限公司预提成本费用增加导致
一年内到期的非流动负债	42,291.56	57,579.40	-26.55%	
流动负债合计	462,705.34	472,946.84	-2.17%	
长期借款	379,245.00	296,420.00	27.94%	
长期应付款	136,162.83	75,000.00	81.55%	长期借款增加
递延所得税负债	64,315.87	39,446.03	63.05%	投资性房地产增加导致
非流动负债合计	1,175,481.06	1,105,111.33	6.37%	
负债合计	1,638,186.40	1,578,058.17	3.81%	

## 2. 主要负债变动的的原因

### （二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 461,500 万元；上年末借款总额 420,800 万元  
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

### （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：

不适用

### （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：

2018 年将根据公司整体的经营情况、资金需求，继续寻求新融资机会及拓宽融资渠道，以确保在金融市场出现波动时保持财务灵活性。

## 2. 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
渤海银行	265,000	200,000	65,000
民生银行	43,000	3,000	40,000
山东信托	135,000	135,000	
中信银行	30,000	30,000	
华融资产	25,000	25,000	
中信信托	30,000	30,000	
哈尔滨银行	500	500	
合计	528,500	423,500	105,000

本报告期银行授信额度变化情况：25,000 万元

## 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：

无

## 六、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：67,432.40

报告期非经常性损益总额：6,904.09

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、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：万元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：-28,596

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：70,323

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

## 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

截至本报告出具之日，发行人房地产开发一级资质已经到期，发行人已向辽宁省住建厅申报了房地产开发一级资质的申请文件，辽宁省住建厅初审同意并已上报住建部，住建部已经受理了上述申请材料。在此期间，发行人拥有房地产开发二级资质（证书编号2102042015100852484），有效期至2018年10月。

## 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《正源房地产开发有限公司 2017 年年度报告（更正）》之  
盖章页)



正源房地产开发有限公司  
2018 年 6 月 26 日

附件 财务报表

## 合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：正源房地产开发有限公司

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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,997,518,941.10	3,834,117,632.57
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	6,438,000.00	27,630,735.00
应收账款	1,254,264,967.96	1,059,145,451.34
预付款项	1,770,653,593.14	28,827,942.32
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	3,876,973,023.36	3,008,824,196.51
买入返售金融资产	7,998,185,168.18	10,240,366,513.31
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	20,000,000.00	
流动资产合计	16,924,033,693.74	18,198,912,471.05
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	542,000,000.00	517,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	18,597,028.34	
长期股权投资	279,505,640.19	325,912.80
投资性房地产	4,772,897,000.00	1,985,010,000.00
固定资产	1,370,453,133.97	2,161,086,813.27
在建工程	839,530,797.08	272,856,334.79
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	212,398,027.48	216,405,692.14
开发支出		
商誉	2,419,956,015.39	2,419,956,015.39
长期待摊费用	159,215,986.75	219,566,099.40
递延所得税资产	86,068,205.10	51,952,346.02
其他非流动资产	1,738,140,897.82	1,410,728,221.11
非流动资产合计	12,438,762,732.12	9,254,887,434.92

资产总计	29,362,796,425.86	27,453,799,905.97
<b>流动负债：</b>		
短期借款	958,098,000.00	968,180,000.00
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		195,660,000.00
应付账款	477,324,048.79	425,181,940.91
预收款项	270,655,850.60	584,034,643.92
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,994,385.54	6,338,434.43
应交税费	743,819,493.82	698,143,937.19
应付利息	204,127,755.29	180,115,711.16
应付股利		
其他应付款	1,542,118,291.88	996,019,736.37
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	422,915,565.31	675,794,025.98
其他流动负债		
流动负债合计	4,627,053,391.23	4,729,468,429.96
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,792,450,000.00	2,964,200,000.00
应付债券	5,956,083,333.34	5,940,875,000.01
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,361,628,343.47	750,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	1,490,273.55	1,577,936.79
递延所得税负债	643,158,703.17	394,460,326.34
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,754,810,653.53	10,051,113,263.14
负债合计	16,381,864,044.76	14,780,581,693.10
<b>所有者权益：</b>		
股本	7,946,856,542.80	7,946,856,542.80
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,106,183,067.42	1,020,928,839.13
减：库存股		



