

公司代码：600683

公司简称：京投发展

京投发展股份有限公司

2017 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、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，并承担个别和连带的法律责任。

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	邱中伟	工作原因	高一轩

三、天职国际会计师事务所（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。

四、公司负责人田振清、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2017年度归属于上市公司股东的净利润321,746,980.27元。公司拟定2017年度利润分配预案为：以2017年12月31日公司总股本740,777,597股为基数，每10股派发现金红利2.00元（含税），共计派发148,155,519.40元。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司2017年年度报告涉及的未来计划等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析-（四）可能面对的风险”部分的相关内容。

十、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	46
第七节	优先股相关情况.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节	公司治理.....	61
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	69
第十二节	备查文件目录.....	186

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、我公司、公司、京投发展	指	京投发展股份有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	京投发展股份有限公司章程
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金（有限合伙）
基石仲盈	指	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）
信安创投	指	北京基石信安创业投资有限公司
基石连盈	指	保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
上海礼仕	指	上海礼仕酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
外贸公司	指	宁波银泰对外经济贸易有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
瀛德置业	指	北京京投瀛德置业有限公司
兴平置业	指	北京京投兴平置业有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
潭柘兴业	指	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司
阳光人寿	指	阳光人寿保险股份有限公司
阳光财险	指	阳光财产保险股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	京投发展股份有限公司
公司的中文简称	京投发展
公司的外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司的外文名称缩写	MTL
公司的法定代表人	田振清

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田锋	邢林霞
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	宁波市海曙中山东路238号
公司注册地址的邮政编码	315000
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京投发展	600683	京投银泰

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
	签字会计师姓名	周百鸣、申旭

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	6,217,396,048.74	5,921,862,182.33	4.99	8,436,076,254.04
归属于上市公司股东的净利润	321,746,980.27	290,463,409.85	10.77	115,387,113.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	293,609,155.86	167,940,137.07	74.83	44,836,376.50
经营活动产生的现金流量净额	-186,599,419.87	5,055,283,140.18	-103.69	3,498,944,254.71
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	2,351,382,874.58	2,177,791,413.71	7.97	1,983,629,091.47
总资产	27,863,471,414.04	28,776,378,195.74	-3.17	27,576,449,000.45

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.43	0.39	10.26	0.16
稀释每股收益(元/股)	0.43	0.39	10.26	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.40	0.23	73.91	0.06
加权平均净资产收益率(%)	14.29	14.01	增加0.28个百分点	5.99
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.04	8.10	增加4.94个百分点	2.33

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

□适用 √不适用

九、2017 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	161,587,930.82	1,940,173,491.85	145,900,580.73	3,969,734,045.34
归属于上市公司股东的净利润	-59,611,695.63	105,048,139.76	-47,355,807.41	323,666,343.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-69,295,026.53	100,237,614.11	-56,305,358.73	318,971,927.01
经营活动产生的现金流量净额	409,188,020.57	-152,343,555.70	-464,610,372.33	21,166,487.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》(以下简称“解释公告 1 号”)非经常性损益的定义:非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。公司作为房地产企业,属于资金密集型行业,获取的项目有控股、有合作,2017 年公司为获取的合作项目潭柘兴业房地产业务提供借款产生利息收入系公司正常经营业务发生,非偶发性,因此公司对二季度披露的归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 56,015,923.24 元调整为 100,237,614.11 元;公司对三季度披露的归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 -87,776,041.75 元调整为 -56,305,358.73 元。

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注(如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	681,442.34		7,369,617.15	6,958,808.69
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,610,849.89	主要系政府补助	3,051,039.74	296,300.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			79,906,252.36	27,406,013.00
对外委托贷款取得的损益	30,780,149.31	收取参股公司委托贷款利息	59,957,064.81	59,802,486.09
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	539,437.10		13,469,569.61	-286,980.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-71,084.56		-558,006.78	-81,732.96
所得税影响额	-9,402,969.67		-40,672,264.11	-23,544,156.78
合计	28,137,824.41		122,523,272.78	70,550,737.36

十一、 采用公允价值计量的项目

☐适用 ☒不适用

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发、经营及租赁，经营模式主要是通过对获取的项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以获取物业销售收益，此外，持有少量经营性物业用于出租以获取租赁收益。公司房产开发分自主开发和合作开发，除无锡鸿墅及 2018 年初新获取的密云地块项目外，其它均为合作开发，合作方有公司大股东京投公司、北京万科等。公司以交通车辆段基地轨道物业开发为主要商业模式，公司开发的项目多数位于北京地区，项目类型以住宅及商业配套为主，以轨道物业系列和城镇景观开发系列为特色，其中，轨道物业系列为公司的核心竞争力产品。本报告期，公司房地产销售收入占营业收入总额的 97.55%。

2017 年，房地产政策主题以调控为主，调控政策涵盖限购、限贷、限售、限价及限商等多种类型，并不断升级，调控范围广、频次高、力度强，有效抑制了投机性需求。房地产行业集中度加剧，规模房企占有的市场份额越来越高。随着全国轨道交通的大发展，可开发利用的车辆段基地不断增多，公司所在轨道物业开发细分领域迎来新的发展机遇。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司其他非流动资产变动较大，期末余额为 383,935.59 万元，较年初 86,395.86 万元增加 297,539.73 万元，增幅 344.39%，主要系 2017 年 1 月 19 日京投置地与其他公司组成的联合体取得北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权（以下简称“潭柘寺镇 D 地块”），该项目京投置地持股 40%，京投置地支付地价款等 26.44 亿元在其他非流动资产列报反映。2017 年 7 月 12 日，项目公司注册成立，项目名称北京潭柘兴业房地产开发有限公司，注册资本 3 亿元。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、依托股东支持和团队经验优势，积极争取轨道物业开发资源，不断提升轨道物业专业开发能力。

年内，通过对全国重点城市车辆段基地开发资源的梳理，并依据京内三个轨道物业上盖开发经验，公司推进车辆段产品标准化工作，完成《车辆段综合开发规划要点》、《车辆段综合开发上盖居住产品要点》两项课题研究，系统梳理综合开发涉及到的基础设施调整及开发总体规划，盖住住宅开发涉及到的规划、建筑、结构主要技术控制点及内在联系；结合公园悦府咽喉区园林改造及上盖物业考察项目，完成《地铁上盖物业产品公共景观专题报告》，不断积累轨道物业开发竞争优势。

2、“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略保障了公司经营目标的实现。

报告期内，公司签约销售额及销售收入主要来源于北京地区的项目，年初公司与其他房企组成的联合体竞买北京市门头沟区潭柘寺镇 D 地块项目，有效增加了公司土地储备。

3、公司致力于打造品牌，提高产品品质，树立良好的资本市场形象。

年内，公司通过各种渠道开展品牌建设，名列亿翰智库 2017 年典型房企品牌指数 TOP 榜单第 97 名。

4、公司持续改进管控体系，规范运作水平进一步提升。

报告期内，公司根据行业竞争和轨道物业开发特点，对组织架构和管控体系进行了调整和优化，对流程进行了简化、优化或再造，编制了各业务条线和各职能条线的流程手册，形成纵向分类、横向分级的流程管理体系，并根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、

《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规和规范性文件的要求，修订、新增了各条线规章制度，废止了个别不适用的制度，公司规范运作水平进一步提升。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一）宏观市场环境

2017 年，房地产行业政策继续延续 2016 年底的调控趋向，全国 90 个地级以上城市相继出台房地产调控政策，十九大报告再次提出“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”；北京一级土地市场继续实施“控地价、限房价、竞自持”土地出让方式，推出“共有产权”住房政策，并增加了土地供应量，土地供应面积同比大幅上涨，但土地市场仍竞争激烈；商品房市场上，自 2016 年 9 月份出台限购限贷政策后，限购限贷条件进一步收紧，并进一步加强了商业、办公类项目的管理。

2017 年全国土地市场成交量持续增长，商品房市场新开工量增幅总体平稳，销售金额和销售面积连续两年刷新历史最高记录，库存量去化明显。据国家统计局、北京统计局及 CRIC 研究中心数据显示，2017 年全国房地产施工面积 781,484 万平方米，同比增长 3.0%；新开工面积 178,654 万平方米，同比增长 7.0%；竣工面积 101,486 万平方米，同比下降 4.4%；商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增加 7.7%；商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。北京市房地产施工面积 12,609 万平方米，同比下降 3.7%，新开工面积 2,476 万平方米，同比下降 12.0%；竣工面积 1,467 万平方米，同比下降 38.5%；商品房销售面积为 875 万平方米，同比下降 47.8%；商品房销售额 2,903 亿元，同比下降 46.2%。

（二）公司经营情况

报告期内，公司重点开展资源扩张及提升内部管理工作。开展资源扩张方面，积极推进北京地区、环京区域以及京外轨道物业项目和特色小镇的拓展工作，2017 年 1 月 19 日，以联合体形式成功获取门头沟区潭柘寺镇 D 地块；2018 年 1 月 4 日，独家获取密云檀营地块，两个项目的获取有效补充了公司北京市场土地储备资源，为公司可持续发展提供了有力保障。提升内部管理方面，公司重新提炼明确企业文化，开展行之有效的宣贯工作，以凝聚员工的使命感、责任感、归属感；完成组织架构和管控体系优化调整，形成纵向分类、横向分级的流程管理体系，使公司管理体系更适合公司经营发展需要。

公司各项目均按计划有序推进，具体进度：（1）西华府项目：落地区 1#住宅楼完成精装修交付，落地区商业办公楼主体封顶，全年实现签约销售额 0.28 亿元；（2）琨御府项目：落地区 18#住宅楼竣工交付，13/14/16/17/18#楼如期竣工，全年实现签约销售额 2.75 亿元；（3）檀香府项目：一期 C4 住宅竣工交付，其他地块工程进度均正常进行，全年实现签约销售额 2.75 亿元；

（4）璟悦府项目：取得项目一期预售证，住宅地块开始工程施工；（5）公园悦府项目：咽喉区景观完成优化提升并开放，稳步推进落地区工程进度，全年实现签约销售额 0.35 亿元；（6）无锡鸿墅项目：二期获取规划方案复函，全年实现签约销售额 1.14 亿元；（7）金域公园项目：全年实现签约销售额（车位）0.12 亿元。

（三）财务状况分析

报告期内，公司实现净利润 94,680.65 万元，净利率 15.23%，净利率与上年同期相比增长 2.63 个百分点。归属于上市公司股东净利润 32,174.70 万元，与上年同期相比增加 10.77%，本报告期公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益。公司对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备，本报告期计提资产减值准备 9,008.36 万元。公司实现营业收入总额 621,739.60 万元，较上年同期相比增幅 4.99%，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 606,515.49 万元，较上年同期增加 35,311.88 万元，增幅 6.18%；物业租赁收入 1,966.81 万元，与上年同期相比减少 29.59%，减少主要系华联房产恒泰大厦项目部分楼层改造装修；进出口业务收入 11,181.79 万元，与上年同期相比减少 26.98%；服务及其他收入 1,923.62 万元。

报告期内，公司三项费用总计 40,344.08 万元，较上年同期增加 7,066.71 万元，增幅 21.24%；其中管理费用 16,965.97 万元，较上年同期增加 2,521.12 万元，增幅 17.45%，主要系公司规模进一步扩大，管理人员增加及公司咨询、宣传等费用增加所致。销售费用 7,933.77 万元，较上年同期减少 3,813.18 万元，减幅 32.46%，主要系公司销售广告代理费及佣金等减少所致。财务费用 15,444.34 万元，较上年同期增加 8,358.77 万元，增幅 117.97%，剔除上年同期收取的债权款延期支付产生的欠息 7,428.79 万元影响后，财务费用变化不大。

本报告期末，公司资产负债率 84.74%，资产总额 2,786,347.14 万元，较期初减少 91,290.68 万元，减幅 3.17%，资产总额中存货期末余额 2,050,643.32 万元，占资产总额的 73.60%，较期初减少 109,167.18 万元，减幅 5.05%，减少主要系公司实现销售结转，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府项目及无锡鸿墅项目，公司资产质量良好。负债总额 2,361,189.40 万元，较上年末减少 169,335.77 万元，减幅 6.69%。随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，公司各项目开始预售并实现结转，资金快速回笼，负债总额中预收账款期末余额 428,346.48 万元，占负债总额 18.14%，预收账款较上年同期减少 369,811.45 万元，减幅 46.33%；本报告期末公司长短期借款及债券融资总计 1,687,948.33 万元，占负债总额 71.49%，2017 年度公司各类借款净增加 191,920.33 万元，增幅 12.83%，其中公司控股股东借款期末余额 1,165,400.00 万元，占负债总额 49.36%。公司各项目预售资金将继续快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力偿还到期各项款项。公司通过发行债券及银行贷款等融资方式，有效降低公司的综合融资成本，2017 年末公司借款综合资金成本 7.93%，较上年同期下降 0.61 个百分点。公司所有者权益增加，资产负债率进一步降低，2017 年 12 月 31 日公司资产负债率 84.74%，较年初 87.94%下降 3.20 个百分点。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 235,138.29 万元，较上年末增加 17,359.15 万元。2017 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 32,174.70 万元，公司 2016 年度每 10 股派发现金红利 2.00 元，发放现金红利总额 14,815.55 万元，已于 2017 年 5 月执行完毕。公司预计 2017 年度每 10 股派发现金红利 2.00 元，发放现金红利总额预计 14,815.55 万元，分红比例占本报告期上市公司归属于母公司净利润的 46.05%。

本报告期，公司经营活动现金流量净额为净流出 18,659.94 万元，经营活动现金净流出较上年同期增加 524,188.25 万元，主要系本报告期公司各项目开发进度尚未达到可预售条件，预售款较上年同期减少。公司投资活动现金流量净额为净流出 201,250.13 万元，净流出主要系公司本报告期竞买潭柘寺镇 D 地块项目支付的土地款，该项目单独设立公司，由竞买联合体各方共同控制，公司对该项目共支付土地款等 26.44 亿元。公司筹资活动现金流量净额为净流入 48,448.64 万元，筹资活动净流入较上年同期增加 434,982.63 万元，增加主要原因系本期偿还债务总额较上年同期减少，公司各项贷款尚未到偿付期限。

本报告期经营活动流量净额与报告期净利润存在重大差异，主要系房地产行业的特殊性，报告期公司预售资金流入减少，部分预收款对应项目达到交房条件，实现销售结转。

二、报告期内主要经营情况

详见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。

（一） 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,217,396,048.74	5,921,862,182.33	4.99
营业成本	4,001,196,286.91	4,011,027,574.28	-0.25
销售费用	79,337,665.08	117,469,525.05	-32.46
管理费用	169,659,668.04	144,448,456.14	17.45
财务费用	154,443,425.36	70,855,748.40	117.97
经营活动产生的现金流量净额	-186,599,419.87	5,055,283,140.18	-103.69
投资活动产生的现金流量净额	-2,012,501,349.21	-505,422,689.42	-298.18
筹资活动产生的现金流量净额	484,486,372.12	-3,865,339,945.52	112.53

销售费用变动原因说明：广告推广费及代理服务费等减少。

管理费用变动原因说明：公司规模进一步扩大，管理人员增加及项目可研阶段咨询费用增加。

财务费用变动原因说明：剔除上年同期收取的债权款延期支付产生的欠息 7,428.79 万元影响后，财务费用变化不大。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度预售款减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本年度支付合作项目地价款。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期偿还债务总额较上年同期减少，公司各项贷款尚未到偿付期限。

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司房地产销售业务结转收入 60.65 亿元，同比增长 6.18%，房地产销售业务结转成本 38.61 亿元，同比增长 0.76%，主要系本年竣工交楼面积同比增加。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增 减 (%)	毛利率比上年 增减(%)
房地产行业	6,084,822,961.41	3,871,599,750.23	36.37	6.01	0.75	增加 3.32 个百分点
进出口贸易	111,817,942.15	110,032,819.44	1.60	-26.98	-26.68	减少 0.40 个百分点
旅游餐饮服务及其他	19,236,158.56	19,373,886.21	-0.72	-24.93	16.75	减少 35.96 个百分点
合计	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	35.63	5.02	-0.21	增加 3.37 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增 减 (%)	毛利率比上年 增减(%)
房产销售	6,065,154,910.63	3,860,912,782.71	36.34	6.18	0.76	增加 3.42 个百分点
物业租赁	19,668,050.78	10,686,967.52	45.66	-29.59	-4.21	减少 14.40 个百分点
进出口贸易	111,817,942.15	110,032,819.44	1.60	-26.98	-26.68	减少 0.40 个百分点
旅游餐饮服务及其他	19,236,158.56	19,373,886.21	-0.72	-24.93	16.75	减少 35.96 个百分点
合计	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	35.63	5.02	-0.21	增加 3.37 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增 减 (%)	毛利率比上年 增减(%)
北京	5,997,381,157.02	3,830,924,656.16	36.12	6.76	1.93	增加 3.02 个百分点
宁波	140,537,164.12	130,972,956.35	6.81	-28.64	-25.29	减少 4.17 个百分点
无锡	77,958,740.98	39,108,843.37	49.83	-24.97	-48.42	增加 22.80 个百分点
合计	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	35.63	5.02	-0.21	增加 3.37 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产行业	土地成本	1,440,288,421.65	36.00	1,758,979,166.92	43.87	-18.12	
房地产行业	建安成本及其他	2,420,624,361.06	60.50	2,072,722,224.82	51.70	16.78	
房地产行业	折旧及其他	10,686,967.52	0.27	11,156,590.30	0.28	-4.21	
进出口贸易	出口成本	110,032,819.44	2.75	150,072,762.52	3.74	-26.68	
旅游饮食服务及其他	人工成本	11,554,364.04	0.29	7,797,877.79	0.19	48.17	
旅游饮食服务及其他	其他成本	7,219,522.17	0.18	7,421,953.96	0.19	-2.73	
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	600,000.00	0.01	1,374,073.05	0.03	-56.33	
合 计		4,001,006,455.88	100.00	4,009,524,649.36	100.00	-0.21	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	土地成本	1,440,288,421.65	36.00	1,758,979,166.92	43.87	-18.12	
房产销售	建安成本及其他	2,420,624,361.06	60.50	2,072,722,224.82	51.70	16.78	
物业租赁	折旧及其他	10,686,967.52	0.27	11,156,590.30	0.28	-4.21	
进出口贸易	出口成本	110,032,819.44	2.75	150,072,762.52	3.74	-26.68	
旅游饮食服务及其他	人工成本	11,554,364.04	0.29	7,797,877.79	0.19	48.17	
旅游饮食服务及其他	其他成本	7,219,522.17	0.18	7,421,953.96	0.19	-2.73	
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	600,000.00	0.01	1,374,073.05	0.03	-56.33	
合 计		4,001,006,455.88	100.00	4,009,524,649.36	100.00	-0.21	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

本期土地成本较上期减少 18.12%，主要系本期销售结转保障房面积较上期增加所致。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 144,600.69 万元，占年度销售总额 23.26%。

前五名供应商采购额 4,901.77 万元，占年度采购总额（不包括房地产业务）44.44%。

2. 费用

√适用 □不适用

本报告期内，公司三项费用总计 40,344.08 万元，占营业收入比例为 6.49%，较上年同期增加 7,066.70 万元，增幅 21.24%；其中管理费用 16,965.97 万元，较上年同期增加 2,521.12 万元，增幅 17.45%，主要系公司规模进一步扩大，管理人员费用增加所致；销售费用 7,933.77 万元，较上年同期减少 3,813.19 万元，减幅 32.46%，主要系公司销售广告、代理服务费等减少。财务费用 15,444.34 万元，与上年同期相比增加 8,358.77 万元，增幅 117.97%，剔除上年同期收取的债权款延期支付产生的欠息 7,428.79 万元影响后，财务费用变化不大。

3. 研发投入

研发投入情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4. 现金流

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司经营活动现金流量净额为净流出 18,659.94 万元，经营活动现金净流入较上年同期减少 524,188.26 万元，减幅为 103.69%，主要系本报告期公司各项目开发进度尚未达到可预售条件，预售款较少。公司投资活动现金流量净额为净流出 201,250.13 万元，主要系公司为潭柘寺镇 D 地块合作项目支付地价款等 26.44 亿元；公司筹资活动现金流量净额为 48,448.64 万元，筹资活动现金流量净额较上年增加主要系公司本期偿还债务总额较上年同期减少，公司各项贷款尚未到偿付期限。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司截至 2017 年 12 月 31 日对鄂尔多斯项目公司提供借款余额为 111,579.64 万元，公司针对上述债权涉及抵押物聘请专业评估机构进行评估，上述债权提供给公司抵押物评估值为 82,247.51 万元，根据相关协议及清偿顺序约定，公司应对上述借款计提资产减值准备 33,492.15 万元，已计提 24,483.79 万元，本报告期计提资产减值准备 9,008.36 万元，该事项导致本报告期公司资产减值损失增加 9,008.36 万元，利润总额减少 9,008.36 万元。

(三) 资产、负债情况分析

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,084,598,965.91	3.89	2,799,114,892.44	9.73	-61.25	开发支出增加
存货	20,506,433,225.95	73.60	21,598,104,955.46	75.05	-5.05	房地产项目实现销售结转
其他流动资产	762,220,550.19	2.74	1,899,350,206.84	6.60	-59.87	理财产品及委托贷款收回
其他非流动资产	3,839,355,909.07	13.78	863,958,568.91	3.00	344.39	代潭柘寺镇 D 地块项目支付地价款等
预收款项	4,283,464,785.76	15.37	7,981,579,340.99	27.74	-46.33	房地产项目实现销售结转
其他应付款	398,977,042.95	1.43	648,440,438.49	2.25	-38.47	偿还往来借款
一年内到期的非流动负债	6,802,554,467.08	24.41	5,726,743,291.51	19.90	18.79	一年内到期的应付债券转入

长期借款	7,166,983,280.46	25.72	5,925,536,700.00	20.59	20.95	借款增加
应付债券	1,993,385,658.84	7.15	2,765,174,478.52	9.61	-27.91	一年内到期的应付债券转出
其他非流动负债	514,324,997.19	1.85	778,067.68	0.00	66,002.86	增加其他长期融资
少数股东权益	1,900,194,518.64	6.82	1,293,335,041.05	4.49	46.92	房地产项目实现销售结转

其他说明

(1) 公司营运能力指标分析:

存货周转率:

存货周转率(次) = 营业成本 / 平均存货

平均存货 = (年初存货 + 年末存货) / 2

单位: 万元

指标	2017 年度	2016 年度
平均存货余额	2,105,226.91	2,177,934.29
营业成本	400,119.63	401,102.76
存货周转率(次)	0.19	0.18

流动资产周转率:

流动资产周转率(次) = 营业收入 / 平均流动资产总额

平均流动资产总额 = (流动资产年初数 + 流动资产年末数) / 2

单位: 万元

指标	2017 年度	2016 年度
平均流动资产总额	2,483,718.50	2,655,246.31
营业收入	621,739.60	592,186.22
流动资产周转率(次)	0.25	0.22

(2) 公司偿债能力财务指标分析详见: 第十节公司债券相关情况八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

详见附注七、77 所有权或使用权受到限制的资产。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	门头沟	180,851	0	238,650	是	238,650	40

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方 米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	在建项目	259,388	516,351	628,224	227,610	319,561	902,961	71,022.94
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	在建项目	159,082	329,900	394,968	39,784	355,184	906,500	66,849.85
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	在建项目	233,209	629,170	664,769	302,400	362,369	843,619	43,598.79
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	在建项目	236,155	278,488	409,929	150,802	89,084	937,309	92,844.06
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	竣工项目	27,528	55,056	69,637	0	69,637	110,000	0
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	竣工项目	77,834	147,732	176,569	0	176,569	207,236	0
7	北京平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	新开工项目	89,153	179,629	242,039	242,039	0	346,000	21,317.54
8	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	在建项目	241,639	341,251	470,363	0	71,305	239,055	9,213.84
	合计				1,323,988	2,477,577	3,056,498	962,635	1,443,709	4,492,680	304,847.02

注：1、表格中所有面积、金额数据，均为项目整体面积、金额。

2、公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目目前处于停工状态。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	33,127	4,258
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、 写字楼	85,350	6,211
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字 楼、商业	648	579
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	25,273	7,406
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	2,512	2,512
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	242	0
7	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	24,268	10,863
8	北京平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	27,620	0

注：①可供出售面积=已取预售证面积-2016 年底累计已销售面积。

②已预售面积为 2017 年度签约销售面积数据。

4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,687,948.33	7.93	96,764.76

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	1,687,948.33
其中：银行贷款	194,648.33
关联方借款	1,165,400.00
公司债券	277,900.00
其他	50,000.00
债务融资加权平均成本(%)	7.93
最高项目融资成本(%)	9.37
利息资本化金额	96,764.76
利息资本化率(%)	8.32

公司期末融资总额 1,687,948.33 万元。加权平均融资成本年化利率为 7.93%，其中，房地产业务融资余额 1,613,948.33 万元，其中最低项目融资利率 4.92%，最高项目融资年化利率 9.37%，房地产项目利息资本化率 8.32%，利息资本化金额为 96,764.76 万元。

公司主要通过股东借款、发行公司债券及项目公司向金融机构融资等方式筹措项目投资资金。

(1) 2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公

司以不超过 12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。

(2) 2015 年 6 月 26 日发行公司债券 77,900.00 万元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(3) 2016 年 3 月 18 日非公开发行公司债券（第一期）100,000.00 万元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(4) 2016 年 8 月 19 日非公开发行公司债券（第二期）100,000.00 万元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(5) 项目公司还将按项目取证进度向金融机构申报房地产开发建设贷款。

(6) 2017 年 1 月 25 日京投置地在北京金融资产交易所发行的 50,000.00 万元债权融资计划，募集资金用于项目开发建设。

6. 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内投资额（万元）	11,625.00
投资额增减变动数（万元）	-70,985.00
上年同期投资额（万元）	82,610.00
投资额增减幅度（%）	-85.93

(1) 重大的股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例（%）	备注	金额（万元）
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	投资管理咨询	45.28	可供出售金融资产	3,600.00
北京基石信安创业投资有限公司	投资管理咨询	21.38	投资联营企业	1,800.00
北京京投颐信健康管理服务有限公司	房地产开发与经营	50.00	投资合营企业	1,500.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40.00	投资合营企业	2,000.00
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	投资管理咨询	15.97	可供出售金融资产	2,000.00

2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过 12,000 万元。2017 年 3 月 20 日，公司支付基石仲盈出资额 3,600 万元，完成全部 12,000 万元出资。截至本报告期末，基石仲盈已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。

公司于 2016 年 11 月 14 日收到北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府出具的《关于潭柘寺镇关于 D3、D4 地块预留产业用地开发建设及合作经营项目中标单位的决定》（潭政文[2016]169 号），公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司（下称“中天颐信”）组成的联合体中标北京市门头沟区潭柘寺镇三街区 D3、D4 地块预留产业用地开发建设及合作经营项目。公司与中天颐信按照各 50%的比例出资设立合资公司北京京投颐信健康管理服务有限公司（下称“京投颐信”），由京投颐信与项目招标人及相关方签署相关协议，并负责该项目的开发与运营管理。京投颐信公司注册资本 3,000 万元，2017 年 2 月 23 日，公司支付出资额 1,500 万元。

2016 年 11 月 30 日，公司九届十六次董事会审议通过了《关于投资北京基石信安创业投资有限公司暨关联交易的议案》，同意公司以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石信安创业投资有限公司，公司以现金方式出资 3,600 万元。2017 年 1 月 22 日公司已支付首笔出资款 1,800 万元。截至本报告期末，信安创投已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。

2017 年 1 月 19 日，公司之全资子公司北京京投置地房地产有限公司与北京首都开发股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司组成的联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币 63.30 亿元的价格获得北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。2017 年 7 月 12 日，北京潭柘兴业房地产开发有限公司成立，注册资本 3 亿元，京投置地已于 2017 年 8 月 28 日支付首笔入资款 2,000 万元，持股比例 40%。

2017 年 11 月 15 日，公司九届二十六次董事会审议通过了《关于投资保定基石连盈创业投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份参与投资保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙），公司以现金方式认缴出资 5,000 万元。2017 年 12 月 25 日公司已支付首笔出资款 2,000 万元。

(2) 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(七) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

1. 主要子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	500,000.00	482,043.53	29,468.85	3,409.18
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	51,978.37	44,811.52	3,455.01
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	368,065.31	103,022.98	37,103.69
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	545,827.95	66,265.52	-11.53
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	438,674.89	164,302.24	72,138.04

北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	614,681.47	33,543.53	16,528.11
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	205,998.75	580.55	-793.68
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	41,000.00	20,830.71	19,904.03	-1,915.46
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	14,900.18	2,967.84	25.10
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	43,000.00	36,499.36	36,451.12	-50.52
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	101,786.45	19,571.51	-4,531.36
参股公司:					
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	3,000.00	111,957.20	111,957.20	-11,724.09
上海礼仕酒店有限公司	酒店服务业	58,525.83	131,440.10	-51,580.36	-13,192.22
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	36,762.65	30,652.61	-1,060.02
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	30,000.00	709,872.48	4,680.63	-319.37
北京京投颐信健康管理服务有限公司	房地产开发与经营	3,000.00	2,121.40	1,589.78	-1,410.22

注：涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值。

2. 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投银泰置业有限公司	243,250.08	49,438.74	37,103.69	本期实现收入结转
北京京投兴业置业有限公司	224,729.00	96,186.11	72,138.04	本期实现收入结转
北京京投瀛德置业有限公司	80,806.11	22,116.18	16,528.11	本期实现收入结转
无锡惠澄实业发展有限公司	7,795.87	-4,532.75	-4,531.36	本期销售均价较上期增加，但由于二期尚未开工，借款利息 7,411 万元继续费用化，导致本期亏损仍然较大

3. 经营业绩变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2017 年净利润	2016 年净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	3,409.18	1,620.32	本期京投置地下属的京投万科利润分配 5,180 万元，导致本期净利润较上期增加
北京京投万科房地产开发有限公司	3,455.01	2,593.67	本期项目土地增值税清算退回多交税金导致公司的净利润较上期增加
北京京投银泰尚德置业有限公司	-11.53	19,210.22	本期交房收入较上期大幅减少且基本上是公租房收入，导致净利润大幅减少
北京京投兴业置业有限公司	72,138.04	21,166.28	本期交房收入较上期大幅增加，导致净利润增长较多
无锡惠澄实业发展有限公司	-4,531.36	-6,441.14	本期结转的产品销售均价较上年同期增加，导致本期亏损减少

4. 资产总额变动 30%以上的子公司

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2017 资产总额	2016 资产总额	增减变动	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	482,043.53	362,839.15	33%	增加的主要原因是本期对新项目潭柘兴业支付了土地款及委贷 26.44 亿元

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2017年，房地产调控坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，各地陆续推出各项调控政策，调控效果持续显现。2018 年房地产政策将在维持现有调控政策连续性和稳定性的同时，推进长效机制的建设，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度将进一步得到确立。随着调控持续、市场分化、行业集中度提高、长效机制建设的推进，房企之间的竞争将越来越激烈，中小型房企将面临越来越多的压力和挑战，房地产市场格局将发生深刻变化。

公司业务拓展区域主要以北京地区为主，公司销售收入主要来源于北京地区的项目。2018 年，公司将择机修订战略发展规划，结合轨道交通发展契机，拓展业务区域，不断发挥核心竞争能力，以获取更多的轨道物业项目，实现从北京样板到领域权威的蜕变。同时创新思路，大力推进环京区域土地拓展工作。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

近年来，在“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略导向下，公司调整优化资产结构，着力开发北京地区轨道物业，成功打造轨道物业专业开发核心竞争力，公司管理水平及盈利能力不断提升，经营业绩稳健增长，为股东创造了更多价值。

鉴于当前房地产行业格局的变化及北京首都功能定位的明确，为更好地引领公司业务向全国拓展，支持公司可持续发展，实现“亚洲轨道物业专家”愿景，2018 年，公司将适时开展战略发展规划修订工作。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

公司 2017 年度经营计划中预计签约销售额 7.98 亿元，实际完成 7.27 亿元（不含金域公园项目），完成计划的 91%，主要系受到调控政策影响，部分类型产品销售难度增加。预计营业收入 71.63 亿元，实际完成 62.17 亿元，完成计划的 87%，主要系预计应结转的销售额未达到收入确认条件。预计三项费用 6.49 亿元，实际发生 4.03 亿元，完成计划的 62%，主要系公司严控各项费用开支及资金成本降低。预计新开工面积 10.16 万平方米，实际开工 20.57 万平方米，完成计划的 203%，主要系珑悦府项目全部开工。预计竣工面积 13.98 万平方米，实际竣工 29.83 万平方米，完成计划的 213%，主要系琨御府项目竣工楼栋增加。

2018 年，公司将持续进取，在近年提出的管理思想及取得的工作成果基础上，顺应大局、扩张资源、强化管理，各项主要经营工作全面提速，加强公司综合竞争实力，提升公司价值创造能力。主要做好以下几个方面的工作：

1、为更好引领公司业务拓展方向，支持公司可持续发展，实现“亚洲轨道物业专家”愿景，适时开展战略发展规划修订工作；

2、专注京内外轨道物业项目的获取，同时创新思路，大力推进环京区域土地拓展工作；

3、根据各项目整体开发计划，合理安排开发进度，2018 年预计新开工面积 34.84 万平方米、完成竣工面积 33.72 万平方米；

4、努力实现开发项目价值最大化，2018 年计划签约销售额 70 亿元，预计实现营业收入 78.92 亿元，三项费用预计 5.94 亿元；

5、拓展融资渠道，统筹资金调配及使用，提高资金使用效率，2018 年预计现有项目资本性支出 65.35 亿元；

6、按照“做强总部，做精项目”的管理定位，将管控制度转化为生产力、强化工程标准建设及过程管理、提高客户满意度及公司品牌知名度；

7、推行市值管理，提升公司及股东价值；

8、根据证监会、上交所等监管部门规定要求，继续做好上市公司治理、信息披露、投资者关系管理等各项工作。

此经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

2018 年房地产调控政策仍将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控目标不动摇、力度不放松，在长效机制的提出及“因城施策”的调控思路指导下，政策将针对各类需求实行差别化调控。

针对该项风险，公司将持续研究政策导向，跟踪市场反应，及时调整开发经营策略，合理安排销售计划，尽量减少政策变化对公司经营业务的影响。

2、财务风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要，公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。2017 年是近几年来房地产调控政策出台最为密集的一年，金融监管部门也将防控金融风险放在更加突出的位置，尤其是房地产金融风险，并制定和提出了相关政策。未来房地产相关金融政策仍然会保持整体偏紧，针对不同需求“有保有压”，更多城市施行差别化房地产信贷。公司融资额度及资金成本面临一定的挑战。

针对该项风险，公司将根据资金需求，及时调整融资计划，多种渠道融资，合理安排销售以快速实现销售回款，加强资金管理，确保资金链安全。

3、竞争风险

资源获取方面，公司目前的战略发展重点以北京为中心，主要项目绝大多数位于北京，北京是众多房企激烈争夺土地储备资源的城市之一，随着行业集中度的提高，土地资源获取难度系数越来越大；产品竞争方面，公司的核心竞争力产品为轨道物业系列，现有的轨道物业开发项目形成了先发优势，具有一定的竞争力，但北京轨道物业地块推出时间不确定，不规律，不连续，公司难以进行持续的轨道物业项目开发规划，同时，国内已有其他规模房企开始布局轨道物业领域，将成为公司在该领域潜在的竞争对手。

针对该项风险，一方面公司将在 2018 年择机开展战略规划修订工作，全面扩展业务区域，强化资源获取能力，创新拓展思路，争取获取更多土地储备；另一方面继续专注打造让客户满意的核心产品，提高品牌认知度和目标市场份额，提升公司产品整体竞争能力。

4、投资风险

公司投资的鄂尔多斯项目由于所处区域房地产市场供大于求，存在一定的投资风险，未来形势是否能够扭转，存在不确定性。

针对该项风险，公司将此项目停工作为土地储备，避免加大资金占用，等待市场时机。基于谨慎原则，公司从 2015 年 1 月 1 日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，公司对该项目计提了资产减值准备。公司将积极寻求合适时机，处置投资回报较低的项目。

(五) 其他

□适用 √不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

根据公司章程的规定，公司充分考虑对投资者的回报，除特殊情况外，原则上每年按当年实现的母公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利；公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，若满足了公司正常生产经营和长期发展的资金需求，且有足够的货币资金，将采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可分配利润的 5%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

报告期内，公司严格执行分红政策，公司九届二十次董事会、2016 年度股东大会审议通过了《关于公司 2016 年度利润分配的预案》，以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计派发 14,815.55 万元，已于 2017 年 5 月执行完毕。

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2017 年度归属于上市公司股东的净利润 321,746,980.27 元。公司拟定 2017 年度利润分配预案为：以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计派发 148,155,519.40 元。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0	2.00	0	148,155,519.40	321,746,980.27	46.05
2016 年	0	2.00	0	148,155,519.40	290,463,409.85	51.01
2015 年	0	1.30	0	96,301,087.61	115,387,113.86	83.46

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐ 适用 ☒ 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺（详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容）	2008 年 10 月 22 日	否	是		
	解决同业竞争	中国银泰	中国银泰在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺（详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容）	2007 年 10 月 22 日	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

1. 会计政策的变更

(1) 本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(2) 本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》(财会〔2017〕13 号) 相关规定。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报。	合并利润表本期持续经营净利润 946,806,457.86 元, 合并利润表上期持续经营净利润 745,916,738.40 元; 母公司利润表本期持续经营净利润-61,570,275.90 元, 母公司利润表上期持续经营净利润-77,351,890.45 元。

(3) 执行财政部发布的自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号) 相关规定。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
利润表新增“资产处置收益”行项目, 并追溯调整。	减少合并利润表本期营业外收入 694,728.49 元, 减少合并利润表本期营业外支出 13,286.15 元, 增加合并利润表本期资产处置收益 681,442.34 元; 减少合并利润表上期营业外收入 233,815.91 元, 减少合并利润表上期营业外支出 18,030.00 元, 增加合并利润表上期资产处置收益 215,785.91 元。减少母公司利润表本期营业外收入 837,947.17 元, 减少母公司利润表本期营业外支出 13,286.15 元, 增加母公司利润表本期资产处置收益 824,661.02 元; 减少母公司利润表上期营业外收入 4,200.00 元, 增加母公司利润表上期资产处置收益 4,200.00 元。

2. 会计估计的变更

无

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位: 万元 币种: 人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	100
境内会计师事务所审计年限	4 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	30

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

八、面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

九、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

☐本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

报告期内公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

2012年5月11日、5月29日，公司八届一次董事会、2012年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，合作期限届满后，2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。2017年4月19日、5月11日，公司九届二十次董事会、2016年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》，京投公司上述议案提供资金情况如下：

(1) 截至2016年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为1,082,534.49万元；截至2017年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为1,168,860.46万元：

A、委托贷款余额为1,165,400.00万元（其中373,550.00万元年利率9.6%、9,000.00万元年利率为9%、557,500.00万元年利率8.6%、192,200.00万元年利率8%、25,150.00万元年利率为6.4%、8,000.00万元年利率5.9%）；

B、期末应付利息余额为3,460.46万元。

(2) 本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款652,000.00万元，本公司偿还京投公司委托贷款545,683.67万元。

(3) 本报告期，本公司偿还京投公司协议借款20,000.00万元。

(4) 本报告期，公司发生应付京投公司利息102,991.57万元，支付京投公司利息102,981.93万元，支付方式为货币资金，期末未付利息3,460.46万元，公司本年度支付京投公司利息占公司全部利息支出的80.87%。

京投公司为上市公司在合作项目资金需求方面提供了保障，随着项目的开发预售及项目开发贷款的发放，这方面的依赖将逐步缩小。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

(1) 2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额 25,150 万元，公司本报告期收回投资款 1,903.68 万元，累计已收回投资 6,060.94 万元。

(2) 2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过 12,000.00 万元。2017 年 3 月 20 日，公司支付基石仲盈出资额 3,600.00 万元，完成全部 12,000.00 万元出资。截至本报告期末，基石仲盈已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。

(3) 2016 年 11 月 30 日，公司九届十六次董事会审议通过了《关于投资北京基石信安创业投资有限公司暨关联交易的议案》，同意公司以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石信安创业投资有限公司，公司以现金方式出资 3,600 万元。2017 年 1 月 22 日公司已支付首笔出资款 1,800 万元。截至本报告期末，信安创投已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。

(4) 2017 年 11 月 15 日，公司九届二十六次董事会审议通过了《关于投资保定基石连盈创业投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份参与投资保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙），公司以现金方式认缴出资 5,000 万元。2017 年 12 月 25 日公司已支付首笔出资款 2,000 万元。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2016 年 4 月 26 日、5 月 18 日，公司九届十次董事会、2015 年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2017 年 4 月 19 日、5 月 11 日，公司九届二十次董事会、2016 年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；2017 年 9 月 4 日、9 月 20 日，公司九届二十四次董事会、2017 年第二次临时股东大会审议通过了《关于调整公司 2017 年度对外融资、提供借款、对外担保预计额度暨关联交易的议案》，对联合营企业借款、担保情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2017 年预计金额	2017 年 1-12 月发生额
提供借款	上海礼仕酒店有限公司	33,500.00	34,585.12
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	86,500.00	700.00
	北京京投颐信健康管理服务有限公司	15,000.00	0.00
	北京潭栢兴业房地产开发有限公司	360,000.00	264,360.00
	合计	495,000.00	299,645.12
关联交易类别及内容	关联人	2017 年预计担保金额	2017 年 1-12 月担保发生额
提供担保	上海礼仕酒店有限公司	150,000.00	128,000.00

A、上海礼仕：本报告期公司向上海礼兴（上海礼仕）提供借款本金（含置换到期贷款）合计 34,585.12 万元，其中，2017 年 5 月 11 日之前向上海礼兴提供的 6,847.51 万元适用公司九届十次董事会、2015 年度股东大会审议通过的《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》中对联合营公司提供借款的额度，2017 年 5 月 11 日之后向上海礼仕提供的 27,737.61 万元适用公司九届二十次董事会、2016 年度股东大会审议通过的《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》中对联合营公司提供借款的额度；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 28,302.55 万元，本报告期确认利息收入 3,078.01 万元。另本报告期，上海礼兴融资到位后偿还本公司借款 57,053.33 万元。

B、鄂尔多斯项目公司：本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款本金合计 700.00 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 111,579.64 万元。为真实反映公司截至 2017 年 12 月 31 日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司从 2015 年 1 月 1 日起停止确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并对借款累计计提减值准备 33,492.15 万元。

C、潭柘兴业：2017 年 1 月公司全资子公司京投置地联合北京首都开发股份有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司获取了北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。联合体各方组建成立了潭柘兴业开发本项目，本报告期公司为潭柘兴业提供借款 264,360.00 万元，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 282,118.36 万元，本报告期确认利息收入 16,753.17 万元。

D、公司为上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司 7,800.00 万售后回租业务提供连带责任保证担保，担保期限为 2015 年 12 月 10 日至 2018 年 12 月 10 日，截至本报告期末贷款余额 5,800.00 万元，鉴于 2017 年 3 月，上海礼兴采用存续分立的方式，以名下的上海安达仕酒店（107 酒店）资产分立新设上海礼仕酒店有限公司。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。2017 年 1 月上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮 2 号定向资产管理计划）申请了 12.80 亿元委托贷款，借款期限自 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 12.80 亿元，担保期限为 2017 年 1 月 23 日至 2027 年 1 月 22 日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 25,600 万元）提供反担保，上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 其他

☐适用 ☒不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有	京投银泰置业	128,822.86	2011年12月	2018年8月				是	母公司

	限公司	35%股权								
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业49%股权	214,950.69	2013年2月	2018年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业49%股权	267,455.70	2013年2月	2018年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业49%股权	301,193.92	2014年10月	2018年8月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业49%股权	100,939.39	2015年11月	2018年8月				是	母公司

托管情况说明

公司与京投公司合作项目，在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》，涉及京投公司托管股权事宜经双方协商，托管股权全部权利中的占有权、使用权，不包括处置权、收益权等其他权利。

托管资产涉及金额以本报告期末项目公司资产总额乘以京投公司持股比例计算。

2、承包情况

☐适用 ☒不适用

3、租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2017年1月22日	2017年1月23日	2027年1月22日	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	7,800.00	2015年12月7日	2015年12月10日	2018年12月10日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						128,000.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						135,800.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计					356,000.00								
报告期末对子公司担保余额合计（B）					536,000.00								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）					671,800.00								

担保总额占公司净资产的比例(%)	285.70
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	671,800.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）	671,800.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》、《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。

2016年4月26日、5月18日，公司九届十次董事会、2015年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。

2017年4月19日、5月11日，公司九届二十次董事会、2016年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。

2017年9月4日、9月20日，公司九届二十四次董事会、2017年第二次临时股东大会审议通过了《关于调整公司2017年度对外融资、提供借款、对外担保预计额度暨关联交易的议案》。