其他综合收益	69,886,818.31	
专项储备		
盈余公积	151,793,429.30	283,581,912.01
一般风险准备		
未分配利润	1,416,673,050.09	1,140,468,219.49
归属于母公司所有者权益合计	10,691,392,907.92	10,391,835,513.43
少数股东权益	2,289,539,473.18	2,281,382,699.44
所有者权益合计	12,980,932,381.10	12,673,218,212.87
负债和所有者权益总计	29,362,796,425.86	27,453,799,905.97

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

### 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：正源房地产开发有限公司

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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	283,706,581.52	1,662,145,294.25
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	229,800,998.32	265,930,032.68
预付款项	3,171,394.45	3,286,896.51
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,271,507,114.70	5,044,267,702.46
存货	4,756,739,194.64	4,782,841,897.25
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	12,544,925,283.63	11,758,471,823.15
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	500,000,000.00	500,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,384,528,880.62	6,294,578,880.62
投资性房地产	359,062,000.00	472,399,000.00
固定资产	984,013.21	632,858.54
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	157,728,361.11	217,773,361.10
递延所得税资产	32,055,896.89	21,520,698.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,434,359,151.83	7,506,904,799.14
资产总计	19,979,284,435.46	19,265,376,622.29
<b>流动负债：</b>		
短期借款	300,000,000.00	
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		
应付账款	73,521,224.54	8,175,190.52
预收款项	5,592,168.10	4,502,021.43
应付职工薪酬	114,688.19	101,885.83
应交税费	-120,014,092.02	-63,266,950.19
应付利息	201,768,125.29	177,411,111.12
应付股利		
其他应付款	3,449,248,792.45	2,192,675,305.03
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	3,910,230,906.55	2,319,598,563.74
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
应付债券	5,956,083,333.34	5,940,875,000.01
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	69,039,247.41	87,382,494.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,525,122,580.75	8,528,257,494.24
负债合计	12,435,353,487.30	10,847,856,057.98
<b>所有者权益：</b>		
股本	7,946,856,542.80	7,946,856,542.80
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	85,929,778.09	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	144,893,881.58	276,682,364.29
未分配利润	-633,749,254.31	193,981,657.22
所有者权益合计	7,543,930,948.16	8,417,520,564.31

负债和所有者权益总计	19,979,284,435.46	19,265,376,622.29
------------	-------------------	-------------------

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

### 合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：正源房地产开发有限公司

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	3,135,880,386.95	2,713,840,653.08
其中：营业收入	3,135,880,386.95	2,713,840,653.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,465,964,433.38	2,743,460,007.74
其中：营业成本	2,332,846,664.81	2,027,550,037.91
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	89,606,106.70	254,907,005.88
销售费用	60,326,712.46	46,551,117.78
管理费用	136,124,632.66	108,883,047.11
财务费用	770,631,421.66	340,444,199.77
资产减值损失	76,428,895.09	-34,875,400.71
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,001,277,486.51	311,468,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	9,181,427.39	146,115,857.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,804,088.42	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	87,663.24	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	682,266,619.13	427,964,502.46
加：营业外收入	2,818,574.80	49,984,993.73
减：营业外支出	10,761,148.26	29,553,606.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	674,324,045.67	448,395,889.72
减：所得税费用	373,903,887.67	232,938,401.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	300,420,158.00	215,457,488.19
（一）按经营持续性分类		

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	300,420,158.00	215,457,488.19
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	24,215,327.40	109,182,243.10
2.归属于母公司股东的净利润	276,204,830.60	106,275,245.09
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		
归属于母公司所有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		
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：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

### 母公司利润表

2017年1—12月

编制单位：正源房地产开发有限公司

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	28,632,870.34	288,842,286.01
减：营业成本	91,048,313.65	211,156,665.81
税金及附加	15,998,047.12	46,440,889.78

销售费用	1,144,538.76	2,103,794.40
管理费用	30,665,561.98	37,978,822.81
财务费用	693,832,900.91	315,749,790.15
资产减值损失	42,140,792.05	52,846,209.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,997,683.21	19,740,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		1,530,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	97,194.93	
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-835,102,405.99	1,172,306,113.39
加：营业外收入	1,721,257.88	6,969,117.23
减：营业外支出	2,135,540.63	13,967,113.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-835,516,688.74	1,165,308,116.75
减：所得税费用	-7,785,777.21	-8,276,552.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-827,730,911.53	1,173,584,669.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-827,730,911.53	1,173,584,669.17
（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	-827,730,911.53	1,173,584,669.17
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：何延龙主管会计工作负责人：吴树勇会计机构负责人：吴树勇

**合并现金流量表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：正源房地产开发有限公司

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,844,635,644.41	2,758,424,272.36
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		30,879,430.79
收到其他与经营活动有关的现金	2,237,184,690.99	1,314,321,463.21
经营活动现金流入小计	5,081,820,335.40	4,103,625,166.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,226,944,258.79	625,246,615.88
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	141,409,911.30	68,598,726.67
支付的各项税费	384,850,854.89	459,723,923.92
支付其他与经营活动有关的现金	2,913,082,395.06	3,411,049,460.53
经营活动现金流出小计	6,666,287,420.04	4,564,618,727.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,584,467,084.64	-460,993,560.64
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		251,515,200.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,305,412.00	6,989,787.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,983,497.14	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	24,288,909.14	258,504,987.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,889,475.63	809,533.15
投资支付的现金	301,998,300.00	4,631,828,948.00
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		

投资活动现金流出小计	346,887,775.63	4,632,638,481.15
投资活动产生的现金流量净额	-322,598,866.49	-4,374,133,493.51
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		4,048,923,408.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,976,650,000.00	5,284,190,000.00
发行债券收到的现金		5,935,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,976,650,000.00	15,268,113,408.00
偿还债务支付的现金	2,585,532,000.00	4,970,627,729.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	767,273,104.85	2,820,685,936.55
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	950,851,799.22	596,875,000.00
筹资活动现金流出小计	4,303,656,904.07	8,388,188,666.30
筹资活动产生的现金流量净额	-327,006,904.07	6,879,924,741.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,234,072,855.20	2,044,797,687.55
加：期初现金及现金等价物余额	2,604,317,632.57	559,519,945.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	370,244,777.37	2,604,317,632.57

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

### 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：正源房地产开发有限公司

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	41,236,982.29	144,276,758.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	585,213,509.00	701,170,179.64
经营活动现金流入小计	626,450,491.29	845,446,937.93
购买商品、接受劳务支付的现金	10,896,922.26	24,460,915.90
支付给职工以及为职工支付的现金	8,040,823.56	10,129,087.88
支付的各项税费	74,322,916.65	138,491,612.85
支付其他与经营活动有关的现金	555,000,665.33	402,512,145.83
经营活动现金流出小计	648,261,327.80	575,593,762.46
经营活动产生的现金流量净额	-21,810,836.51	269,853,175.47
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	966.00	50,000.00

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	966.00	50,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	565,839.92	260,323.13
投资支付的现金		4,426,432,948.00
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	565,839.92	4,426,693,271.13
投资活动产生的现金流量净额	-564,873.92	-4,426,643,271.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	550,000,000.00	2,650,000,000.00
发行债券收到的现金		5,935,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,098,431,664.77	6,936,165,567.25
筹资活动现金流入小计	4,648,431,664.77	15,521,165,567.25
偿还债务支付的现金		1,992,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	591,927,384.69	2,547,295,036.66
支付其他与筹资活动有关的现金	5,422,741,446.11	5,497,525,002.50
筹资活动现金流出小计	6,014,668,830.80	10,037,720,039.16
筹资活动产生的现金流量净额	-1,366,237,166.03	5,483,445,528.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,388,612,876.46	1,326,655,432.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,398,145,294.25	71,489,861.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,532,417.79	1,398,145,294.25