A、联营企业上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理（广东）有限公司（广发证券钱潮2号定向资产管理计划）申请了12.80亿元委托贷款，借款期限自2017年1月23日至2027年1月22日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，担保期限为2017年1月23日至2027年1月22日，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币25,600万元）提供反担保。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

B、公司为联营企业上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司7,800.00万售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为2015年12月10日至2018年12月10日，截至本报告期末贷款余额5,800.00万元。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

C、全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权为瀛德置业向北京银行金运支行30.60亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为279,225.00万元，担保期限为2017年8月22日至2020年8月21日。截止报告日相关股权质押手续尚未办理完毕。

D、全资子公司京投置地以其持有的兴平置业51%股权为兴平置业向交通银行北京海淀支行18亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为91,722.00万元，担保期限为2015年11月26日至2018年11月25日。

E、公司为全资子公司京投置地在北京金融资产交易所发行的5.00亿元债权融资计划提供连带责任保证担保，担保金额为5.00亿元，担保期限为2017年1月25日至2019年1月25日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；截至2017年12月31日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为566,350.00万元；宁波华联为本公司向招行宁波分行借款提供连带责任保证担保，同时宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产华联写字楼10层、11层为本公司向招行宁波分行借款提供抵押担保，担保及借款金额均为8,000万元；京投银泰（宁波）物业服务有限公司为本公司向广发银行宁波分行借款提供连带责任保证担保，担保金额为4,900万元，截至本报告期末贷款余额为4,850.00万元；宁波华联以恒泰大厦5层、6层、17-20层房产为本公司向民生银行宁波分行借款提供抵押担保，担保及借款金额均为15,000万元；京投置地为本公司向恒丰银行北京分行借款提供连带责任保证担保，担保及借款金额均为8,000.00万元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行保本浮动收益型理财	自有资金	75,360.00	45,733.00	0.00

注：上述公司银行保本浮动收益型理财发生额系本报告期内该委托理财的单日最高余额。本报告期购买委托理财累计发生额为 262,853.00 万元。

其他情况

√适用 □不适用

2016 年 4 月 26 日九届十次董事会、2016 年 5 月 18 日 2015 年度股东大会审议通过了《关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案》，2016 年 12 月 31 日委托理财余额 64,350 万元，本报告期已全部赎回，此部分实现收益 268.27 万元，该议案下 2017 年度公司累计发生理财金额为 207,285 万元，累计实现收益 372.38 万元。

2017 年 4 月 19 日、5 月 11 日，公司九届二十次董事会、2016 年度股东大会审议通过了《关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案》，该议案下 2017 年度公司累计发生理财金额为 55,568 万元，累计实现收益 11.07 万元。

(2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中国交通银行	日增利 S	2,000.00	2016-06-20	2017-04-06	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.78%		44.82	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	1,000.00	2016-06-23	2017-04-06	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.78%		22.18	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	4,000.00	2016-06-23	2017-06-21	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.79%		112.70	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	10,000.00	2016-11-18	2017-01-16	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.52%		41.25	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	908.00	2016-12-28	2017-01-16	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		0.98	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	30,000.00	2016-12-28	2017-01-16	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		32.41	已收回	是	是	
招商银行	步步生金 8688	10,000.00	2016-12-28	2017-01-16	自有资金	债券资产、资金拆借及逆回购、银行存款、其他资产	保本浮动收益	1.86%		9.82	已收回	是	是	
宁波银行	可选期限理财 2 号	5,000.00	2016-12-29	2017-01-05	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.79%		2.71	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,442.00	2016-12-30	2017-01-16	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		1.39	已收回	是	是	

宁波银行	智能活期理财 2 号	6,195.00	2017-01-11	2017-01-16	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.58%		1.36	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	49.00	2017-01-17	2017-01-25	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.00%		0.02	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	5,400.00	2017-01-19	2017-01-22	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.86%		0.84	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,100.00	2017-01-19	2017-01-25	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.86%		0.34	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	20,000.00	2017-01-20	2017-04-10	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.79%		124.06	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	851.00	2017-01-24	2017-01-25	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.86%		0.04	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	500.00	2017-01-24	2017-02-23	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.23%		0.93	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	200.00	2017-01-24	2017-02-28	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.23%		0.43	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	135.00	2017-01-24	2017-03-22	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.28%		0.49	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	30,000.00	2017-02-10	2017-02-22	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		20.47	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	11,000.00	2017-02-14	2017-02-27	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		5.17	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	3,500.00	2017-02-14	2017-03-15	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		3.67	已收回	是	是	

宁波银行	智能活期理财 2 号	1,800.00	2017-03-03	2017-03-17	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.14%		1.50	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	2,200.00	2017-03-03	2017-03-22	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.14%		2.48	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	5,244.00	2017-03-06	2017-03-15	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		2.68	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	24,500.00	2017-03-06	2017-03-22	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.14%		23.30	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	3,600.00	2017-03-17	2017-03-20	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		0.39	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	1,300.00	2017-03-17	2017-04-14	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		1.32	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	3,850.00	2017-03-22	2017-03-28	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.51%		1.61	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	10,000.00	2017-03-22	2017-04-10	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.57%		13.57	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	2,710.00	2017-03-22	2017-04-12	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.55%		4.03	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	500.00	2017-03-22	2017-04-14	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		0.42	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	30,000.00	2017-04-01	2017-04-05	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		6.82	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,218.00	2017-04-10	2017-04-12	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		0.14	已收回	是	是	

中国交通银行	日增利 S	10,800.00	2017-04-11	2017-06-19	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.74%		56.82	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	2,500.00	2017-04-11	2017-06-26	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.75%		14.50	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	6,700.00	2017-04-11	2017-06-28	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.75%		39.89	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	500.00	2017-04-12	2017-05-31	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.69%		1.15	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,000.00	2017-04-12	2017-06-01	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.71%		2.38	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	500.00	2017-04-12	2017-06-06	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.77%		1.35	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	2,000.00	2017-04-12	2017-06-08	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.79%		5.68	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	500.00	2017-04-12	2017-06-16	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.90%		1.71	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	500.00	2017-04-12	2017-06-16	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.90%		1.71	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	4,000.00	2017-04-12	2017-06-21	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	1.94%		15.06	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,033.00	2017-04-12	2017-07-07	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.10%		5.19	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	5,000.00	2017-04-28	2017-05-18	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		3.62	已收回	是	是	
北京银行	机构天天	100.00	2017-04-28	2017-06-19	自有资金	银行间债券市场、	保本浮	1.30%		0.19	已收回	是	是	

	金 3000					现金、银行存款	动收益							
北京银行	机构天天金 3000	800.00	2017-04-28	2017-06-29	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		1.79	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	500.00	2017-04-28	2017-07-26	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		1.61	已收回	是	是	
北京银行	机构天天金 3000	5,000.00	2017-04-28	2017-05-18	自有资金	银行间债券市场、现金、银行存款	保本浮动收益	1.30%		3.62	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	800.00	2017-07-12	2017-07-18	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		0.27	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	4,500.00	2017-07-12	2017-07-25	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.23%		3.63	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	2,150.00	2017-07-12	2017-08-03	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.33%		3.06	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	263.00	2017-07-12	2017-08-28	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.42%		0.83	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	500.00	2017-10-09	2017-10-10	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.05%		0.03	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	200.00	2017-10-09	2017-10-24	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.33%		0.19	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	250.00	2017-10-09	2017-11-29	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.42%		0.86	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	600.00	2017-11-08	2017-12-07	自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益	2.70%		1.30	已收回	是	是	
中国交通银行	日增利 S	1,000.00	2017-11-08		自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期	500.00	2017-11-20	2017-12-14	自有资金	债券及现金、同业	保本浮	2.33%		0.78	已收回	是	是	

	理财 2 号					资产、货币市场工具及其他资产	动收益							
宁波银行	智能活期理财 2 号	72.00	2017-12-01	2017-12-27	自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益	2.36%		0.12	已收回	是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	328.00	2017-12-01		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	3,580.00	2017-12-20		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	10,000.00	2017-12-20		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
中国交通银行	日增利 S	4,000.00	2017-12-26		自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	10,000.00	2017-12-28		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,805.00	2017-12-29		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	700.00	2017-12-29		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	1,000.00	2017-12-29		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	525.00	2017-12-29		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工具及其他资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财 2 号	12,795.00	2017-12-29		自有资金	债券及现金、同业资产、货币市场工	保本浮动收益					是	是	

						具及其他资产								
合计		327,203.00								651.72				

其他情况

□适用 √不适用

(3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、 委托贷款情况**(1). 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金、外部融资	458,581,170.70	390,106,044.89	0

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	借款方名称	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
北京银行万寿路支行	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	长期	22,000,000.00	2017-12-27	2020-11-30	外部融资	日常经营用款	固定利率	8.00%	0	0	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	长期	89,600,000.00	2017-12-01	2020-11-30	外部融资	日常经营用款	固定利率	8.00%	0	0	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	短期	6,259,594.43	2017-07-26	2018-07-25	自有资金	日常经营用款	固定利率	9.50%	567,234.74	247,775.61	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	短期	13,819,136.58	2017-09-05	2018-09-04	自有资金	日常经营用款	固定利率	9.50%	1,252,268.72	405,955.24	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	短期	20,000,000.00	2017-10-20	2018-07-25	自有资金	日常经营用款	固定利率	9.50%	1,384,171.91	363,469.60	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	长期	89,900,000.00	2017-10-20	2019-09-04	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	6,357,999.40	678,558.42	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	长期	57,497,313.88	2017-10-20	2019-09-04	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	4,066,383.61	433,985.39	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	长期	89,900,000.00	2017-10-20	2019-09-04	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	6,357,999.40	678,558.42	未到期	是	是	
渤海银行东二	鄂尔多斯市京投银泰房	长期	1,130,000.00	2017-04-17	2020-03-12	自有资金	日常经营用款	固定利率	8.00%	0	0	未到期	是	是	

环支行	地产开发有 限责任公司														
-----	----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

其他情况

√适用 □不适用

以上利率为年利率；委托贷款金额不含尚未结清的委托贷款利息，投资盈亏按合同有效期测算。

(3). 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3、 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

公司控股子公司兴业置业与中国核能电力股份有限公司及中核财务有限责任公司签订整售框架协议事项，详见公司于 2016 年 12 月 14 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告临 2016-070、2017 年 4 月 21 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的《2016 年年度报告》。2017 年 1 月 10 日，收到中国核能电力股份有限公司预收款 24,787.44 万元。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、公司股东程少良先生股权质押及展期事项，详见 2017 年 6 月 17 日、6 月 29 日、9 月 26 日、11 月 23 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告临 2017-029、临 2017-032、临 2017-045、临 2017-054。

2、公司全资子公司京投置地发行北京金融资产交易所债权融资计划完成事项，详见 2017 年 1 月 27 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告临 2017-008。

十七、积极履行社会责任的工作情况**(一) 上市公司扶贫工作情况**

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

2017 年 3 月，公司控股子公司北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德置业”）参加了门头沟区人民政府组织召开的“低收入帮扶企业对接会”，根据会议精神，门头沟区机关与驻区企业在门头沟区委、区政府的领导下，结对帮扶门头沟区低于北京市平均收入水平的 45 个村，此次帮扶工作为期五年，帮扶方式为“产业扶持、促进就业、山区搬迁、生态建设、社会保障兜底等”。

由门头沟区建委牵头，瀛德置业与门头沟区体育局共同结对帮扶清水镇双塘涧村，经过深入了解清水镇双塘涧村的具体情况，并多次沟通协商，瀛德置业确定 2017 年度帮扶工作目标——捐赠“村庄规划设计费”及与门头沟区体育局等单位共同设立“爱心小屋”解决低保户的实际困难。

2. 年度精准扶贫概要

2017 年 3 月，瀛德置业、清水镇、门头沟区体育局有关负责人共同与清水镇双塘涧村委会干部进行座谈，了解该村基本情况。

2017 年 6 月，门头沟区体育局、瀛德置业与清水镇双塘涧村两委班子代表召开共建会，提出帮扶主要意见：1、门头沟区体育局、瀛德置业和北京财贸职业学院共同建立爱心小屋进行有效的帮扶；2、做好乡村发展规划，与有资质的设计单位认真协商，制定详细的可持续发展规划，瀛德置业对乡村规划给予资金支持。

2017 年 8 月，经各方讨论通过了“清水镇双塘涧村曙光爱心基金组织成立方案”和“组织章程”，明确该爱心基金组织是由双塘涧村委会自发组织、共同创立、自我管理、接受会员监督的一个专门负责资金筹集，对特困村民实施救助，面向社会开展慈善捐赠等活动的爱心救助、非营利性的公益性组织。

2017 年 8 月，清水镇双塘涧村与北京市住宅建筑设计研究院有限公司洽谈合作，并签订“村庄规划设计合同”，确定规划设计费用 35 万元。

2017 年 11 月，瀛德公司与中国红十字基金会签订合作协议，委托其项目组代为监督管理“设计费”、“爱心基金”等帮扶款项的支付和使用。

2017 年 12 月，在门头沟区体育局举行了捐款仪式，瀛德置业捐赠 35 万元设计费和 1 万元爱心基金。

3. 精准扶贫成效

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	36
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	35
其中：1.1 产业扶贫项目类型	☒ 农林产业扶贫 ☐ 旅游扶贫 ☐ 电商扶贫 ☐ 资产收益扶贫 ☐ 科技扶贫 ☐ 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	35
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	1
8.3 扶贫公益基金	1
9. 其他项目	

4. 后续精准扶贫计划

此次对门头沟区清水镇双塘涧村的帮扶是瀛德置业积极响应中央扶贫开发工作会议精神，在北京市委、市政府相关文件指导下，进行的社会公益活动。2018 年，瀛德置业将积极协助该村加强产业定位、资源禀赋的深入研究，结合村里的实际情况，借助企业自身优势，提供更多切实可行的帮助。

（二）社会责任工作情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、“心相连、祈未来”东方红小学爱心公益捐赠

2017 年 6 月 8 日，公司领导及相关工作人员赴昌平区东方红打工子弟小学进行“心相连、祈未来”爱心公益捐赠。公司已连续五年对该校进行捐赠帮扶，本次出资购买了教学使用的舞台音响、笔记本电脑、电钢琴、打印机等设备物资 43,458 元，并倡议集团全体员工自发捐赠各类文体物资合计 2700 余件。

2、“爱心暖阳行动”慈善捐款

2017 年 12 月，由门头沟区民政局牵头发起，潭柘寺镇组织实施的“爱心暖阳行动”征集慈善捐款，我公司积极参与并爱心捐款 8,000 元，用于改善资助门头沟区低收入困难群体。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 重点排污单位之外的公司

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 其他说明

☐适用 ☒不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期转债变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期转债累计转股情况

☐适用 ☒不适用

(四) 转股价格历次调整情况

☐适用 ☒不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

☐适用 ☒不适用

(六) 转债其他情况说明

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☒适用 ☐不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止日 期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公开发行公司债券	2015-06-26	4.80%	779,000,000	2015-07-27	779,000,000	2018-06-26
非公开发行公司债券 (第一期)	2016-03-18	5.24%	1,000,000,000	2016-04-07	1,000,000,000	2019-03-18
非公开发行公司债券 (第二期)	2016-08-19	4.98%	1,000,000,000	2016-09-13	1,000,000,000	2019-08-19
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☒适用 ☐不适用

1. 公司债券发行情况详见第十节公司债券相关情况。

2. 上述债券发行金额单位为元。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	26,304
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	25,244

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	2,953,167	251,864,314	34.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	质押	101,623,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	0	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
阳光人寿保险股份有限公司－传统保险产品	0	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国有法人
阳光人寿保险股份有限公司－吉利两全保险产品	0	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
阳光财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品	0	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有法人
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
戴文伟	0	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人
江勤奎	2,872,431	2,872,431	0.39	0	无	0	境内自然人
泰康人寿保险有限责任公司－投连－积极成长	-364,005	2,551,466	0.34	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
			种类	数量			
北京市基础设施投资有限公司		251,864,314	人民币普通股	251,864,314			
程少良		153,929,736	人民币普通股	153,929,736			
中国银泰投资有限公司		30,000,000	人民币普通股	30,000,000			
阳光人寿保险股份有限公司－传统保险产品		28,485,575	人民币普通股	28,485,575			
阳光人寿保险股份有限公司－吉利两全保险产品		5,959,025	人民币普通股	5,959,025			
阳光财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品		5,159,687	人民币普通股	5,159,687			
宁波市银河综合服务管理中心		4,280,100	人民币普通股	4,280,100			
戴文伟		3,000,000	人民币普通股	3,000,000			
江勤奎		2,872,431	人民币普通股	2,872,431			

泰康人寿保险有限责任公司—投连—积极成长	2,551,466	人民币普通股	2,551,466
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、阳光人寿和阳光财险因同受阳光保险集团股份有限公司控制而构成一致行动人关系。 2、除上述一致行动人关系外，未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	田振清
成立日期	1981 年 2 月 10 日
主要经营业务	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有北京城建设计发展集团股份有限公司（hk1599）股份 87,850,942 股，持股比例 6.51%；持有中化国际（控股）股份有限公司（600500）股份 23,394,600 股，持股比例 1.12%；持有湖南江南红箭股份有限公司（000519）股份 10,407,305 股，持股比例 1.01%；截至报告期末，通过京投（香港）有限公司持有京投轨道交通科技控股有限公司（hk1522）股份 1,157,634,900 股，持股比例 54.93%；持有北京城建设计发展集团股份有限公司（hk1599）股份 68,222,000 股，持股比例 5.06%；持有中国中信股份有限公司（hk0267）股份 5,613,000 股，持股比例 0.02%；持有中国广核电力股份有限公司（1816）股份 1,952,000 股，持股比例 0.004%；持有雅仕维传媒集团有限公司（hk1993）股份 12,429,500 股，持股比例 2.82%；持有环球医疗金融与技术咨询服务有限公司（hk2666）股份 18,953,000 股，持股比例 1.10%；持有中国铁路通信信号股份有限公司（hk3969）股份 73,838,000 股，持股比例 0.84%；持有中国再保险（集团）股份有限公司（hk1508）股份 229,626,000 股，持股比例 0.54%；持有河北翼辰实业集团股份有限公司（hk1596）股份 38,102,000 股，持股比例 4.24%。
其他情况说明	1、2016 年 11 月 1 日至 2017 年 2 月 15 日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份 14,815,574 股，占公司总股份的 2%。本次增持计划实施前，京投公司持有本公司 A 股股份 237,048,740 股，占公司总股份的 32.00%；本次增持计划实施完毕后，京投公司持有本公司 A 股股份 251,864,314 股，占公司总股份的 34.00%。 2、2018 年 1 月 10 日，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份 2,008,001 股，占公司总股份的 0.27%。本次增持计划实施前，京投公司持有本公司 A 股股份 251,864,314 股，占公司总股份的 34.00%；

本次增持实施后，京投公司持有本公司 A 股股份 253,872,315 股，占公司总股份的 34.27%。

2 自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

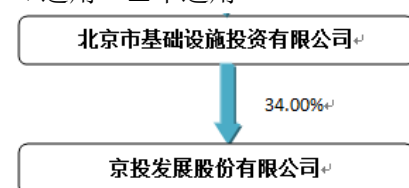
☐ 适用 ☒ 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐ 适用 ☒ 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒ 适用 ☐ 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

2 自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

☐ 适用 ☒ 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒ 适用 ☐ 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

六、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务 (注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
田振清	董事长	男	52	2013年8月14日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
高一轩	副董事长兼总裁	男	36	2015年7月14日	2018年4月28日	0	0	0	无	457.07	否
郝伟亚	董事	男	48	2014年12月19日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
魏怡	董事	女	52	2017年12月1日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
陈晓东	董事	男	48	2017年12月1日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
邱中伟	董事	男	49	2017年12月1日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
李成言	独立董事	男	68	2012年5月11日	2018年4月28日	0	0	0	无	10	是
丁慧平	独立董事	男	62	2015年4月29日	2018年4月28日	0	0	0	无	10	是
刘敬东	独立董事	男	50	2012年5月11日	2018年4月28日	0	0	0	无	10	是
刘建华	监事会主席	男	55	2012年5月11日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
王萱	监事	女	38	2013年10月10日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
邢林霞	职工监事	女	41	2014年11月20日	2018年4月28日	0	0	0	无	107.38	否
田锋	副总裁兼董事会秘书	男	51	2015年10月26日	2018年5月7日	0	0	0	无	409.27	否
贾卫平	财务总监	男	45	2013年9月24日	2018年5月7日	0	0	0	无	309.27	否
白云生(离任)	董事	男	61	2011年6月3日	2017年11月7日	0	0	0	无	0	是
韩学高(离任)	董事	男	45	2009年5月13日	2017年11月7日	0	0	0	无	0	是
合计										1,312.99	

注：2018年3月8日，公司收到副总裁兼董事会秘书田锋先生递交的《辞职报告》。田锋先生由于工作原因，向公司董事会辞去公司董事会秘书职务，但仍担任公司副总裁职务。公司董事会指定财务总监贾卫平先生代行董事会秘书职责。

姓名	主要工作经历
田振清	曾就职于北京焦化厂、北京化学工业集团有限责任公司；2005年8月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006年3月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司党委

	委员；2009 年 12 月至 2013 年 6 月，任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理；2013 年 7 月至 2014 年 7 月，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长、总经理；2014 年 7 月至今，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。
高一轩	（曾用名“高轩”）2006 年 6 月至 12 月，任美国规划协会项目官员；2007 年 1 月至 10 月，任美国规划协会驻华副总代表；2007 年 11 月至 2008 年 5 月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008 年 5 月至 2009 年 9 月，任本公司投资部高级经理、总经理；2009 年 9 月至 2014 年 8 月，任本公司副总裁；2014 年 8 月至 2015 年 7 月，任本公司执行总裁；2015 年 7 月至今，任本公司副董事长兼总裁。
郝伟亚	2008 年 8 月至 2014 年 7 月历任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理、总经理助理、副总经理；2014 年 7 月至今，任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。
魏怡	2011 年 10 月至 2015 年 12 月，任北京市延庆县政府副县长（副局级）；2015 年 12 月至 2016 年 10 月，任北京市延庆区政府副区长；2016 年 10 月至今，任北京市基础设施投资有限公司副总经理。
陈晓东	2009 年 1 月起至今，任银泰商业（集团）有限公司执行董事、总裁。
邱中伟	2005 年至 2015 年，任弘毅投资董事总经理、合伙人；2015 年 4 月至今，任太盟亚洲资本总裁、合伙人；2017 年 4 月至今，任盈德气体集团有限公司董事会主席、首席执行官。
李成言（独立董事）	历任北京大学马列主义教研室讲师、政治学与行政管理系副教授、系副主任；2002 年至 2010 年 12 月，任北京大学政府管理学院教授、党委书记；2010 年 12 月至今，任北京大学廉政建设研究中心主任、中国监察学会副会长。
丁慧平（独立董事）	1987 年至 1993 年赴瑞典林切平大学留学；1994 年至今，就职于北方交通大学（现名北京交通大学）经济管理学院，现任教授、博士生导师、中国企业竞争力研究中心主任。
刘敬东（独立董事）	曾就职于中国租赁有限公司；2001 年至 2006 年，任北京市政法管理干部学院 WTO 法律事务研究中心主任、国家经贸系系主任；2006 年至今，任中国社科院国际法研究所国际经济法室副主任、主任，研究员、研究生院教授，中国国际经济法学会理事；2015 年至今，任中国法学会 WTO 法研究会副会长。
刘建华	2006 年 3 月至 2008 年 2 月，任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008 年 2 月至 2009 年 7 月，任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009 年 7 月至 2014 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理；2014 年 8 月至 2015 年 9 月，任北京市基础设施投资有限公司副总法律顾问、审计法务部总经理；2015 年 9 月至 2017 年 2 月，任北京市基础设施投资有限公司总法律顾问兼审计法务部总经理、法律事务部总经理；2017 年 2 月至 2017 年 4 月，任北京市基础设施投资有限公司总法律顾问兼法律事务部总经理；2017 年 4 月至今，任北京市基础设施投资有限公司董事会秘书、总法律顾问兼法律事务部总经理。
王萱	2007 年 5 月至 2012 年 1 月，任北京柏悦酒店财务经理、财务副总监；2011 年 4 月至 2011 年 10 月，兼任凯悦集团中国区总部财务经理；2012 年 1 月至 2014 年 9 月，任中国银泰投资有限公司财务副总监；2014 年 9 月至 2017 年 2 月，任中国银泰投资有限公司财务总经理。2017 年 2 月至今，任中国银泰投资有限公司 CFO。
邢林霞	1998 年至 2011 年曾就职于中国建设银行呼伦贝尔市分行等单位；2011 年 11 月至 2014 年 10 月，历任北京市基础设施投资有限公司项目经理、高级项目经理；2014 年 10 月至 11 月，任本公司董事会办公室副主任；2014 年 11 月至今，任本公司董事会办公室主任兼证券事务代表、职工监事。
田锋	2002 年 6 月至 2007 年 12 月，先后任职于北京市土地整理储备中心收储储备部、分中心管理部、市场交易部；2007 年 12 月至 2011 年 4 月，任北京市国土资源局东城分局党组成员、副局长；2011 年 4 月至 2014 年 2 月，任北京市土地整理储备中心副主任；2014 年 3 月至 2014 年 8 月，任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部副总经理兼平谷分公司总经理；2014 年 8 月至 2015 年 10 月，任本公司副总裁；2015 年 10 月至 2018 年 3 月，任本公司副总裁兼董事会秘书；2018 年 3 月至今，任本公司副总裁。
贾卫平	曾就职于北京城建五公司、北京城建十公司、北京市地下铁道建设公司等单位。2008 年 2 月至 2010 年 4 月，任北京京创投资有限公司财务经理；2010 年 5 月至 2013 年 9 月，任北京京投新兴投资有限公司副总经理；2013 年 9 月至今，任本公司财务总监。
白云生（离任）	曾就职于北京市市政五公司、北京市计委、北京市发改委；2003 年 11 月至 2009 年 11 月，任中共北京市西城区常委、区政府副区长，2009 年 11 月至 2017 年 7 月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

韩学高（离任）	2005 年 8 月至 2008 年 10 月，任中国银泰投资有限公司财务总监兼财务部总经理；2008 年 10 月至 2017 年 2 月，任中国银泰投资有限公司副总裁兼首席财务官；2008 年 10 月至今，任中国银泰投资有限公司副总裁。
---------	---

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田振清	京投公司	党委书记、董事长	2013 年 7 月 10 日	
郝伟亚	京投公司	党委副书记、董事、总经理	2014 年 7 月 11 日	
魏怡	京投公司	副总经理	2016 年 10 月 25 日	
白云生（离任）	京投公司	副总经理	2009 年 11 月 26 日	2017 年 7 月
刘建华	京投公司	董事会秘书、总法律顾问、法律事务部总经理	2017 年 4 月 11 日	
韩学高（离任）	中国银泰	副总裁	2008 年 10 月 29 日	
王萱	中国银泰	首席财务官	2017 年 2 月 10 日	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田振清	京投(香港)有限公司	董事	2010 年 1 月 19 日	2017 年 5 月 11 日
田振清	京投轨道交通科技控股有限公司	董事局主席	2011 年 12 月 7 日	2017 年 2 月 28 日
郝伟亚	京津冀城际铁路投资有限公司	董事长	2015 年 3 月 6 日	
郝伟亚	北京京港地铁有限公司	董事长	2014 年 11 月 21 日	2017 年 6 月
郝伟亚	京投轨道交通科技控股有限公司	董事	2013 年 8 月 6 日	
魏怡	北京京投城市管廊投资有限公司	执行董事	2017 年 6 月 7 日	
白云生（离任）	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2013 年 8 月 12 日	2017 年 11 月
韩学高（离任）	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006 年 2 月 6 日	
韩学高（离任）	北京吉祥大厦有限公司	董事长	2014 年 12 月 23 日	2017 年 12 月 22 日
韩学高（离任）	北京世纪泰悦物业管理有限公司	董事长	2010 年 12 月 9 日	
韩学高（离任）	上海纬翰融资租赁有限公司	董事长	2014 年 5 月 28 日	2017 年 5 月 27 日
韩学高（离任）	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	董事	2011 年 1 月 25 日	
韩学高（离任）	杭州宁俊实业有限公司	董事	2012 年 1 月 5 日	
韩学高（离任）	杭州湖滨国际商业发展有限公司	董事	2009 年 12 月 18 日	
韩学高（离任）	北京银泰酒店管理有限公司	董事长	2013 年 1 月 15 日	2019 年 1 月 14 日

韩学高（离任）	北京美力三生健身会所有限公司	董事	2013 年 6 月 27 日	2017 年 6 月 26 日
韩学高（离任）	杭州银泰购物中心有限公司	董事	2009 年 12 月 4 日	
韩学高（离任）	传富置业（成都）有限公司	董事	2013 年 8 月 21 日	2019 年 8 月 20 日
韩学高（离任）	烟台龙源电力技术股份有限公司	独立董事	2014 年 11 月 20 日	2017 年 11 月 19 日
韩学高（离任）	杭州银俊投资有限公司	董事	2015 年 6 月 18 日	2018 年 6 月 17 日
韩学高（离任）	杭州湖滨环球商业发展有限公司	董事	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日
韩学高（离任）	杭州新龙翔商业发展有限公司	董事	2015 年 6 月 29 日	2018 年 6 月 28 日
韩学高（离任）	杭州新湖滨商业发展有限公司	董事	2015 年 12 月 22 日	2018 年 12 月 21 日
韩学高（离任）	北京银泰置地商业有限公司	董事	2015 年 7 月 8 日	2018 年 7 月 7 日
韩学高（离任）	宁波银泰置业有限公司	董事	2015 年 7 月 16 日	2018 年 7 月 15 日
韩学高（离任）	东阳市三阳银泰置业有限公司	董事	2015 年 7 月	
韩学高（离任）	攀枝花银泰置业有限公司	董事	2015 年 7 月 21 日	2018 年 7 月 20 日
韩学高（离任）	河北银泰农业科技发展有限公司	董事	2015 年 10 月 28 日	2018 年 10 月 27 日
韩学高（离任）	浙江纬翰投资管理有限公司	董事	2015 年 10 月 22 日	2018 年 10 月 21 日
韩学高（离任）	银泰（永清）新城投资有点公司	董事	2015 年 8 月 20 日	2018 年 8 月 19 日
韩学高（离任）	杭州龙翔商业发展有限公司	董事	2012 年 1 月 11 日	
韩学高（离任）	杭州国俊商贸有限公司	执行董事	2011 年 6 月 15 日	
韩学高（离任）	浙江富强置业有限公司	董事	2009 年 11 月 30 日	
韩学高（离任）	北京宏达祥和房地产开发有限公司	监事	1996 年 4 月 23 日	
韩学高（离任）	北京美力三生诊所有限公司	董事	2014 年 5 月 8 日	
韩学高（离任）	浙江银泰旅游产业发展有限公司	法定代表人	2017 年 6 月 26 日	
韩学高（离任）	赤峰天星投资有限公司	法定代表人	2008 年 1 月 31 日	
韩学高（离任）	杭州小茉投资管理有限公司	董事长	2017 年 9 月 7 日	
韩学高（离任）	杭州傲银投资有限公司	董事长	2017 年 9 月 8 日	
王萱	北京银泰置地商业有限公司	监事	2015 年 7 月 8 日	
王萱	传富置业（成都）有限公司	监事	2016 年 1 月 5 日	
王萱	北京吉祥大厦有限公司	监事	2014 年 12 月 23 日	
王萱	杭州银俊投资有限公司	监事	2015 年 6 月 18 日	
王萱	宁波市金润资产经营有限公司	监事	2014 年 8 月 15 日	
王萱	上海纬翰融资租赁有限公司	监事	2014 年 5 月 28 日	
王萱	北京银泰置地商业管理有限公司	监事	2015 年 10 月 13 日	
王萱	厦门银泰置业有限责任公司	监事	2015 年 6 月 26 日	
王萱	北京银泰吉祥商业有限公司	监事	2014 年 1 月 28 日	
王萱	北京银泰酒店管理有限公司	监事	2016 年 9 月 14 日	
王萱	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	监事	2016 年 8 月 22 日	
王萱	杭州宁俊实业有限公司	监事	2012 年 1 月 5 日	
王萱	北京云城企业管理有限公司	监事	2017 年 10 月 13 日	
王萱	芜湖歌斐银泰投资管理有限公司	监事	2012 年 11 月 15 日	
王萱	赤峰天星投资有限公司	监事	2014 年 9 月 24 日	
邱中伟	太盟亚洲资本	合伙人	2015 年 4 月 1 日	
邱中伟	盈德气体集团有限公司	董事长	2017 年 4 月 20 日	
陈晓东	银泰商业（集团）有限公司	执行董事	2009 年 1 月	
陈晓东	浙江银泰百货有限公司	董事长	2014 年 2 月 20 日	
陈晓东	杭州银西百货有限公司	董事长	2017 年 6 月 2 日	
陈晓东	浙江浙联投资管理有限公司	董事长	2017 年 5 月 5 日	
陈晓东	杭州银泰世纪百货有限公司	执行董事	2014 年 1 月 1 日	
陈晓东	杭州临平银泰百货有限公司	董事长	2017 年 5 月 9 日	

陈晓东	杭州富阳银泰百货有限公司	执行董事	2016 年 4 月 1 日	
陈晓东	杭州银耀百货有限公司	董事长	2017 年 5 月	
陈晓东	杭州银泰三江商业发展有限公司	董事长	2009 年 2 月 18 日	
陈晓东	杭州中大银泰城购物中心有限公司	董事长	2013 年 12 月 12 日	
陈晓东	杭州下沙银泰城购物中心有限公司	执行董事	2014 年 12 月 17 日	
陈晓东	绍兴银泰百货有限公司	执行董事	2012 年 10 月 30 日	
陈晓东	湖州银佳百货有限公司	执行董事	2013 年 3 月 5 日	
陈晓东	湖州银东购物中心有限公司	董事长	2013 年 4 月 7 日	
陈晓东	海宁银泰置业有限公司	董事	2011 年 5 月 30 日	
陈晓东	海宁银泰百货有限公司	执行董事	2013 年 5 月 3 日	
陈晓东	绍兴金帝银泰购物中心有限公司	董事长	2013 年 2 月 16 日	
陈晓东	银泰百货宁波鄞州有限公司	董事长	2015 年 3 月 20 日	
陈晓东	银泰百货宁波江东有限公司	执行董事	2015 年 6 月 10 日	
陈晓东	银泰百货宁波海曙有限公司	执行董事	2009 年 3 月 16 日	
陈晓东	宁波银泰百货有限公司	执行董事	2010 年 9 月 25 日	
陈晓东	宁波银泰环球城商业有限公司	董事长	2016 年 8 月 18 日	
陈晓东	舟山银泰百货有限公司	董事长	2009 年 2 月 26 日	
陈晓东	慈溪银泰商业管理有限公司	董事长	2014 年 4 月 14 日	
陈晓东	慈溪银泰商业管理有限公司泰悦分公司	分公司负责人	2016 年 3 月 25 日	
陈晓东	湖北银泰百货有限公司	董事长	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	湖北银泰百货有限公司襄阳分公司	分公司负责人	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	浙江银泰百货有限公司咸宁分公司	分公司负责人	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	湖北银泰百货有限公司世纪分公司	分公司负责人	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	鄂州银泰百货商业有限公司	董事长	2016 年 10 月 9 日	
陈晓东	湖北银泰仙桃商城大厦有限公司	董事长	2016 年 3 月 1 日	
陈晓东	湖北银泰新世纪购物中心有限公司	董事	2016 年 12 月 5 日	
陈晓东	湖北武珞创意园发展有限公司	董事长	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	湖北武珞创意园发展有限公司商管分公司	分公司负责人	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	孝感市银泰商贸有限公司	董事长	2014 年 7 月 17 日	
陈晓东	达孜银泰商业发展有限公司 (原名: 湖北银泰投资管理有限公司)	董事长	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	荆门银泰商贸有限责任公司	董事长	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	浙江温州银泰百货有限公司	董事长	2011 年 7 月 20 日	
陈晓东	浙江乐清银泰百货有限公司	执行董事	2014 年 4 月 1 日	
陈晓东	温州大西洋银泰城购物中心有限公司	执行董事	2015 年 2 月 15 日	
陈晓东	浙江银泰百货(金华)有限公司	董事长	2007 年 2 月 24 日	
陈晓东	金华银泰购物中心有限公司	董事长	2007 年 2 月 24 日	
陈晓东	义乌银泰百货有限公司	执行董事	2011 年 8 月	
陈晓东	义乌银泰百货有限公司绣湖分公司	分公司负责人	2017 年 8 月	
陈晓东	柳州新银都房地产开发有限公司	董事长	2016 年 4 月 1 日	
陈晓东	温岭银泰购物中心开发有限公司	董事长	2011 年 3 月 23 日	

陈晓东	温岭银泰购物中心开发有限公司城市新区分公司	分公司负责人	2014年2月25日	
陈晓东	温岭银泰购物中心开发有限公司城市新区百货分公司	分公司负责人	2015年3月20日	
陈晓东	临海银泰城商业管理有限公司	执行董事	2016年5月3日	
陈晓东	临海银泰百货有限公司	执行董事	2013年6月24日	
陈晓东	西安中环银泰商业管理有限公司	董事长	2015年6月18日	
陈晓东	西安曲江银泰国际购物中心管理有限公司	董事长	2012年12月14日	
陈晓东	西安顺时来百货有限公司	董事长	2017年1月	
陈晓东	宝鸡银泰三江商业有限公司	董事长	2012年6月20日	
陈晓东	西安银泰商贸有限公司	董事长	2017年9月5日	
陈晓东	唐山银泰百货有限公司	执行董事	2011年12月1日	
陈晓东	银泰百货宁波海曙有限公司唐山分公司	分公司负责人	2015年10月30日	
陈晓东	安徽省华侨饭店有限公司	董事长	2015年4月1日	
陈晓东	安徽华仑港湾文化投资有限公司	董事	2015年10月13日	
陈晓东	芜湖银泰城商业管理有限公司	董事长	2014年7月15日	
陈晓东	安徽银泰商业有限责任公司	执行董事	2011年8月10日	
陈晓东	亳州华仑国际文化投资有限公司	董事	2012年3月17日	
陈晓东	蚌埠银泰城商业管理有限公司	执行董事	2016年1月28日	
陈晓东	合肥银泰城商业管理有限责任公司	执行董事	2013年7月26日	
陈晓东	莘县常堃企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2015年12月30日	
陈晓东	莘县福道企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2015年12月30日	
陈晓东	莘县儒登企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2015年12月30日	
陈晓东	莘县翠银企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年1月7日	
陈晓东	莘县泰烨企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年3月10日	
陈晓东	莘县泰泓企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年5月25日	
陈晓东	莘县泰璟企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年5月25日	
陈晓东	莘县泰钰企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年5月25日	
陈晓东	莘县西有时间企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2016年10月12日	
陈晓东	莘县泰琰企业管理咨询中心（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年2月17日	
陈晓东	莘县昂冕企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年6月5日	
陈晓东	莘县生活美学企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2017年7月17日	
陈晓东	银泰百货有限公司	董事长	2014年3月17日	
陈晓东	杭州银泰北山企业管理有限公司	执行董事	2014年2月26日	
陈晓东	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公	董事长	2014年2月26日	

	司			
陈晓东	浙江银泰投资有限公司	执行董事	2014 年 2 月 26 日	
陈晓东	浙江银泰商贸有限公司	执行董事	2012 年 11 月 7 日	
陈晓东	温州市名辰贸易有限公司	董事长	2012 年 12 月 12 日	
陈晓东	金华市名翔贸易有限公司	董事长	2012 年 12 月 14 日	
陈晓东	宁波市名然化妆品有限公司	执行董事	2013 年 12 月 2 日	
陈晓东	温岭银泰置业有限公司	董事长	2011 年 4 月	
陈晓东	温岭泰悦房地产开发有限公司	董事长	2011 年 4 月	
陈晓东	温岭银泰酒店开发有限公司	执行董事	2011 年 4 月	
陈晓东	浙江银泰百货有限公司北京分公司	分公司负责人	2014 年 1 月 10 日	
陈晓东	浙江银泰电子商务有限公司	董事长	2014 年 3 月 3 日	
陈晓东	浙江银泰电子商务有限公司北京分公司	分公司负责人	2014 年 2 月 19 日	
陈晓东	浙江银泰电子商务有限公司金华分公司	分公司负责人	2017 年 4 月 10 日	
陈晓东	北京银泰精品电子商务有限公司	执行董事	2014 年 2 月 27 日	
陈晓东	北京银泰精品电子商务有限公司北京分公司	分公司负责人	2016 年 9 月 22 日	
陈晓东	杭州银淘泰淘科技有限公司	董事长	2014 年 10 月 22 日	
陈晓东	北京悦友互动网络科技有限责任公司	执行董事	2014 年 6 月 10 日	
陈晓东	浙江银泰西选电子商务有限公司	执行董事	2015 年 8 月 31 日	
陈晓东	宁波保税区银泰西选进出口有限公司	执行董事	2015 年 3 月 26 日	
陈晓东	浙江银尚服饰有限公司	董事长	2016 年 6 月 1 日	
陈晓东	北京燕莎友谊商城有限公司	董事	2012 年 9 月 24 日	
陈晓东	浙江喵街智能科技有限公司	董事	2014 年 12 月 25 日	
陈晓东	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	执行董事	2016 年 4 月 10 日	
陈晓东	浙江莲荷科技有限公司	执行董事	2016 年 3 月 21 日	
陈晓东	杭州爱融智能科技有限公司	董事长	2016 年 9 月 27 日	
陈晓东	杭州银福商业管理有限公司	执行董事	2016 年 10 月 27 日	
陈晓东	杭州瑾泰商贸有限公司	董事长	2017 年 1 月 13 日	
陈晓东	杭州橙箱餐饮有限公司	董事长	2017 年 2 月 6 日	
陈晓东	杭州莱卡弗建筑装饰设计工程有限公司	董事长	2017 年 8 月 31 日	
陈晓东	北京小怪兽空间文化传媒有限公司	董事长	2017 年 9 月 13 日	
陈晓东	北京银投泰投资咨询有限公司	董事长	2017 年 12 月 13 日	
丁慧平	华电国际电力股份有限公司	独立董事	2014 年 5 月 30 日	
丁慧平	招商银行股份有限公司	外部监事	2016 年 6 月 28 日	
丁慧平	山东信托股份有限公司（港交所）	独立董事	2017 年 12 月 7 日	
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济及管理指标挂钩的考核办法决定。
董事、监事、高级管理人员报酬	依据公司董事会九届二十次会议审议通过的《关于确定<2017 年度

薪酬确定依据	高级管理人员考核指标和薪酬考核办法的议案》以及《京投发展股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》的相关规定确定公司高管薪酬，独立董事的津贴由股东大会决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	在公司领取薪酬的高管，待年度结束后经董事会薪酬与考核委员会考评并报经董事会通过，根据考评结果支付薪酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2017 年度，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 1,312.99 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
白云生	董事	离任	年龄达到国家法定退休年龄
韩学高	董事	离任	工作原因
魏怡	董事	选举	股东推荐并股东大会选举
陈晓东	董事	选举	股东推荐并股东大会选举
邱中伟	董事	选举	股东推荐并股东大会选举

1、2017 年 11 月 7 日公司收到董事白云生先生、韩学高先生各自提交的《辞职报告》，白云生先生因已达到国家法定退休年龄，向公司董事会辞去公司董事、董事会战略委员会委员职务。韩学高先生因工作原因，向公司董事会辞去公司董事、董事会战略委员会委员职务。二位董事辞职自《辞职报告》送达董事会时生效。

2、2017 年 11 月 15 日公司第九届董事会第二十六次会议审议通过《关于提名公司第九届董事会董事候选人的议案》，同意提名魏怡女士、陈晓东先生、邱中伟先生为京投发展股份有限公司第九届董事会董事候选人，任期至第九届董事会任期届满为止。上述事项已经 2017 年 12 月 1 日公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	122
主要子公司在职员工的数量	493
在职员工的数量合计	615
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	53
技术人员	252
财务人员	43
行政人员	84
其他人员	183
合计	615
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	79

本科	243
专科及以下	293
合计	615

(二) 薪酬政策

☒ 适用 ☐ 不适用

为了适应房地产行业日新月异的变化，满足公司业务快速稳步发展的需求，公司在继续沿袭现有薪酬机制（年薪制、绩效工资制、绩效佣金制）的前提下，进一步在公司各层级员工中推行绩效为导向的薪酬体系，将员工收入与个人绩效、公司业绩相结合，使有能力、有贡献的员工得到有效激励。对公司管理层以及核心技术岗位的骨干人员采取市场协调的薪酬策略，使之具有市场竞争力，能够实现对优秀人才的吸引和激励。