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇



**合并所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：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	7,946,856.54 2.80				1,020,928.83 9.13				283,581,912.01		1,140,468.21 9.49	2,281,382,699.44	12,673,218,212.87
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	7,946,856.54 2.80				1,020,928.83 9.13				283,581,912.01		1,140,468.21 9.49	2,281,382,699.44	12,673,218,212.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					85,254,228.29		69,886,818.31		-131,788,482.71		276,204,830.60	8,156,773.74	307,714,168.23
（一）综合收益总额											276,204,830.60	24,215,327.40	300,420,158.00
（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												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
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				85,254,228.29		69,886,818.31		-131,788,482.71			-16,058,553.66	7,294,010.23
四、本期期末余额	7,946,856.54 2.80			1,106,183,067.42		69,886,818.31		151,793,429.30		1,416,673,050.09	2,289,539,473.18	12,980,932,381.10

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	3,897,933,134.80				2,149,958,153.64					166,223,445.09		3,581,551,441.32	884,425,095.19	10,680,091,270.04

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	3,897,933,134.80			2,149,958,153.64				166,223,445.09		3,581,551,441.32	884,425,095.19	10,680,091,270.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,048,923,408.00			-1,129,029,314.51				117,358,466.92		-2,441,083,221.83	1,396,957,604.25	1,993,126,942.83
（一）综合收益总额										106,275,245.09	109,182,243.10	215,457,488.19
（二）所有者投入和减少资本	4,048,923,408.00			185,610,538.97								4,234,533,946.97
1. 股东投入的普通股	4,048,923,408.00											4,048,923,408.00
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				185,610,538.97								185,610,538.97
（三）利润分配								117,358,466.92		-2,547,358,466.92		-2,430,000,000.00
1. 提取盈余公积								117,358,466.92		-117,358,466.92		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）										-		-

的分配											2,430,000.00		2,430,000.00
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					-							1,287,775.36	-
					1,314,639.85								26,864,492.33
					3.48								
四、本期期末余额	7,946,856.54				1,020,928.83				283,581.91		1,140,468.21	2,281,382,699.44	12,673,218,212.87

法定代表人：何延龙 主管会计工作负责人：吴树勇 会计机构负责人：吴树勇

母公司所有者权益变动表  
2017 年 1—12 月

编制单位：正源房地产开发有限公司

单位：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	7,946,856,542.80								276,682,364.29	193,981,657.22	8,417,520,564.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	7,946,856,542.80								276,682,364.29	193,981,657.22	8,417,520,564.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					85,929,778.09				-	-	-
（一）综合收益总额									131,788,482.71	827,730,911.53	873,589,616.15
（二）所有者投入和减少资本										-	-
1. 股东投入的普通股										827,730,911.53	827,730,911.53
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. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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					85,929,778.09				-		-
									131,788,482.71		45,858,704.62
四、本期期末余额	7,946,856,542.80				85,929,778.09				144,893,881.58	-633,749,254.31	7,543,930,948.16

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	3,897,933,134.80				265,821,876.26				166,223,445.09	1,567,755,454.97	5,897,733,911.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,897,933,134.80				265,821,876.26				166,223,445.09	1,567,755,454.97	5,897,733,911.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	4,048,923,408.00				-265,821,876.26				110,458,919.20	-1,373,773,797.75	2,519,786,653.19
（一）综合收益总额										1,173,584,669.17	1,173,584,669.17
（二）所有者投入和减少资本	4,048,923,408.00										4,048,923,408.00
1. 股东投入的普通股	4,048,923,408.00										4,048,923,408.00
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									117,358,466.92	-	-
1. 提取盈余公积									117,358,466.92	117,358,466.92	-
2. 对所有者（或股东）的分配										2,430,000.00	2,430,000.00
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	7,946,856,542.80								265,821,876.26	6,899,547.72	272,721,423.98
									276,682,364.29	193,981,657.22	8,417,520,564.31

法定代表人：何延龙主管会计工作负责人：吴树勇会计机构负责人：吴树勇

### 担保人财务报表

适用 不适用