(三) 培训计划

☒ 适用 ☐ 不适用

公司围绕经营发展需要和阶段性工作目标，在结合绩效考核和员工职业发展的基础上，不断优化培训体系，有序推进培训计划的执行落实。

报告期内，共组织企业文化培训 7 次，各级内部专题培训 20 次，外部培训 68 人次，根据个人需求定制化培训 35 人次。内部培训的主要内容包括：设计条线座谈及分享会、减振降噪培训、客服系统培训交流、知识管理培训、组织架构培训、制度（修订）培训、消防安全知识培训等；外部培训的主要内容包括中高层管理人员管理技能和领导能力培训，与房地产相关的设计、工程、营销、成本等行业知识培训，会计、财务、审计、法务、人力等专业知识培训。

员工整体培训覆盖率达到 95%以上，对拓展员工知识领域、加强专业技能、凝聚团队合力起到显著作用，为提升员工队伍整体素质与履职能力、促进公司经营发展提供了重要保证。

(四) 劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》以及中国证监会、上交所相关法律、法规、规范性文件的原则和要求，完善管理制度，规范决策程序，防控经营风险，提升规范运作水平，强化信息披露管理，公司法人治理结构不断健全和完善。

1、股东与股东大会

公司严格按照相关法律法规及《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求与规定，开展股东大会的会议筹备、材料发送、会议组织、信息披露、决议执行等工作。报告期内，公司共召开股东大会 4 次，采用现场投票与网络投票相结合的方式，对需股东大会决策事项进行了审议，按规定对中小股东的投票结果单独计票，律师出具了相应的法律意见书，保证了股东大会的合法有效，也更好地保障了所有股东尤其是中小股东的合法权益。

2、董事与董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人员构成与人数符合法律法规要求。公司董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的职权范围和工作程序，共召开定期和临时董事会会议 11 次，内容涉及续聘会计师事务所、利润分配、制度修订、关联交易、对外投资、发行债券、定期报告等事项，公司董事勤勉尽责，就议案事项与公司经营层进行了充分的沟通和交流，确保了决策的合理性和科学性。

3、公司与控股股东

公司与控股股东在人员、资产、财务方面相互分开，在机构、业务方面相互独立，公司独立经营与核算，公司董事会、监事会和内部机构均能够独立运作，关联交易的决策程序规范、定价公允，并依法履行了审议和披露程序，不存在控股股东违规占用公司资金和资产、损害公司及其他股东利益的情况。

4、监事与监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工监事，人员构成与人数符合法律法规要求。报告期内，共召开监事会会议 3 次，公司监事按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，对公司计提资产减值准备、利润分配等事项进行了审议，从公司运作、内部控制、财务情况、关联交易、高级管理人员履职等方面进行了监督、检查，对公司定期报告提出了专项审核意见，认真履行监督职责，充分发挥了监事会在公司治理中的作用，切实维护了公司及股东合法权益。

5、信息披露

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 为公司信息披露的指定媒体。报告期内，公司严格按照相关法律法规以及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等规定要求，不断提高信息披露规范意识，加强信息披露制度管理，积极组织信息披露培训学习，保障了公司信息披露工作有序开展，全年发布定期报告 4 份、临时公告 58 份。

6、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立了基本公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与奖励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律法规的规定。

7、投资者关系管理

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，通过电话、网上集体接待等方式与投资者进行互动，聆听投资者意见和建议，就投资者关心的问题进行了答复，维护了投资者的合法权益。

8、内幕信息知情人登记管理

公司已制定了《内幕信息知情人登记备案制度》，报告期内，公司严格按照该制度对内幕信息知情人进行登记管理、备案，未发现公司内幕信息泄露、利用内幕信息违规买卖公司股票等情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年年度股东大会	2017 年 5 月 11 日	www.sse.com.cn	2017 年 5 月 12 日
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 7 月 20 日	www.sse.com.cn	2017 年 7 月 21 日
2017 年第二次临时股东大会	2017 年 9 月 20 日	www.sse.com.cn	2017 年 9 月 21 日
2017 年第三次临时股东大会	2017 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn	2017 年 12 月 2 日

股东大会情况说明

☐适用 ☒不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
田振清	否	11	10	8	1	0	否	4
高一轩	否	11	11	8	0	0	否	4
郝伟亚	否	11	11	8	0	0	否	2
白云生(离任)	否	8	8	6	0	0	否	2
韩学高(离任)	否	8	7	6	1	0	否	3
魏怡	否	2	1	1	1	0	否	0
陈晓东	否	2	2	1	0	0	否	0
邱中伟	否	2	2	1	0	0	否	0
李成言	是	11	11	8	0	0	否	3
丁慧平	是	11	11	8	0	0	否	3
刘敬东	是	11	10	8	1	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

☐适用 ☒不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司高级管理人员向董事会负责，接受董事会、监事会的监督。由董事会下设薪酬与考核委员会拟定考评及激励原则，公司按照董事会通过的考评与激励办法，对高管人员实施考评与激励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒适用 ☐不适用

《京投发展股份有限公司 2017 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站（www.see.com.cn）

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度的内部控制有效性进行了独立审计，并出具了《京投发展股份有限公司二〇一七年度内部控制审计报告》。该审计报告于公司 2017 年年度报告披露时一并披露。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

☐适用 ☒不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券	14 京银债	122382	2015-06-26	2018-06-26	77,900.00	4.80	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	上海证券交易所
京投银泰股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	16 京泰 01	135318	2016-03-18	2019-03-18	100,000.00	5.24	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	上海证券交易所
京投发展股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	16 京投 02	135744	2016-08-19	2019-08-19	100,000.00	4.98	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	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1. “14 京银债”在存续期内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为 2016 年 6 月 26 日至 2017 年 6 月 25 日,付息日为 2017 年 6 月 26 日(遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间付息款项不另计利息),支付本年度该债券利息 3,739.20 万元。

2. “16 京泰 01”在存续期内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为 2016 年 3 月 18 日至 2017 年 3 月 17 日,付息日为 2017 年 3 月 20 日(遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间付息款项不另计利息),支付本年度该债券利息 5,240.00 万元。

3. “16 京投 02”在存续期内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为 2016 年 8 月 19 日至 2017 年 8 月 18 日,付息日为 2017 年 8 月 21 日(遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间付息款项不另计利息),支付本年度该债券利息 4,980.00 万元。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1. “14 京银债”,本次债券发行 77,900 万元,债券发行费用 717.30 万元,扣除发行费用后募集资金净额 77,182.70 万元,全部用于偿还公司债务,债券期限为三年。

2. “16 京泰 01”,公司于 2016 年 1 月取得上海证券交易所《关于对京投银泰股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》(上证函[2016]7 号),获准以非公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行不超过 20 亿元人民币的公司债券。本次债券分期发行,本期债券为第一期发行,一期发行规模为 10 亿元,债券发行费用 600 万元,扣除发行费用后募集资金净额 9.94 亿元,全部用于偿还公司债务,债券期限为三年。

3. “16 京投 02”,本期债券为第二期发行,本期债券基础发行规模 5 亿元,可超额配售不超过 5 亿元,最终发行规模 10 亿元,债券发行费用 600 万元,扣除发行费用后募集资金净额 9.94 亿元,全部用于偿还公司债务,债券期限为三年。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	浙商证券股份有限公司
	办公地址	浙江省杭州市杭大路 1 号 C 座 6 楼
	联系人	方扬
	联系电话	0571-87903134
债券受托管理人	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 座 2 层
	联系人	赵业
	联系电话	010-85130658
资信评级机构	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 1201 室

其他说明：

√适用 □不适用

1. “14 京银债”债券受托管理人为浙商证券股份有限公司，资信评级机构为联合信用评级有限公司。

2. “16 京泰 01”、“16 京投 02”债券受托管理人均为中信建投证券股份有限公司，非公开发行公司债券未进行资信评级。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

1. “14 京银债”，募集资金总额人民币 7.79 亿元，债券发行费用 717.30 万元，扣除发行费用后募集资金净额 77,182.70 万元，全部用于偿还公司债务，其中，45,900 万元用于偿还京投公司委托贷款，31,282.70 万元用于偿还昆仑信托有限责任公司的贷款。

2. “16 京泰 01”，募集资金总额人民币 10 亿元，债券发行费用 600 万元，扣除发行费用后募集资金净额 99,400 万元，全部用于偿还京投公司委托贷款。

3. “16 京投 02”，募集资金总额人民币 10 亿元，债券发行费用 600 万元，扣除发行费用后募集资金净额 99,400 万元，全部用于偿还公司债务，其中，64,000 万元用于偿还农业银行北京西城支行贷款，35,400 万元用于偿还京投公司委托贷款。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

1. “14 京银债”，公开发行公司债券根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合信用将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，联合信用将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。

联合信用于 2015 年 6 月 5 日为公司 2014 年公司债券出具联合[2015]203 号《信用等级公告》。根据联合信用评定，本公司长期信用等级为 AA，本期债券信用级别为 AAA。根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，公司委托联合信用每年对公司“14 京银债”进行跟踪评级。联合信用继 2016 年出具跟踪评级报告后，又于 2017 年 6 月 16 日出具了《京投发展股份有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，维持公司主体长期信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”；同时维持“14 京银债”的债项信用等级为“AAA”。

此外，自本次评级报告出具之日起，联合信用将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知联合评级并提供相关资料，联合

信用将在必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

2. “16 京泰 01”、“16 京投 02”，非公开发行公司债券未进行信用评级。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

“14 京银债”由京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保金额不超过人民币 8.60 亿元，期限不超过 5 年，担保范围为债券本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

单位：万元 币种：人民币

担保人-京投公司	2017 年 12 月 31 日
净资产	16,456,696.31
资产负债率	36.69%
净资产收益率	0.74%
流动比率	473.18%
速动比率	440.15%
累计对外担保余额	360,000.00
累计对外担保余额占净资产的比例	2.19%

注：京投公司 2017 年 12 月 31 日资产总额 2,599.43 亿元，期末没有所有权和使用权受到限制的资产，对外借款无任何违约事项发生，按期还本付息，上述担保人数数据为京投公司未经审计个别报表数据。

公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营状况良好，稳定的现金流入对公司债券本息偿付提供了有力保障。

“14 京银债”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2015 年 6 月 26 日，本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 26 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。“14 京银债”2016 年 6 月 26 日至 2017 年 6 月 25 日期间的利息已于 2017 年 6 月 26 日支付。

“16 京泰 01”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2016 年 3 月 18 日，本期债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 18 日（遇法非交易日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息），“16 京泰 01”2016 年 3 月 18 日至 2017 年 3 月 17 日期间的利息已于 2017 年 3 月 20 日（因 2017 年 3 月 18 日为周六，故顺延至 2017 年 3 月 20 日）支付。

“16 京投 02”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2016 年 8 月 19 日，本期债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 19 日（遇法非交易日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息），“16 京投 02”2016 年 8 月 19 日至 2017 年 8 月 18 日期间的利息已于 2017 年 8 月 21 日（因 2017 年 8 月 19 日为周六，故顺延至 2017 年 8 月 21 日）支付。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

1. “14 京银债”债券受托管理人为浙商证券股份有限公司。报告期内，浙商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行债券受托管理人职责。浙商证券股份有限公司已于 2016 年 5 月 23 日出具《2015 年度债券受托管理事务报告》，于 2017 年 3 月 6 日出具《2014 年公开发行公司债券临时受托管理事务报告》，于 2017 年 5 月 18 日出具《2016 年度债券受托管理事务报告》。

2. “16 京泰 01”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。中信建投证券股份有限公司已于 2017 年 2 月 10 日、3 月 6 日出具《关于京投发展股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》，于 2017 年 6 月 22 日出具《京投发展股份有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告》。

3. “16 京投 02”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。中信建投证券股份有限公司已于 2017 年 2 月 10 日、3 月 6 日出具《关于京投发展股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》，于 2017 年 6 月 22 日出具《京投发展股份有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告》。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	171,478.30	129,636.24	32.28	
流动比率	166.03%	162.85%	增加 3.18 个百分点	房地产项目实现销售结转
速动比率	17.22%	31.59%	减少 14.37 个百分点	开发支出增加导致货币资金支出，理财产品及委托贷款收回导致其他流动资产减少
资产负债率 (%)	84.74	87.94	减少 3.20 个百分点	房地产项目实现销售结转导致负债总额减少和所有者权益增加
EBITDA 全部债务比	10.17%	8.79%	增加 1.38 个百分点	
利息保障倍数	1.30	0.89	46.07	本报告期利润总额增加及支付的利息金额较上年同期减少
现金利息保障倍数	1.20	4.97	-75.86	主要系经营活动现金流量净额减少导致利息保障倍数降低
EBITDA 利息保障倍数	1.32	0.90	46.67	本报告期利润总额增加及支付的利息金额较上年同期减少
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

注：息税折旧摊销前利润（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
EBITDA 全部债务比=EBITD/全部债务比=EBITDA/（短期借款+长期借款+一年内到期的非流动负债+应付债券）；

利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）。

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

2017 年 1 月 25 日，公司之全资子公司京投置地完成北京金融资产交易所债权融资计划 2017 年度第一期发行工作，公司为本期债权融资计划的到期兑付提供连带责任保证担保。该债权融资计划产品简称为“17 京京投置地 ZR001”，实际挂牌总额为人民币 50,000.00 万元，挂牌价格为 4.84%，期限为 2 年，每半年付息一次，不计复利，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。起息日为 2017 年 1 月 25 日，首次付息日为 2017 年 7 月 25 日，每半年付息一次（如遇中国法定节假日顺延至下一个工作日）。报告期内支付承销费 490.00 万元，支付交易服务费 40.00

万元，“17 京京投置地 ZR001”2017 年 1 月 25 日至 2017 年 7 月 24 日期间的利息 12,000,547.95 元已于 2017 年 7 月 25 日支付。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，融资能力较强，截止 2017 年 12 月 31 日公司共取得金融机构授信 54.89 亿元，累计使用授信额度 20.85 亿元，公司可以在上述授信额度内开展融资，以支持业务的发展。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

根据公司 2013 年度股东大会及 2015 年第四次临时股东大会的决议，公司股东大会授权董事会或董事会授权人士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时，将至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的事项，详见 2017 年 3 月 7 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告临 2017-010。

截至本报告期末，公司借款余额为 168.79 亿元。本报告期累计新增借款 19.19 亿元，占上年末净资产的 55.29%。本报告期新增借款是基于公司正常经营需要产生的，主要用于公司日常经营及补充流动资金，公司各项业务经营情况正常。上述新增借款对公司偿债能力无不良影响。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告
天职业字[2018]6666 号

京投发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的京投发展股份有限公司（以下简称“京投发展公司”或“公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投发展公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于京投发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
收入确认	
房地产开发项目的收入占公司 2017 年度营业收入总额的 97.55%。 公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入： 1、房屋完工并验收合格； 2、与客户签订了销售合同； 3、取得了买方付款证明； 4、办理完成商品房实物移交手续。 由于房地产开发项目的收入对公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此，我们将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计	与房地产开发项目的收入确认相关的审计程序包括： 1、了解公司与房地产开发项目的收入确认相关的内部控制并进行测试，评价相关内控的有效性； 2、检查公司房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合行业惯例和相关会计准则的要求； 3、就本期确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款证明及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件。根据合同约定的条款，判断公司是否已实际履行合同约定的商品房交付义务，买受人是否已实质上完成商品房交接； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

估计 29.”及“七、合并财务报表项目注释 61.”。	
计提资产减值准备	
区域经济环境、房地产行业竞争状况等宏观经济因素对鄂尔多斯房地产行业具有重大影响。公司管理层对截至 2017 年 12 月 31 日的应收合营企业鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司借款余额的可收回性进行评估，并对预计不可收回部分计提资产减值准备。2017 年度，该项减值对损益的影响金额为 90,083,585.17 元。 由于上述资产减值准备的计提金额重大且涉及重大的会计判断和估计，我们将其作为关键审计事项。 请参阅财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计 11.”及“七、合并财务报表项目注释 30.”。	与评价资产减值准备的计提相关的审计程序中包括： 1、访谈管理层，了解公司就鄂尔多斯项目公司借款资产减值准备的测算和计提方法； 2、了解、评估管理层对资产减值准备计提的相关的内部控制，并测试其有效性； 3、获取管理层编制的资产减值准备测算过程和测算表，复核其计算的准确性； 4、查阅公司聘请的中介机构资质情况，评价管理层聘请专家的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，复核并讨论评估引用的基础数据、采用的评估方法、假设和评估模型及资产评估结论的正确性与合理性。

四、其他信息

公司管理层对其他信息负责。其他信息包括京投发展公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估京投发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京投发展公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、

伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京投发展公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京投发展公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就京投发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国注册会计师

周百鸣

(项目合伙人)：

中国·北京

二〇一八年三月十九日

中国注册会计师：

申旭

二、财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
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			
应收账款	七、5	70,013,815.49	13,578,409.92
预付款项	七、6	140,109,564.83	135,004,944.08
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	七、9	315,883,395.50	349,957,074.82
买入返售金融资产			
存货	七、10	20,506,433,225.95	21,598,104,955.46
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	762,220,550.19	1,899,350,206.84
流动资产合计		22,879,259,517.87	26,795,110,483.56
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、14	331,295,590.74	294,082,354.26
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	175,104,839.34	154,821,698.17
投资性房地产	七、18	208,596,962.61	218,391,502.10
固定资产	七、19	49,535,776.01	53,448,999.96
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	七、25	11,031,419.34	3,417,814.56
开发支出			
商誉	七、27	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、28	10,036,848.42	12,764,620.33
递延所得税资产	七、29	347,650,810.14	368,778,413.39
其他非流动资产	七、30	3,839,355,909.07	863,958,568.91
非流动资产合计		4,984,211,896.17	1,981,267,712.18

资产总计		27,863,471,414.04	28,776,378,195.74
流动负债：			
短期借款	七、31	408,500,000.00	329,000,000.00
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			
应付账款	七、35	1,135,982,002.98	1,061,829,841.21
预收款项	七、36	4,283,464,785.76	7,981,579,340.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、37	83,279,732.68	74,151,406.81
应交税费	七、38	537,292,789.35	513,225,376.00
应付利息	七、39	127,367,888.32	115,841,691.55
应付股利	七、40	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	七、41	398,977,042.95	648,440,438.49
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	6,802,554,467.08	5,726,743,291.51
其他流动负债			
流动负债合计		13,780,058,471.90	16,453,451,149.34
非流动负债：			
长期借款	七、45	7,166,983,280.46	5,925,536,700.00
应付债券	七、46	1,993,385,658.84	2,765,174,478.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、47	5,428,963.13	5,428,963.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、50	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	七、51	5,604,628.35	
递延所得税负债	七、29	106,328,020.95	115,102,382.31
其他非流动负债	七、52	514,324,997.19	778,067.68
非流动负债合计		9,831,835,548.92	8,851,800,591.64
负债合计		23,611,894,020.82	25,305,251,740.98
所有者权益			
股本	七、53	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	108,451,978.08	108,451,978.08
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,174,371,925.71	1,000,780,464.84
归属于母公司所有者权益合计		2,351,382,874.58	2,177,791,413.71
少数股东权益		1,900,194,518.64	1,293,335,041.05
所有者权益合计		4,251,577,393.22	3,471,126,454.76
负债和所有者权益总计		27,863,471,414.04	28,776,378,195.74

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位:京投发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		164,012,697.01	99,102,768.29
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	十七、1	6,400.41	114,273.93
预付款项		2,345,924.38	1,251,050.97
应收利息			
应收股利		121,800,000.00	
其他应收款	十七、2	1,421,137,428.30	1,112,230,363.40
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		253,072,151.04	807,474,392.22
流动资产合计		1,962,374,601.14	2,020,172,848.81
非流动资产:			
可供出售金融资产		331,295,590.74	294,082,354.26
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,450,056,005.48	1,417,578,761.56
投资性房地产		92,064,270.41	95,815,762.90
固定资产		32,151,742.83	34,021,826.19
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		4,660,450.57	2,471,084.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		186,885.24	409,370.14
递延所得税资产		11,818,277.92	11,908,820.80
其他非流动资产		1,266,254,335.12	1,396,958,568.91
非流动资产合计		3,188,487,558.31	3,253,246,548.85
资产总计		5,150,862,159.45	5,273,419,397.66
流动负债:			
短期借款		408,500,000.00	398,500,000.00
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		648,182.02	648,182.02
预收款项		1,396,617.35	788,277.15
应付职工薪酬		39,426,074.90	33,280,402.12
应交税费		5,304,802.97	5,795,305.05
应付利息		81,589,021.86	80,697,579.88
应付股利		2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款		75,402,030.92	48,987,138.55
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,049,054,467.08	
其他流动负债			
流动负债合计		1,663,960,959.88	571,336,647.55
非流动负债：			
长期借款		80,000,000.00	319,500,000.00
应付债券		1,993,385,658.84	2,765,174,478.52
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		6,611,132.12	778,067.68
非流动负债合计		2,119,959,394.09	3,125,415,149.33
负债合计		3,783,920,353.97	3,696,751,796.88
所有者权益：			
股本		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		108,451,978.08	108,451,978.08
未分配利润		180,333,712.23	390,059,507.53
所有者权益合计		1,366,941,805.48	1,576,667,600.78
负债和所有者权益总计		5,150,862,159.45	5,273,419,397.66

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表
2017 年 1—12 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		6,217,396,048.74	5,921,862,182.33
其中：营业收入	七、61	6,217,396,048.74	5,921,862,182.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,852,760,749.79	4,892,181,352.86
其中：营业成本	七、61	4,001,196,286.91	4,011,027,574.28
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	七、62	357,461,452.92	467,758,033.73
销售费用	七、63	79,337,665.08	117,469,525.05
管理费用	七、64	169,659,668.04	144,448,456.14
财务费用	七、65	154,443,425.36	70,855,748.40
资产减值损失	七、66	90,662,251.48	80,622,015.26
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）	七、68	-13,994,344.20	15,696,692.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,994,344.20	8,542,861.12
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、69	681,442.34	215,785.91
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,351,322,397.09	1,045,593,307.74
加：营业外收入	七、70	6,700,959.86	16,549,316.26
减：营业外支出	七、71	550,672.87	28,706.91
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,357,472,684.08	1,062,113,917.09
减：所得税费用	七、72	410,666,226.22	316,197,178.69
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		946,806,457.86	745,916,738.40
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		946,806,457.86	745,916,738.40
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		625,059,477.59	455,453,328.55
2. 归属于母公司股东的净利润		321,746,980.27	290,463,409.85
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		946,806,457.86	745,916,738.40
归属于母公司所有者的综合收益总额		321,746,980.27	290,463,409.85
归属于少数股东的综合收益总额		625,059,477.59	455,453,328.55
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	十八、2	0.43	0.39
(二) 稀释每股收益(元/股)	十八、2	0.43	0.39

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表
2017 年 1—12 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	79,966,396.78	59,788,514.71
减：营业成本	十七、4	3,941,323.52	5,444,894.37
税金及附加		1,959,424.08	693,444.48
销售费用			
管理费用		122,459,194.09	89,993,937.18
财务费用		44,348,350.00	-38,564,197.27
资产减值损失		89,715,293.53	81,539,084.46
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）	十七、5	114,277,243.92	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,522,756.08	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		824,661.02	4,200.00
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-67,355,283.50	-79,314,448.51
加：营业外收入		5,875,743.92	14,781,535.16
减：营业外支出		51,506.20	13,710.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-61,531,045.78	-64,546,623.35
减：所得税费用		39,230.12	12,805,267.10
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-61,570,275.90	-77,351,890.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-61,570,275.90	-77,351,890.45
（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		-61,570,275.90	-77,351,890.45
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：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		2,663,840,254.95	8,510,234,979.97
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		16,707,608.51	30,546,635.87
收到其他与经营活动有关的现金	七、74	227,274,376.96	300,127,838.96
经营活动现金流入小计		2,907,822,240.42	8,840,909,454.80
购买商品、接受劳务支付的现金		1,781,570,450.82	2,352,445,209.38
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		188,699,934.99	171,895,034.93
支付的各项税费		731,442,764.48	954,572,261.19
支付其他与经营活动有关的现金	七、74	392,708,510.00	306,713,809.12
经营活动现金流出小计		3,094,421,660.29	3,785,626,314.62
经营活动产生的现金流量净额	七、75	-186,599,419.87	5,055,283,140.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		19,036,763.52	17,524,695.91
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		24,940,543.31	1,066,660.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			64,065,074.47
收到其他与投资活动有关的现金	七、74	1,452,909,378.22	325,573,087.94
投资活动现金流入小计		1,496,886,685.05	408,229,518.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,731,989.37	8,271,509.61
投资支付的现金		109,250,000.00	36,000,000.00
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	七、74	3,385,406,044.89	869,380,698.13

投资活动现金流出小计		3,509,388,034.26	913,652,207.74
投资活动产生的现金流量净额		-2,012,501,349.21	-505,422,689.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			14,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			14,700,000.00
取得借款收到的现金		8,989,683,280.46	9,186,417,459.52
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、74		200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,989,683,280.46	9,401,117,459.52
偿还债务支付的现金		6,870,479,991.51	11,378,798,793.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,421,552,666.83	1,477,970,495.63
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	七、74	213,164,250.00	409,688,116.40
筹资活动现金流出小计		8,505,196,908.34	13,266,457,405.04
筹资活动产生的现金流量净额		484,486,372.12	-3,865,339,945.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		98,470.43	182,243.43
五、现金及现金等价物净增加额	七、75	-1,714,515,926.53	684,702,748.67
加：期初现金及现金等价物余额	七、75	2,799,114,892.44	2,114,412,143.77
六、期末现金及现金等价物余额	七、75	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		8,017,428.57	62,623,863.11
收到的税费返还		288,006.10	
收到其他与经营活动有关的现金		40,723,607.51	89,117,082.60
经营活动现金流入小计		49,029,042.18	151,740,945.71
购买商品、接受劳务支付的现金		11,491.66	11,523.14
支付给职工以及为职工支付的现金		61,046,300.64	44,297,473.17
支付的各项税费		7,970,124.51	45,131,586.48
支付其他与经营活动有关的现金		505,985,768.03	141,842,945.79
经营活动现金流出小计		575,013,684.84	231,283,528.58
经营活动产生的现金流量净额		-525,984,642.66	-79,542,582.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		19,036,763.52	17,516,304.86
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		24,518,029.00	4,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			56,650,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,682,909,378.22	1,211,791,857.12
投资活动现金流入小计		1,726,464,170.74	1,285,962,361.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,246,486.52	2,608,629.12
投资支付的现金		96,250,000.00	810,800,000.00
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		739,206,044.89	1,776,380,698.13
投资活动现金流出小计		840,702,531.41	2,589,789,327.25
投资活动产生的现金流量净额		885,761,639.33	-1,303,826,965.27
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		441,000,000.00	2,317,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		441,000,000.00	2,317,000,000.00
偿还债务支付的现金		399,000,000.00	964,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		322,077,067.95	129,870,510.37
支付其他与筹资活动有关的现金		14,790,000.00	7,996,850.00
筹资活动现金流出小计		735,867,067.95	1,101,867,360.37
筹资活动产生的现金流量净额		-294,867,067.95	1,215,132,639.63
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		64,909,928.72	-168,236,908.51
加：期初现金及现金等价物余额		99,102,768.29	267,339,676.80

六、期末现金及现金等价物余额		164,012,697.01	99,102,768.29
----------------	--	----------------	---------------

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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、上年期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		1,000,780,464.84	1,293,335,041.05	3,471,126,454.76
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、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		1,000,780,464.84	1,293,335,041.05	3,471,126,454.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											173,591,460.87	606,859,477.59	780,450,938.46
（一）综合收益总额											321,746,980.27	625,059,477.59	946,806,457.86
（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											-148,155,519.40	-18,200,000.00	-166,355,519.40

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										-148,155,519.40	-18,200,000.00	-166,355,519.40	
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	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		1,174,371,925.71	1,900,194,518.64	4,251,577,393.22

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、上年期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		806,618,142.60	823,181,712.50	2,806,810,803.97
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、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		806,618,142.60	823,181,712.50	2,806,810,803.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											194,162,322.24	470,153,328.55	664,315,650.79
（一）综合收益总额											290,463,409.85	455,453,328.55	745,916,738.40
（二）所有者投入和减少资本												14,700,000.00	14,700,000.00
1. 股东投入的普通股												14,700,000.00	14,700,000.00
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											-96,301,087.61		-96,301,087.61
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											-96,301,087.61		-96,301,087.61
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	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		1,000,780,464.84	1,293,335,041.05	3,471,126,454.76

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：京投发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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、上年期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08	390,059,507.53	1,576,667,600.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08	390,059,507.53	1,576,667,600.78
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）										-209,725,795.30	-209,725,795.30
（一）综合收益总 额										-61,570,275.90	-61,570,275.90
（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										-148,155,519.40	-148,155,519.40
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或 股东）的分配										-148,155,519.40	-148,155,519.40
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	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08	180,333,712.23	1,366,941,805.48

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	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08	563,712,485.59	1,750,320,578.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08	563,712,485.59	1,750,320,578.84
三、本期增减变动 金额（减少以 “－”号填列）										-173,652,978.06	-173,652,978.06
（一）综合收益总 额										-77,351,890.45	-77,351,890.45
（二）所有者投入 和减少资本											
1. 股东投入的普											

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									-96,301,087.61	-96,301,087.61	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或 股东)的分配									-96,301,087.61	-96,301,087.61	
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	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08	390,059,507.53	1,576,667,600.78

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

京投发展股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于1992年9月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为91330200144052096U。1993年9月经批准发行人民币普通股，并于同年10月在上海证券交易所挂牌上市。

本公司的前身为宁波华联集团股份有限公司，经2002年11月12日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经2009年7月2日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。经2016年5月18日公司2015年度股东大会审议，并经宁波市市场监督管理局核准变更登记，本公司名称由“京投银泰股份有限公司”变更为“京投发展股份有限公司”。

2007年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每10股送2股），转增后本公司股本为282,251,731股。根据本公司2008年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241号文核准，本公司于2009年3月非公开发行A股股票211,600,000股（面值人民币1元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有本公司29.81%的股份，成为本公司的第一大股东。2010年，根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每10股转增5股），转增后总股本为740,777,597股。2015年京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份1,479,200股，累计增持后，京投公司持有本公司股份222,279,200股，占公司总股本的30.01%。2016年，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份26,631,947股，累计增持后，京投公司持有本公司股份248,911,147股，占公司总股本的33.60%。2017年，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份2,953,167股，累计增持后，京投公司持有本公司股份251,864,314股，占公司总股本的34.00%。

本公司注册地址：宁波市海曙中山东路238号；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层；法定代表人：田振清。

公司建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，目前设董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、成本管理部、计划运营中心、拓展部、资产管理部等9个部门。2017年7月4日，公司九届二十一次董事会通过《关于调整公司总部机构设置的议案》，同意对公司总部机构设置进行调整，调整后公司总部共设置十四个部门，分别为：董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、战略投资部、设计研发部、营销策划部、客户服务部、运营管理部、成本管理部、招采管理部、资本管理部和商业管理部。

公司经营范围：房地产开发、经营及租赁；家用电器及日用品的批发、零售；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2018年3月19日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度合并报表的范围详见附注九、1在子公司中的权益。合并报表范围的变动详见附注八、合并范围的变更。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

√适用 □不适用

公司对自 2017 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求，真实完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》（2014 年修订）（以下简称“第 15 号文（2014 年修订）”）的列报和披露要求。

2. 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司主要从事房地产开发经营业务，营业周期大于一年，公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

4. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目

下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(2) 外币财务报表折算

外币财务报表资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

（5）金融工具的公允价值

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：

第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（6）金融资产的减值测试和减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
组合类型	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	账龄状态
合并范围内关联方应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量	资产类型
存在结算期的应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量	资产类型

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	15	15
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	方法说明
合并范围内关联方应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	指期末单项金额未达到上述 2,000 万元标准的，按照逾期状态进行组合后风险较大的应收款项，具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。
坏账准备的计提方法	按以上信用风险组合计提坏账准备。

12. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 持有待售

同时满足下列条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：

①该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；

②本公司已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量，并列报为“持有待售资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“持有待售负债”。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持

有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“五、13 持有待售资产”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“五、22 资产减值”会计政策。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

(3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“五、22 资产减值”。

(4) 投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入税金及附加）。

16. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5%	3.80%—2.38%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.50%
运输工具	年限平均法	5	5%	19.00%
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00%
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5%	33.33%—19.00%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、22 资产减值”。

(5) 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17. 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、22 资产减值”。

18. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

19. 生物资产

□适用 √不适用

20. 油气资产

□适用 √不适用

21. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见“五、22. 资产减值”。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产

将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22. 资产减值

√适用 □不适用

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

23. 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

24. 长期待摊费用

√适用 □不适用

本公司发生的长期待摊按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

25. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

1) 住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

2) 奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在 12 个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后才可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

26. 预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

27. 股份支付

☐ 适用 ☒ 不适用

28. 优先股、永续债等其他金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

29. 收入

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

(3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

30. 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

31. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

(2) 本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

(3) 各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(5) 于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

(6) 于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

32. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁期开始日，本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

33. 分部报告

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

①房地产分部，销售及出租开发产品、为房地产项目公司提供技术支持；

- ②外贸分部，进出口贸易及代理；
 ③其他分部，物业服务、广告代理等服务业。
 经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

34. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

(1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

①本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

②本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产定可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

坏账准备

公司根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的利润和应收款项账面价值。

存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

35. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企	按财政部规定执行	对本公司财务报表未产生影响。

业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。		
本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定。区分终止经营损益、持续经营损益列报。	按财政部规定执行	本期合并利润表持续经营净利润 946,806,457.86 元，上期合并利润表持续经营净利润 745,916,738.40 元；本期母公司利润表持续经营净利润-61,570,275.90 元，上期母公司利润表持续经营净利润-77,351,890.45 元。
本公司自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）相关规定。利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。	按财政部规定执行	减少合并利润表本期营业外收入 694,728.49 元，减少合并利润表本期营业外支出 13,286.15 元，增加合并利润表本期资产处置收益 681,442.34 元；减少合并利润表上期营业外收入 233,815.91 元，减少合并利润表上期营业外支出 18,030.00 元，增加合并利润表上期资产处置收益 215,785.91 元。减少母公司利润表本期营业外收入 837,947.17 元，减少母公司利润表本期营业外支出 13,286.15 元，增加母公司利润表本期资产处置收益 824,661.02 元；减少母公司利润表上期营业外收入 4,200.00 元，增加母公司利润表上期资产处置收益 4,200.00 元。

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

36. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 1-3%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
宁波银泰广告有限公司	20

除子公司宁波银泰广告有限公司所得税税率为 20%以外，本公司及其子公司所得税税率均为 25%。

2. 税收优惠

√适用 □不适用

本公司之子公司宁波银泰广告有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。根据《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2017〕43 号）的文件规定，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得

额上限由 30 万元提高至 50 万元，对年应纳税所得额低于 50 万元（含 50 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

3. 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	30,818.75	14,779.39
人民币	30,818.75	14,779.39
银行存款	1,084,565,121.45	2,799,097,097.91
人民币	1,084,457,427.45	2,798,854,482.09
美元	107,694.00	242,615.82
其他货币资金	3,025.71	3,015.14
人民币	3,025.71	3,015.14
合计	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44

其他说明

报告期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的款项。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

☐适用 ☒不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	70,613,927.48	100.00	600,111.99	0.85	70,013,815.49	14,236,214.13	100.00	657,804.21	4.62	13,578,409.92
其中：账龄组合	11,430,896.97	16.19	600,111.99	5.25	10,830,784.98	9,836,214.13	69.09	657,804.21	6.69	9,178,409.92
存在结算期的组合	59,183,030.51	83.81			59,183,030.51	4,400,000.00	30.91			4,400,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	70,613,927.48	/	600,111.99	/	70,013,815.49	14,236,214.13	/	657,804.21	/	13,578,409.92

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,303,579.97	565,178.99	5.00
1 年以内小计	11,303,579.97	565,178.99	5.00
1 至 2 年	76,216.00	11,432.40	15.00
2 至 3 年	6,833.00	1,366.60	20.00
3 年以上	44,268.00	22,134.00	50.00
合计	11,430,896.97	600,111.99	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)	计提理由
存在结算期的组合	59,183,030.51			无回收风险
合计	59,183,030.51			

存在结算期的应收账款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	坏账准备
北京市保障性住房建设投资中心	54,783,030.51	

北京京投阳光房地产开发有限公司

4,400,000.00

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-57,692.22 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	坏账准备	账龄	期末余额占应收账款总额的比例 (%)
北京市保障性住房建设投资中心	非关联方	54,783,030.51		1 年以内	77.58
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	4,400,000.00		1-2 年	6.23
HK, LANDE DEVELOPMENT LTD	非关联方	3,234,108.76	161,705.44	1 年以内	4.58
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO., LTD	非关联方	1,679,270.91	83,963.55	1 年以内	2.38
RUIYU	非关联方	1,678,178.59	83,908.93	1 年以内	2.38
合计	—	65,774,588.77	329,577.92		93.15

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	25,074,871.27	17.90	18,946,102.56	14.03
1 至 2 年	316,919.56	0.23	1,607,467.52	1.19
2 至 3 年	1,600,000.00	1.13	20,000.00	0.02
3 年以上	113,117,774.00	80.74	114,431,374.00	84.76
合计	140,109,564.83	100.00	135,004,944.08	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,600,000.00	2-3 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		78,597,774.00	3 年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	8,200,000.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	1,000,000.00	3 年以上	开发保证金
合计		114,397,774.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,600,000.00	2-3 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		78,597,774.00	3 年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	8,200,000.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	非关联方	6,268,161.97	1 年以内	未到结算期
北京绿城物业管理有限公司	非关联方	5,902,186.34	1 年以内	未到结算期
合计		125,568,122.31		

其他说明

□适用 √不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

9、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	374,377,323.63	100.00	58,493,928.13	15.62	315,883,395.50	407,814,644.42	100.00	57,857,569.60	14.19	349,957,074.82
其中：账龄组合	127,937,699.82	34.17	58,493,928.13	45.72	69,443,771.69	129,926,674.29	31.86	57,857,569.60	44.53	72,069,104.69
存在结算期的组合	246,439,623.81	65.83			246,439,623.81	277,887,970.13	68.14			277,887,970.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	374,377,323.63	/	58,493,928.13	/	315,883,395.50	407,814,644.42	/	57,857,569.60	/	349,957,074.82

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,056,029.08	352,801.45	5.00
1 年以内小计	7,056,029.08	352,801.45	5.00
1 至 2 年	4,276,735.54	641,510.33	15.00
2 至 3 年	2,676,170.89	535,234.18	20.00
3 年以上	113,928,764.31	56,964,382.17	50.00
合计	127,937,699.82	58,493,928.13	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例（%）	计提理由
存在结算期的组合	246,439,623.81			无回收风险
合计	246,439,623.81			

存在结算期的其他应收款明细：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	170,234,653.22	
北京万科企业有限公司	71,185,738.88	
出口退税	3,125,687.96	
北京银泰置业有限公司	1,893,543.75	
合计	246,439,623.81	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 636,358.53 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
出口退税	3,125,687.96	4,616,913.79
代垫项目开发款及代垫费用	118,869,161.46	115,327,133.45
资金拆借及往来款	146,094,952.10	176,216,349.00
股权转让款	95,325,440.00	95,325,440.00
其他	10,962,082.11	16,328,808.18
合计	374,377,323.63	407,814,644.42

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合 伙企业(有限合伙)	资金拆借利息	6,782,414.85	1-2 年	1.81	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合 伙企业(有限合伙)	资金拆借利息	7,016,519.21	2-3 年	1.87	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合 伙企业(有限合伙)	资金拆借本金	61,110,279.16	3 年以上	16.32	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合 伙企业(有限合伙)	股权转让款	95,325,440.00	3 年以上	25.46	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	107,937,246.88	3 年以上	28.83	53,968,623.44
北京万科企业有限公司	往来款	71,185,738.88	1-2 年	19.01	
出口退税	出口退税	3,125,687.96	1 年以内	0.83	
北京市地铁运营有限公司	押金	2,000,000.00	3 年以上	0.53	1,000,000.00
合计	/	354,483,326.94	/	94.66	54,968,623.44

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	513,000.00		513,000.00			
在产品						
库存商品	14,760.48		14,760.48	25,819.66		25,819.66
周转材料	165,954.26		165,954.26	144,387.50		144,387.50
消耗性生物 资产	619,311.33		619,311.33	619,311.33		619,311.33
劳务成本	242,718.45		242,718.45	1,378,292.60		1,378,292.60
开发产品	1,748,123,212.86	79,329,425.69	1,668,793,787.17	1,525,007,312.12	110,720,691.15	1,414,286,620.97
开发成本	18,836,083,694.26		18,836,083,694.26	20,181,650,523.40		20,181,650,523.40
合计	20,585,762,651.64	79,329,425.69	20,506,433,225.95	21,708,825,646.61	110,720,691.15	21,598,104,955.46

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
开发产品	110,720,691.15			31,391,265.46		79,329,425.69
合计	110,720,691.15			31,391,265.46		79,329,425.69

注：2017年末公司无锡鸿墅项目不存在新的减值迹象，该项目本期部分结转收入，转销存货跌价准备31,391,265.46元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额
鸿墅项目	242,165,437.07
新里程项目	2,415,213.31
西华府项目	494,261,208.11
公园悦府项目	1,526,379,404.40
琨御府项目	678,050,376.53
檀香府项目	1,402,707,531.32
璟悦府项目	277,993,804.30
合计	4,623,972,975.05

注：本期增加的资本化利息金额为967,647,567.01元。

(4). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
阳光花园项目	2010 年	4,093,693.99			4,093,693.99	
新里程项目	2016 年	75,328,833.27		47,350,712.64	27,978,120.63	
公园悦府项目	2016 年	724,637,482.19	6,911,570.08	412,211,670.17	319,337,382.10	
西华府项目	2017 年	12,891,979.59	1,716,415,339.25	1,721,201,764.63	8,105,554.21	
琨御府项目	2017 年	94,283,844.99	1,501,041,690.79	1,128,185,094.21	467,140,441.57	
檀香府项目	2017 年	361,135,736.43	903,773,446.43	525,576,795.33	739,332,387.53	
鸿墅项目	2015 年	252,635,741.66		70,500,108.83	182,135,632.83	79,329,425.69
合计		1,525,007,312.12	4,128,142,046.55	3,905,026,145.81	1,748,123,212.86	79,329,425.69

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

(5). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额	期末跌 价准备
已开发项目：						
西华府项目	2013.10	2018.09	843,619.00	2,650,366,568.35	3,935,872,825.86	
公园悦府项目	2013.12	2018.11	902,961.00	4,659,646,872.85	4,030,095,915.35	
琨御府项目	2014.01	2018.09	906,500.00	3,601,218,996.02	4,486,345,328.14	
檀香府项目	2015.09	2018.11	937,309.00	5,168,844,369.74	5,185,119,781.71	
璟悦府项目	2016.12	2020.04	346,000.00	1,891,655,974.45	1,689,909,816.21	
鸿墅项目	2018.06	2020.11	239,055.00	862,914,653.35	852,870,596.63	
拟开发项目：						
慈溪新铺半掘浦 海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
合计			4,175,444.00	18,836,083,694.26	20,181,650,523.40	

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

(6). 期末存货抵押的账面价值

期末存货抵押的账面价值为431,019.65万元，详见附注七、77所有权或使用权受到限制的资产。

(7). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	45,728,232.59	782,431,921.64
预缴税款	241,666,342.79	467,417,876.05
未抵扣进项税	17,495,974.81	6,000,409.15
银行理财产品	457,330,000.00	643,500,000.00
合计	762,220,550.19	1,899,350,206.84

其他说明

(1) 期末委托贷款明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	年利率(%)
上海礼仕酒店有限公司	40,078,731.01	5,649,501.58	45,728,232.59	9.50
合计	40,078,731.01	5,649,501.58	45,728,232.59	/

(2) 公司理财产品均不超过1年，时间较短，且收益不固定，均系保本产品。

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	332,975,590.74	1,680,000.00	331,295,590.74	295,762,354.26	1,680,000.00	294,082,354.26
按公允价值计量的						
按成本计量的	332,975,590.74	1,680,000.00	331,295,590.74	295,762,354.26	1,680,000.00	294,082,354.26
合计	332,975,590.74	1,680,000.00	331,295,590.74	295,762,354.26	1,680,000.00	294,082,354.26

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京基石创业投资基金（有限合伙）（注1）	209,927,354.26		19,036,763.52	190,890,590.74					43.08	
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00	1,680,000.00			1,680,000.00	14.00	
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00			95,000.00					19.00	
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00			60,000.00					0.05	
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）（注2）	84,000,000.00	36,000,000.00		120,000,000.00					45.28	
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）（注3）		20,000,000.00		20,000,000.00					15.97	

北京中轨道交通研究院有限公司		250,000.00		250,000.00					5.00	
合计	295,762,354.26	56,250,000.00	19,036,763.52	332,975,590.74	1,680,000.00			1,680,000.00	/	

注 1：2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资该基金，投资的形式为以现金认缴该基金出资 25,150.00 万元，公司本报告期收回投资款 1,903.68 万元。

注 2：2015 年 4 月 29 日，公司 2014 年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过 12,000.00 万元，本报告期支付出资额 3,600.00 万元后，已完成全部出资。

注 3：2017 年 11 月 15 日，公司九届二十六次董事会审议通过了《关于投资保定基石连盈创业投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份参与投资该基金，投资形式为以现金认缴该基金出资额 5,000 万元，本报告期支付出资额 2,000.00 万元。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	1,680,000.00			1,680,000.00
本期计提				
其中：从其他综合收益转入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回	/			
期末已计提减值金余额	1,680,000.00			1,680,000.00

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少投 资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注 1）											
北京京投颐信健康管理服务有限公司（注 2）		15,000,000.00		-7,051,112.40						7,948,887.60	
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（注 3）		20,000,000.00		-1,277,485.37					-18,722,514.63		
小计		35,000,000.00		-8,328,597.77					-18,722,514.63	7,948,887.60	
二、联营企业											
北京京投阳光房地产开发有限公司	154,821,698.17			-5,194,102.75						149,627,595.42	
上海礼仕酒店有限公司（注 4）											
北京基石信安创业投资有限公司（注 5）		18,000,000.00		-471,643.68						17,528,356.32	
小计	154,821,698.17	18,000,000.00		-5,665,746.43						167,155,951.74	
合计	154,821,698.17	53,000,000.00		-13,994,344.20					-18,722,514.63	175,104,839.34	

其他说明

注 1：鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯项目公司”）为本公司的合营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资 2013 年 12 月 31 日余额已为零，本期鄂尔多斯项目公司继续亏损，具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 2：公司于 2016 年 11 月 14 日收到北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府出具的《关于潭柘寺镇关于 D3、D4 地块预留产业用地开发建设及合作经营项目中标单位的决定》（潭政文[2016]169 号），公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司（下称“中天颐信”）组成的联合体中标北京市门头沟区潭柘寺镇三街区 D3、D4 地块预留产业用地开发建设及合作经营项目。公司与中天颐信按照各 50%的比例出资设立合资公司北京京投颐信健康管理服务有限公司，注册资本 3,000.00 万元。公司已于 2017 年 2 月 23 日支付出资款 1,500.00 万元。

注 3: 2017 年 1 月 19 日, 公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司(以下简称“京投置地”)联合北京首都开发股份有限公司、保利(北京)房地产开发有限公司、北京龙湖天行置业有限公司、北京德俊置业有限公司, 以 63.30 亿元竞得了北京市门头沟区潭柘寺镇 MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015 地块社会停车场用地、综合性商业金融服务用地、二类居住用地、商业用地、住宅混合公建用地国有建设用地使用权。各方共同设立项目公司, 负责上述地块的开发建设。2017 年 7 月 12 日, 北京潭柘兴业房地产开发有限公司(以下简称“潭柘兴业”)成立, 注册资本 3 亿元, 京投置地已于 2017 年 8 月 28 日支付首笔入资款 2,000.00 万元, 持股比例 40%。

注 4: 上海礼仕酒店有限公司(以下简称“上海礼仕”)为本公司的联营企业, 本公司按权益法核算后长期股权投资 2014 年 12 月 31 日余额已为零, 本期上海礼仕酒店有限公司继续亏损, 具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注 5: 2016 年 11 月 30 日, 公司第九届董事会第十六次会议审议通过了《关于投资北京基石信安创业投资有限公司暨关联交易的议案》, 同意公司以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石信安创业投资有限公司, 公司以现金方式出资 3,600.00 万元, 出资比例 21.38%。公司于 2017 年 1 月 22 日支付首笔出资款 1,800.00 万元。

注 6: 长期股权投资质押情况详见附注七、77 所有权或使用权受到限制的资产。

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	306,508,137.64	911,291.47		307,419,429.11
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	306,508,137.64	911,291.47		307,419,429.11
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	88,749,812.72	278,114.29		89,027,927.01
2. 本期增加金额	9,768,518.51	26,020.98		9,794,539.49
(1) 计提或摊销	9,768,518.51	26,020.98		9,794,539.49
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	98,518,331.23	304,135.27		98,822,466.50
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	207,989,806.41	607,156.20		208,596,962.61
2. 期初账面价值	217,758,324.92	633,177.18		218,391,502.10

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

注 1: 本期计提的折旧和摊销额为 9,794,539.49 元。

注 2: 期末投资性房地产抵押的账面价值为 15,175.98 万元, 详见附注七、77 所有权或使用权受到限制的资产。

19、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	67,100,236.87		26,469,449.00	16,463,782.61	110,033,468.48
2. 本期增加金额			1,182,821.50	2,366,408.53	3,549,230.03
(1) 购置			1,182,821.50	2,366,408.53	3,549,230.03
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			5,207,351.37	130,340.00	5,337,691.37
(1) 处置或报废			5,207,351.37	130,340.00	5,337,691.37
4. 期末余额	67,100,236.87		22,444,919.13	18,699,851.14	108,245,007.14
二、累计折旧					
1. 期初余额	23,598,487.47		19,794,896.59	11,826,577.64	55,219,961.70
2. 本期增加金额	2,042,016.22		1,847,878.30	2,533,503.07	6,423,397.59
(1) 计提	2,042,016.22		1,847,878.30	2,533,503.07	6,423,397.59
3. 本期减少金额			4,171,085.23	127,549.75	4,298,634.98
(1) 处置或报废			4,171,085.23	127,549.75	4,298,634.98
4. 期末余额	25,640,503.69		17,471,689.66	14,232,530.96	57,344,724.31
三、减值准备					
1. 期初余额	1,364,506.82				1,364,506.82
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	1,364,506.82				1,364,506.82
四、账面价值					
1. 期末账面价值	40,095,226.36		4,973,229.47	4,467,320.18	49,535,776.01
2. 期初账面价值	42,137,242.58		6,674,552.41	4,637,204.97	53,448,999.96

注 1: 本期计提的折旧额为 6,423,397.59 元。

注 2：期末固定资产抵押的账面价值为 3,365.32 万元，详见附注七、77 所有权或使用权受到限制的资产。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
定都峰茶室	4,157,985.46	报批报建手续尚未完成

其他说明：

☐适用 ☒不适用

20、在建工程

(1). 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

21、工程物资

☐适用 ☒不适用

22、固定资产清理

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

☐适用 ☒不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	电脑软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	822,936.00			8,175,427.53	8,998,363.53
2. 本期增加金额		4,473,132.34		4,573,973.68	9,047,106.02
(1) 购置				4,573,973.68	4,573,973.68
(2) 内部研发		4,473,132.34			4,473,132.34
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	822,936.00	4,473,132.34		12,749,401.21	18,045,469.55
二、累计摊销					
1. 期初余额	388,151.48			5,192,397.49	5,580,548.97
2. 本期增加金额	16,458.72	74,548.68		1,342,493.84	1,433,501.24
(1) 计提	16,458.72	74,548.68		1,342,493.84	1,433,501.24
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	404,610.20	74,548.68		6,534,891.33	7,014,050.21
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	418,325.80	4,398,583.66		6,214,509.88	11,031,419.34
2. 期初账面价值	434,784.52			2,983,030.04	3,417,814.56

注 1：本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产账面价值的比例 39.87%

注 2：本期摊销额为 1,433,501.24 元。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

26、开发支出

□适用 √不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51					32,992,718.51
合计	32,992,718.51					32,992,718.51

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
慈溪市住宅经营有限责任公司	21,388,978.01					21,388,978.01
合计	21,388,978.01					21,388,978.01

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、23 商誉, 经测试本期无需计提减值准备, 截至 2017 年 12 月 31 日, 商誉净值为 11,603,740.50 元。

其他说明

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地租赁费摊销	2,822,716.56	600,000.00	1,680,881.08		1,741,835.48
装修费摊销	8,057,437.12	319,544.82	2,097,291.17		6,279,690.77
绿化工程支出摊销	1,884,466.65	670,000.00	539,144.48		2,015,322.17
合计	12,764,620.33	1,589,544.82	4,317,316.73		10,036,848.42

29、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,248,748.25	1,562,186.97	6,181,244.36	1,545,311.12
内部交易未实现利润	178,214,327.36	44,553,581.84	87,683,714.80	21,920,928.70
可抵扣亏损	49,710,563.09	12,427,640.78	5,717,605.08	1,429,401.27
固定资产折旧（年限）	1,355,173.68	338,793.42	1,355,173.68	338,793.42
应付及预收款项	385,269,388.18	96,317,347.04	1,040,650,482.27	260,162,620.56
预计负债	39,780,000.00	9,945,000.00	39,780,000.00	9,945,000.00
存货计税差异	730,025,040.33	182,506,260.09	293,745,433.27	73,436,358.32
合计	1,390,603,240.89	347,650,810.14	1,475,113,653.46	368,778,413.39

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	425,312,083.80	106,328,020.95	460,409,529.24	115,102,382.31
合计	425,312,083.80	106,328,020.95	460,409,529.24	115,102,382.31

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	470,140,689.84	411,139,493.09
可抵扣亏损	485,707,150.36	331,646,586.65
合计	955,847,840.20	742,786,079.74

注：由于公司及部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述项目未确认递延所得税资产。

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017		16,012,846.49	
2018	65,735,773.23	65,773,244.32	

2019	57,025,132.29	57,025,132.29	
2020	64,144,610.47	70,123,947.55	
2021	134,671,662.81	122,711,416.00	
2022	164,129,971.56		
合计	485,707,150.36	331,646,586.65	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来资金拆借	3,488,686,906.31	863,958,568.91
委托贷款	350,669,002.76	
合计	3,839,355,909.07	863,958,568.91

其他说明：

(1) 期末委托贷款明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	合计	年利率(%)
上海礼仕酒店有限公司	237,297,313.88		237,297,313.88	9.50
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,130,000.00		1,130,000.00	8.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	111,600,000.00	641,688.88	112,241,688.88	8.00
合计	350,027,313.88	641,688.88	350,669,002.76	/

(2) 期末往来资金拆借明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率(%)
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	2,532,000,000.00	176,941,922.57	2,708,941,922.57		8.00
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,114,666,449.20		1,114,666,449.20	334,921,465.46	8.00
合计	3,646,666,449.20	176,941,922.57	3,823,608,371.77	334,921,465.46	

注：公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额 1,115,796,449.20 元。为真实反映公司截至 2017 年 12 月 31 日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司对鄂尔多斯项目公司借款计提减值准备累计 334,921,465.46 元，本期计提 90,083,585.17 元。公司对鄂尔多斯项目公司借款年利率为 8%，基于谨慎性会计原则，从 2015 年 1 月 1 日起公司暂停确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入。

31、短期借款

(1). 短期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	328,500,000.00	329,000,000.00
保证借款	80,000,000.00	

信用借款		
合计	408,500,000.00	329,000,000.00

短期借款分类的说明：

注1：用于抵押的资产详见附注七、77所有权或使用权受到限制的资产。

注2：短期借款年利率从5.22%至6.09%。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

☐适用 ☒不适用

33、衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

34、应付票据

☐适用 ☒不适用

35、应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,108,113,352.23	1,056,322,577.67
货款	15,532,840.94	667,422.02
销售佣金	2,270,696.49	1,741,958.76
保修款	9,865,113.32	2,897,882.76
其他	200,000.00	200,000.00
合计	1,135,982,002.98	1,061,829,841.21

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

36、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	4,270,181,920.62	7,970,451,689.48
预收租金	4,934,379.89	4,021,238.68
货款	6,195,218.46	4,881,911.54
其他	2,153,266.79	2,224,501.29
合计	4,283,464,785.76	7,981,579,340.99

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西华府项目	1,039,754,754.70	未达到收入确认条件
琨御府项目	1,524,065,028.39	未达到收入确认条件
合计	2,563,819,783.09	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

(4). 预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计总可售面积（万平方米）	累计已预售面积（万平方米）	预售比例（%）
新里程项目	7,410,626.37	61,427,437.00	2016.06	14.21	14.08	99.09
鸿墅项目	30,610,371.00	4,231,195.00	2015.06	37.91	4.33	11.42
西华府项目	1,978,798,129.20	3,474,938,321.42	2018.09	50.99	40.75	79.92
公园悦府项目		170,792,680.80	2016.12	43.61	22.86	52.42
琨御府项目	2,184,857,581.05	3,640,544,164.26	2017.12	27.26	14.54	53.34
檀香府项目	68,505,213.00	618,517,891.00	2017.05	27.81	4.10	14.74
合计	4,270,181,920.62	7,970,451,689.48		201.79	100.66	

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计总可售面积及期末已预售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积。

其他说明

□适用 √不适用

37、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	73,243,873.94	185,677,113.43	176,528,447.69	82,392,539.68
二、离职后福利-设定提存计划	907,532.87	13,434,764.27	13,455,104.14	887,193.00
三、辞退福利		1,510,182.37	1,510,182.37	
四、一年内到期的其他福利				
合计	74,151,406.81	200,622,060.07	191,493,734.20	83,279,732.68

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	72,015,597.26	158,029,652.06	148,983,669.08	81,061,580.24
二、职工福利费		9,034,350.65	9,034,350.65	
三、社会保险费	529,087.84	7,736,268.99	7,738,282.64	527,074.19
其中: 医疗保险费	459,831.68	6,921,327.84	6,923,871.02	457,288.50
工伤保险费	31,654.82	262,396.73	261,939.18	32,112.37
生育保险费	37,601.34	552,544.42	552,472.44	37,673.32
四、住房公积金	131,116.00	8,275,925.00	8,197,455.00	209,586.00
五、工会经费和职工教育经费	557,601.83	922,990.44	886,293.02	594,299.25
六、短期带薪缺勤	10,471.01	1,677,926.29	1,688,397.30	
七、短期利润分享计划				
合计	73,243,873.94	185,677,113.43	176,528,447.69	82,392,539.68

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	871,881.17	12,907,344.05	12,925,682.97	853,542.25
2、失业保险费	35,651.70	527,420.22	529,421.17	33,650.75
3、企业年金缴费				
合计	907,532.87	13,434,764.27	13,455,104.14	887,193.00

其他说明:

□适用 √不适用

38、应交税费

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,562,773.28	44,828,355.54
消费税		
营业税		
企业所得税	230,326,930.11	279,474,455.12
个人所得税	1,617,183.30	834,090.61
城市维护建设税	1,261,934.11	1,370,433.25
教育费附加	893,998.37	902,321.77
土地增值税	288,026,668.59	184,981,600.82
土地使用税	364,504.06	225,705.05
房产税	1,580,194.92	117,663.30
地方教育费附加	411,583.88	481,179.78
其他	247,018.73	9,570.76
合计	537,292,789.35	513,225,376.00

39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	36,830,447.28	35,565,499.57
企业债券利息	89,878,597.28	79,270,378.09
短期借款应付利息	658,843.76	516,925.00
企业间的拆借利息		488,888.89
合计	127,367,888.32	115,841,691.55

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注1：本公司不存在已逾期未支付利息的情况。

注2：期末分期付息到期还本的长期借款利息中应付京投公司委托贷款利息为34,604,630.44元。

40、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
合计	2,639,762.78	2,639,762.78

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

注：法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利。

41、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方拆借款	100,450,000.00	200,000,000.00
非关联方往来款及其他	107,305,374.02	286,471,605.13
保证金押金及诚意金	137,322,844.80	15,394,081.44
代收代扣款项	53,898,824.13	146,574,751.92
合计	398,977,042.95	648,440,438.49

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	未到偿还条件
北京万科企业有限公司	53,479,858.02	未到偿还条件
合计	153,929,858.02	/

其他说明

☐适用 ☒不适用

42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、1年内到期的非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	6,025,000,000.00	5,726,743,291.51
其中：信用借款	3,456,280,000.00	2,175,150,000.00
抵押借款	16,000,000.00	771,743,291.51
质押借款	2,552,720,000.00	2,779,850,000.00
1年内到期的应付债券	777,554,467.08	
合计	6,802,554,467.08	5,726,743,291.51

其他说明：

(1)用于质押、抵押的资产详见附注七、77所有权或使用权受到限制的资产。

(2)银行借款利率从4.75%至10.00%。

(3)期末一年内到期的长期借款中信用借款及质押借款均来源于京投公司委托贷款。

(4)“14京银债”，面值7.79亿元，票面利率4.80%，将于2018年6月26日到期，报告期末余额777,554,467.08元，重分类至一年内到期的非流动负债。

(5)期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

☐适用 ☒不适用

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,882,250,000.00	2,144,856,700.00
抵押借款	1,521,983,280.46	289,700,000.00
信用借款	2,762,750,000.00	3,490,980,000.00
合计	7,166,983,280.46	5,925,536,700.00

其他说明，包括利率区间：

☒适用 ☐不适用

注1：用于质押、抵押的资产详见附注七、77所有权或使用权受到限制的资产。

注2：长期借款年利率从4.75%至9.60%。

注3：期末长期借款中信用借款及质押借款均来源于京投公司委托贷款。

注4：期末不存在已到期未偿还的长期借款。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	1,993,385,658.84	2,765,174,478.52
合计	1,993,385,658.84	2,765,174,478.52

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券（简称“14 京银债”）	100.00	2015-06-26	3 年	779,000,000.00	774,988,782.92		37,392,000.00	2,565,684.16		
京投银泰股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)(简称“16 京泰 01”)	100.00	2016-03-18	3 年	1,000,000,000.00	995,325,124.40		52,400,000.00	1,764,643.83		997,089,768.23
京投发展股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)(简称“16 京投 02”)	100.00	2016-08-19	3 年	1,000,000,000.00	994,860,571.20		49,800,000.00	1,435,319.41		996,295,890.61
合计	/	/	/	2,779,000,000.00	2,765,174,478.52		139,592,000.00	5,765,647.40		1,993,385,658.84

注：“14京银债”将于2018年6月26日到期，报告期末余额777,554,467.08元，列示至一年内到期的非流动负债。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款:

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
人民防空工程使用费	5,246,360.00	5,246,360.00
合计	5,428,963.13	5,428,963.13

其他说明:

☐适用 ☒不适用

48、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

49、专项应付款

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	39,780,000.00	39,780,000.00	
合计	39,780,000.00	39,780,000.00	/

其他说明, 包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明:

注: 2014年12月, 本公司将持有的北京晨枫房地产开发有限公司51%股权转让给盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“盛丰博泰”), 根据本公司与盛丰博泰签

订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；出于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债39,780,000.00元。

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助					
未实现利息收入		5,604,628.35		5,604,628.35	
合计		5,604,628.35		5,604,628.35	/

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注：公司之全资子公司京投置地持有潭柘兴业 40%的股权，潭柘兴业为公司合营企业，本期京投置地代潭柘兴业支付部分土地价款，公司对于因代为支付土地价款而产生的借款利息收入中未实现利润应予抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认为递延收益。

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
未到纳税义务时点的增值税销项税额	16,814,538.44	778,067.68
长期债权融资	497,510,458.75	
合计	514,324,997.19	778,067.68

其他说明：

注：本公司之全资子公司京投置地于 2017 年 1 月 25 日完成北京金融资产交易所债权融资计划 2017 年度第一期发行工作，融资总额 5 亿元，产品期限 2 年，支付发行承销费 490 万元，本期摊销 2,410,458.75 元。

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	740,777,597.00						740,777,597.00

54、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	4,151,586.40			4,151,586.40
合计	327,781,373.79			327,781,373.79

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	108,451,978.08			108,451,978.08
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	108,451,978.08			108,451,978.08

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,000,780,464.84	806,618,142.60
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,000,780,464.84	806,618,142.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	321,746,980.27	290,463,409.85

减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	148,155,519.40	96,301,087.61
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,174,371,925.71	1,000,780,464.84

61、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36
其他业务	1,518,986.62	189,831.03	3,141,721.26	1,502,924.92
合计	6,217,396,048.74	4,001,196,286.91	5,921,862,182.33	4,011,027,574.28

(2) 主营业务（分业务）

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	6,084,822,961.41	3,871,599,750.23	5,739,969,120.79	3,842,857,982.04
进出口贸易	111,817,942.15	110,032,819.44	153,128,725.38	150,072,762.52
旅游饮食服务及其他	19,236,158.56	19,373,886.21	25,622,614.90	16,593,904.8
合计	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	6,065,154,910.63	3,860,912,782.71	5,712,036,148.87	3,831,701,391.74
物业租赁	19,668,050.78	10,686,967.52	27,932,971.92	11,156,590.30
进出口贸易	111,817,942.15	110,032,819.44	153,128,725.38	150,072,762.52
旅游饮食服务及其他	19,236,158.56	19,373,886.21	25,622,614.90	16,593,904.8
合计	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	5,997,381,157.02	3,830,924,656.16	5,617,875,099.66	3,758,390,058.73
宁波	140,537,164.12	130,972,956.35	196,935,915.12	175,310,642.36
无锡	77,958,740.98	39,108,843.37	103,909,446.29	75,823,948.27
合计	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36

(5) 主要房产项目销售收入结转情况

按项目列示：

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期发生额			上期发生额		
	营业收入	营业成本	毛利额	营业收入	营业成本	毛利额
北京·西华府项目	2,432,500,827.77	1,721,201,764.63	711,299,063.14	2,243,456,739.46	1,425,348,812.07	818,107,927.39
北京·新里程项目	65,491,213.20	34,675,250.05	30,815,963.15	227,427,354.48	172,469,080.22	54,958,274.26
北京·琨御府项目	2,247,289,998.76	1,137,580,285.59	1,109,709,713.17	1,303,365,081.93	904,781,492.56	398,583,589.37
北京·公园悦府项目	434,870,495.69	415,716,453.03	19,154,042.66	1,090,941,046.73	767,927,292.77	323,013,753.96
北京·檀香府项目	807,043,634.23	533,255,531.17	273,788,103.06	735,436,394.29	495,631,189.42	239,805,204.87
无锡·鸿墅项目	77,958,740.98	39,124,057.70	38,834,683.28	103,909,446.29	75,850,042.27	28,059,404.02

按业态列示：

单位：元 币种：人民币

项目业态	本期发生额			上期发生额		
	营业收入	营业成本	毛利额	营业收入	营业成本	毛利额
住宅	4,333,236,924.90	2,456,422,988.25	1,876,813,936.65	4,844,884,906.90	3,302,967,595.29	1,541,917,311.61
办公楼及商业	38,473,504.76	28,464,480.38	10,009,024.38	587,971,908.82	453,031,209.64	134,940,699.18
公租房及经济适用房	1,392,341,050.76	1,179,953,627.71	212,387,423.05			
车位	301,103,430.21	216,712,245.83	84,391,184.38	271,679,247.46	86,009,104.38	185,670,143.08

(6) 营业收入前五名情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 1,446,006,859.85 元,占公司销售总额的 23.26%。主要系公司西华府项目及公园悦府项目集中交付北京市保障性住房建设投资中心公租房。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
土地增值税	199,648,400.75	238,839,325.68
营业税	111,323,093.81	183,055,453.25
城市维护建设税	20,512,810.68	19,729,353.36
教育费附加	13,096,759.78	15,842,913.03
资源税		
房产税	6,829,754.58	3,015,262.79
土地使用税	2,006,359.24	1,625,953.08
车船使用税		
印花税	3,120,493.94	3,783,034.72
水利基金(注)	-288,006.10	439,866.78
残疾人保障金	1,172,314.58	1,346,296.07
其他	39,471.66	80,574.97
合计	357,461,452.92	467,758,033.73

其他说明：

注 1：营业税系营改增之前预缴的税金，本期随收入确认，相应结转的金额。

注 2：根据宁波市海曙地方税务局甬海地税通[2017]1199 号通知，退还公司 2016 年度水利基金，本期冲减原税金及附加科目。另根据浙财综[2016]43 号通知，自 2016 年 11 月 1 日起暂停向企事业单位和个体经营者征收地方水利建设基金。

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及推广费（注）	21,053,282.89	47,329,186.45
销售人员薪酬	10,954,079.85	12,149,974.22
房租水电供暖物业费	12,390,287.44	11,707,077.37
销售代理费（注）	29,842,401.18	37,666,358.68
业务招待费	1,008,346.84	1,331,867.75
办公费	990,720.32	2,700,955.20
咨询费	365,381.00	696,266.00
差旅交通费	213,896.01	293,759.06
车辆使用费	557,862.86	910,165.36
折旧费及摊销费	1,139,849.88	1,070,647.96
其他	821,556.81	1,613,267.00
合计	79,337,665.08	117,469,525.05

其他说明：

注：本公司广告宣传及推广费、销售代理费减少主要系房地产项目开发进度尚未达到预售条件，预售较上年减少所致。

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬（注 1）	94,482,503.55	82,995,706.63
业务招待费	14,488,420.89	13,174,919.70
房租水电供暖物业费	9,747,133.31	7,850,648.23
折旧费及摊销费	9,267,587.35	9,233,464.63
费用性税金		1,851,458.32
中介服务费（注 2）	16,782,623.98	8,918,425.64
办公费	6,128,236.45	7,161,178.93
会议费	2,026,564.81	2,422,198.88
车辆使用费	5,069,884.44	4,675,259.01
差旅交通费	3,150,718.08	2,457,098.15
其他	8,515,995.18	3,708,098.02
合计	169,659,668.04	144,448,456.14

其他说明：

注 1：本期管理人员薪酬增加主要系公司规模进一步扩大，新增管理职能人员，人工成本增加。

注 2：本期中介服务费增加主要系项目可研阶段咨询费增加。

65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	335,341,648.77	211,999,031.86
利息收入	-189,143,381.61	-149,408,664.11
汇兑损益	-72,646.96	-360,763.14
手续费及其他	8,317,805.16	8,626,143.79
合计	154,443,425.36	70,855,748.40

其他说明：

剔除上年同期收取的债权款延期支付产生的欠息 7,428.79 万元后，财务费用变化不大。

66、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	90,662,251.48	80,622,015.26
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	90,662,251.48	80,622,015.26

其他说明：

本期坏账损失发生额中包含对鄂尔多斯项目公司借款计提的减值90,083,585.17元。

67、公允价值变动收益

□适用 √不适用

68、投资收益

√适用 □不适用

(1) 投资收益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,994,344.20	8,542,861.12
处置长期股权投资产生的投资收益		7,164,240.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期		

损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-10,408.95
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-13,994,344.20	15,696,692.36

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京京投颐信健康管理服务有限公司	-7,051,112.40	
北京京投阳光房地产开发有限公司	-5,194,102.75	8,542,861.12
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	-1,277,485.37	
北京基石信安创业投资有限公司	-471,643.68	
合计	-13,994,344.20	8,542,861.12

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

单位：元 币种：人民币

被处置单位全称	本期发生额	上期发生额
宁波宁华出租车有限公司		7,164,240.19
合计		7,164,240.19

69、资产处置收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	681,442.34	-12,690.00
无形资产		228,475.91
合计	681,442.34	215,785.91

70、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	56,125.26	7,996.60	56,125.26
政府补助	5,610,849.89	3,051,039.74	5,610,849.89
其他	1,033,984.71	13,490,279.92	1,033,984.71
合计	6,700,959.86	16,549,316.26	6,700,959.86

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
专项奖励	5,610,849.89	3,051,039.74	与收益相关
合计	5,610,849.89	3,051,039.74	/

本期政府补助明细如下：

单位：元 币种：人民币

提供补助方	批文及摘要	本期发生额	内容
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	关于申报海曙区（原海曙片区）稳增促调专项资金的通知	68,800.00	货币
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	宁波财政局、宁波民政局关于给予街道级社区服务中心建设补助资金有关问题的通知	5,600,000.00	货币
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	关于稳增促调专项资金退回的说明	-57,950.11	货币
合计		5,610,849.89	

其他说明：

√适用 □不适用

本公司按照财会[2017]30号文规定，追溯调整上年同期营业外收入金额，详见附注五、35.重要会计政策和会计估计的变更。

71、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	429,458.00		429,458.00
非流动资产毁损报废损失	100,517.70	16,398.80	100,517.70
其他	20,697.17	12,308.11	20,697.17
合计	550,672.87	28,706.91	550,672.87

说明：本公司按照财会[2017]30号文规定，追溯调整上年同期营业外支出金额，详见附注五、35.重要会计政策和会计估计的变更。

72、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	398,312,984.33	439,009,679.45
递延所得税费用	12,353,241.89	-122,812,500.76
合计	410,666,226.22	316,197,178.69

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,357,472,684.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	339,368,171.02
子公司适用不同税率的影响	-25,038.07
调整以前期间所得税的影响	57,736.70
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	28,489,706.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,793,620.40
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	47,278,435.45
归属于合营企业和联营企业的损益	3,498,586.05
其他	2,792,249.00
所得税费用	410,666,226.22

其他说明:

□适用 √不适用

73、其他综合收益

□适用 √不适用

74、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	5,610,849.89	3,051,039.74
收往来款	17,376,089.66	107,264,169.38
代收代付客户契税及专项维修基金	52,309,558.95	144,664,576.58
收押金及诚意金	131,621,988.68	22,008,450.22
利息收入	15,649,955.84	20,109,038.79
备用金等	4,705,933.94	3,030,564.25
合计	227,274,376.96	300,127,838.96

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	109,896,849.08	48,912,406.31
付押金保证金	8,104,270.25	16,161,033.15
付现费用	134,240,299.70	187,851,422.25
代付业主的各项费用	140,467,090.97	53,788,947.41
合计	392,708,510.00	306,713,809.12

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借资金及利息	809,409,378.22	291,573,087.94
委托理财	643,500,000.00	34,000,000.00
合计	1,452,909,378.22	325,573,087.94

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	2,927,976,044.89	225,880,698.13
购买委托理财产品	457,330,000.00	643,500,000.00
股权转让移交协议款	100,000.00	
合计	3,385,406,044.89	869,380,698.13

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借资金		200,000,000.00
合计		200,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借资金	200,000,000.00	400,000,000.00
融资财务顾问费及手续费	13,164,250.00	9,688,116.40
合计	213,164,250.00	409,688,116.40

75、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	946,806,457.86	745,916,738.40
加：资产减值准备	90,662,251.48	80,622,015.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,217,937.08	17,354,453.80
无形资产摊销	1,433,501.24	1,418,592.74
长期待摊费用摊销	4,317,316.73	3,476,363.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-681,442.34	-215,785.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	100,517.70	16,398.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“－”号填列）	169,579,755.38	74,716,501.74
投资损失（收益以“－”号填列）	13,994,344.20	-15,696,692.36
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	21,127,603.25	-157,520,456.27
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-8,774,361.36	34,812,633.86
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,059,319,296.52	1,583,405,323.92
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	163,157,257.17	131,470,943.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,663,859,854.78	2,555,506,109.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-186,599,419.87	5,055,283,140.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
减：现金的期初余额	2,799,114,892.44	2,114,412,143.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,714,515,926.53	684,702,748.67

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
其中：库存现金	30,818.75	14,779.39
可随时用于支付的银行存款	1,084,565,121.45	2,799,097,097.91
可随时用于支付的其他货币资金	3,025.71	3,015.14
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

76、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

77、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	4,310,196,475.57	详见其他说明
固定资产	33,653,206.66	详见其他说明
无形资产		
投资性房地产	151,759,783.39	详见其他说明
长期股权投资	56,225,409.39	详见其他说明
合计	4,551,834,875.01	/

其他说明：

注 1：存货受限余额为 431,019.65 万元。

(1) 本公司之子公司北京京投兴业置业有限公司（以下简称“兴业置业”）以坐落在京海国用（2013 出）第 00276 号土地使用权中落地区 B-2、落地区 B-3、落地区 B-1、上盖区 A 部分的 13 号和 15 号楼在建工程及土地使用权（账面价值为 136,455.14 万元）作为抵押物的长期借款余额为 17,231.40 万元。

(2) 本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司（以下简称“尚德置业”）以京昌国用（2014 出）第 00102 号北京市昌平区东小口镇 b 地块（落地区）部分土地使用权及在建工程（账面价值为 294,564.51 万元）作为抵押物的长期借款余额为 125,716.93 万元。

注 2：固定资产受限账面净值为 3,365.32 万元。

(1) 本公司以固定资产华联 2 号楼 B1、B2（账面价值为 2,746.99 万元）及本公司之子公司宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“宁波华联”）以恒泰大厦 6 层部分房产（账面价值为 425.35 万元）以及注 3（2）所述投资性房地产作为抵押物为本公司 15,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

(2) 本公司之子公司宁波华联以华联写字楼 10 层（账面价值为 192.98 万元）以及注 3（3）所述投资性房地产作为抵押物为本公司 8,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

注 3：投资性房地产的受限余额 15,175.98 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层（账面价值为 4,649.74 万元）作为抵押物的长期借款余额为 9,250.00 万元，一年以内到期的长期借款余额为 1,600.00 万元。

(2) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 5、6 层部分房产及 17-20 层（账面价值为 4,836.86 万元）以及注 2（1）所述固定资产作为抵押物为本公司 15,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

(3) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 8 层（账面价值为 2,097.13 万元）及本公司之子公司宁波华联以投资性房地产华联写字楼（11-40）、（11-41）（账面价值 390.73 万元）以及注 2（2）所述固定资产作为抵押物为本公司 8,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

(4) 本公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产（账面价值为 897.33 万元）作为抵押物的短期借款余额为 4,850.00 万元。

(5) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层（账面价值为 2,304.19 万元）作为抵押物的短期借款余额为 5,000.00 万元。

注 4：长期股权投资的受限余额 5,622.54 万元。

(1) 本公司之子公司京投置地以持有的尚德置业 51%股权（账面价值 1,020.00 万元）作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 153,550.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的兴业置业 51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 10,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投兴平置业有限公司(以下简称“兴平置业”)51%股权(账面价值 1,020.00 万元)作为质押的一年内到期的非流动负债余额为 91,722.00 万元。

(4) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投瀛德置业有限公司(以下简称“瀛德置业”)51%股权(账面价值 2,550.00 万元)作为质押的长期借款余额为 279,225.00 万元。

(5) 本公司之子公司京投置地以持有的潭柘兴业 40%股权(账面价值 12.54 万元)作为质押的长期借款余额为 9,000.00 万元。

78、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目:

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	16,481.59	6.5341997	107,694.00
其中: 美元	16,481.59	6.5341997	107,694.00
欧元			
港币			
应收账款	1,547,460.10	6.5341997	10,111,413.32
其中: 美元	1,547,460.10	6.5341997	10,111,413.32
欧元			
港币			
长期借款			
其中: 美元			
欧元			
港币			

(2). 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

□适用 √不适用

79、套期

□适用 √不适用

80、政府补助

1. 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关的政府补助	5,610,849.89	营业外收入	5,610,849.89
合计	5,610,849.89		5,610,849.89

2. 政府补助退回情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	原因
稳增促调专项资金	57,950.11	超出补贴范围
合计	57,950.11	

81、其他

☐适用 ☒不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☒适用 ☐不适用

公司本报告期新设二级子公司北京京投睿德物业管理服务有限公司。注册资本 100 万元，经营范围：物业管理、住房租赁经营等，统一社会信用代码 91110109MA018QH007。

6、其他

☐适用 ☒不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1. 北京京投万科房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产		80	设立
2. 北京京投银泰置业有限公司(注2)	北京	北京	房地产		50	设立
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
4. 北京京投兴业置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
5. 北京潭柘投资发展有限公司	北京	北京	房地产	100		设立
6. 北京山行者户外运动有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
7. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100		设立
8. 北京京投瀛德置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
9. 北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60	设立
10. 宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	宁波	进出口	90	10	设立
11. 京投银泰(宁波)物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100		设立
12. 宁波银泰广告有限公司	宁波	宁波	服务业		100	设立
13. 北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
14. 北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100		收购
15. 慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	慈溪	房地产	100		收购
16. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理	100		收购
17. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100	收购
18. 北京京投兴平置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51	设立
19. 京投科技(北京)有限公司	北京	北京	服务业	100		设立
20. 北京京投睿德物业管理服务有限公司	北京	北京	服务业	100		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：2010年京投置地和北京万科企业有限公司（以下简称“北京万科”）签订《合作协议》约定，双方先按各50%比例联合投标并成立项目公司北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称“京投万科”），获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股20%，京投置地持股80%。根据京投万科章程规定，公司设董事会成员5人，京投置地提名3人，北京万科提名2人，故京投置地的表决权比例是60%。在项目销售净利润率高于9%的情况下，京投置地、北京万科分别按70%和30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于9%（含9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按74%和26%比例对项目全部利润进行利润分配。

注2：2011年9月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为10,000万元，各方出资比例为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%）分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3,500万元，2014年4月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。根据北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）章程规定，公司设董事会成员5人，其中京投置地提名3名董事，京投公司提名1名董事，北京万

科提名 1 名董事，董事会决议须经不低于 4/5 董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80%的表决权。

注 3：2017 年 9 月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业各 49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业、兴平置业 100%的表决权。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
1. 北京京投万科房地产开发有限公司	20.00	898.30	1,820.00	9,250.99
2. 北京京投银泰置业有限公司	50.00	18,551.85		51,511.49
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00	-5.65		32,470.11
4. 北京京投兴业置业有限公司	49.00	35,347.64		80,508.10
5. 北京京投瀛德置业有限公司	49.00	8,098.77		16,436.33
6. 北京京投兴平置业有限公司	49.00	-388.90		284.47

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见附注九、1、（1）企业集团的构成说明。

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京京投万科房地产开发有限公司	51,950.18	28.19	51,978.37	6,642.22	524.64	7,166.86	71,172.49	163.38	71,335.87	22,454.72	524.64	22,979.36
北京京投银泰置业有限公司	347,574.17	20,491.14	368,065.31	265,042.33		265,042.33	478,481.69	14,788.43	493,270.12	427,350.83		427,350.83
北京京投银泰尚德置业有限公司	545,710.02	117.93	545,827.95	344,379.19	135,183.24	479,562.43	516,159.10	92.92	516,252.02	87,714.73	362,260.24	449,974.97
北京京投兴业置业有限公司	432,159.25	6,515.64	438,674.89	257,141.24	17,231.40	274,372.64	580,582.05	16,414.97	596,997.02	472,649.14	32,183.67	504,832.81
北京京投瀛德置业有限公司	613,660.03	1,021.44	614,681.47	33,637.94	547,500.00	581,137.94	609,257.52	2,220.19	611,477.71	576,342.29	18,120.00	594,462.29
北京京投兴平置业有限公司	205,573.49	425.26	205,998.75	205,418.20		205,418.20	173,243.95	331.96	173,575.91	1,001.69	171,200.00	172,201.69

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京京投万科房地产开发有限公司	6,549.12	3,455.01	3,455.01	-1,744.50	22,742.74	2,593.67	2,593.67	-15,898.61
北京京投银泰置业有限公司	243,250.08	37,103.69	37,103.69	-24,141.51	224,345.67	38,287.17	38,287.17	135,135.13
北京京投银泰尚德置业有限公司	43,524.11	-11.53	-11.53	-26,477.77	109,094.10	19,210.22	19,210.22	54,150.81
北京京投兴业置业有限公司	224,729.00	72,138.04	72,138.04	3,582.07	130,336.51	21,166.28	21,166.28	226,434.28
北京京投瀛德置业有限公司	80,806.11	16,528.11	16,528.11	-13,930.60	73,546.33	12,872.66	12,872.66	88,866.44
北京京投兴平置业有限公司		-793.68	-793.68	5,457.58		-625.57	-625.57	-10,252.19

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1. 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		权益法
2. 北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房	50.00		权益法
3. 北京潭柘兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房		40.00	权益法
4. 北京京投链家明德管理咨询有限公司(注1)	北京	北京	企业管理咨询, 企业管理, 社会经济咨询等	50.00		权益法
二、联营企业						
1. 上海礼仕酒店有限公司(注2)	上海	上海	建造、经营及管理宾馆, 物业管理	27.50		权益法
2. 北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房		49.00	权益法
3. 北京基石信安创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	21.38		权益法

注1: 2017年1月16日, 公司董事会九届十八次会议审议通过议案, 决定与北京链家融盛管理咨询有限公司合作开发投资城市更新类项目。双方签署《合作框架协议》, 拟按照各50%比例出资设立合作平台公司北京京投链家明德管理咨询有限公司, 公司已于2017年6月28日注册成立, 注册资本为人民币5,000万元, 目前公司尚未入资。

注 2：原上海礼兴酒店有限公司（以下简称“上海礼兴”）拥有上海市黄浦区（原卢湾区）第 107、108 号地块开发并经营酒店的权利（以下分别简称“107 酒店”和“108 酒店”）。107 酒店系指在 107 地块上所建之酒店，108 酒店系指在 108 地块上所建之酒店。根据 2010 年 11 月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定：上海礼兴拟分拆为 107 酒店和 108 酒店。2016 年 12 月，上海礼兴三方股东签署了《分立协议》，约定分立后，上海礼兴继续存续，拥有和经营 108 酒店；新设公司拥有和经营 107 酒店。新设公司上海礼仕已于 2017 年 3 月 10 日完成了工商注册登记。2017 年 9 月，上海礼仕已完成了 107 酒店资产变更手续。上海礼仕延续分立前上海礼兴（107 酒店）财务状况及经营成果。公司原对上海礼兴 107 酒店享有 55%的股权权益变更为分立后新设公司上海礼仕 55%的股权权益。

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	北京京投颐信健康管理服务有限公司	北京潭柘兴业房地产开发有限公司
流动资产	1,119,539,670.93	5,978,966.57	7,095,296,450.01	1,118,991,635.01		
其中： 现金和现金等价物	44,895.41	716,859.93	285,719,534.37	1,729,551.39		
非流动资产	32,323.65	15,235,077.95	3,428,312.45	25,399.25		
资产合计	1,119,571,994.58	21,214,044.52	7,098,724,762.46	1,119,017,034.26		
流动负债	1,613,270,065.31	5,316,269.32	6,862,118,475.89	1,496,604,187.93		
非流动负债	1,130,000.00		189,800,000.00			
负债合计	1,614,400,065.31	5,316,269.32	7,051,918,475.89	1,496,604,187.93		
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	-494,828,070.73	15,897,775.20	46,806,286.57	-377,587,153.67		
按持股比例	-242,465,754.66	7,948,887.60	18,722,514.63	-185,017,705.30		

例计算的净资产份额						
调整事项	-496,458.47		-24,327,142.98	-496,458.47		
—商誉						
—内部交易未实现利润	-496,458.47		-24,327,142.98	-496,458.47		
—其他						
对合营企业权益投资的账面价值		7,948,887.60				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入						
财务费用	114,495,784.41	2,197,904.99	41,615.53	111,661,005.75		
所得税费用			-921,992.21			
净利润	-117,240,917.06	-14,102,224.80	-3,193,713.43	-113,652,388.29		
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-117,240,917.06	-14,102,224.80	-3,193,713.43	-113,652,388.29		
本年度收到的来自合营企业的股利						

注：公司之全资子公司京投置地持有潭柘兴业 40%的股权，潭柘兴业为公司合营企业，本期京投置地代潭柘兴业支付部分土地价款，公司对于因代为支付土地价款而产生的借款利息收入中未实现利润应予抵销的相应份额超过长期股权投资账面价值的部分确认为递延收益。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	上海礼仕酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司	上海礼仕酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	北京基石信安创业投资有限公司

流动资产	45,486,925.29	336,672,363.80	32,693,995.87	44,068,705.22	325,058,249.35	
非流动资产	1,268,914,034.05	30,954,161.48	44,800,000.00	1,317,459,070.92	29,364,152.05	
资产合计	1,314,400,959.34	367,626,525.28	77,493,995.87	1,361,527,776.14	354,422,401.40	
流动负债	139,408,855.68	61,100,453.78		1,049,825,767.96	37,296,120.21	
非流动负债	1,690,795,673.14			695,583,375.47		
负债合计	1,830,204,528.82	61,100,453.78		1,745,409,143.43	37,296,120.21	
少数股东权益						
归属于母公司 股东权益	-515,803,569.48	306,526,071.50	77,493,995.87	-383,881,367.29	317,126,281.19	
按持股比例计 算的净资产份 额	-283,691,963.21	150,197,775.03	17,528,356.32	-211,134,752.01	155,391,877.78	
调整事项	-13,300,146.63	-570,179.61		-13,791,228.96	-570,179.61	
--商誉						
--内部交易未 实现利润	-13,300,146.63	-570,179.61		-13,791,228.96	-570,179.61	
--其他						
对联营企业权 益投资的账面 价值		149,627,595.42	17,528,356.32		154,821,698.17	
存在公开报价 的联营企业权 益投资的公允 价值						
营业收入	198,914,179.05			203,026,456.00	349,931,968.00	
净利润	-131,922,202.19	-10,600,209.69	-2,206,004.13	-169,196,144.66	17,434,410.45	
终止经营的净 利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-131,922,202.19	-10,600,209.69	-2,206,004.13	-169,196,144.66	17,434,410.45	
本年度收到的 来自联营企业 的股利						

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名	累积未确认前期累计	本期未确认的损失	本期末累积未确认
------------	-----------	----------	----------

称	的损失	(或本期分享的净利润)	的损失
合营企业:			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	185,514,163.77	57,448,049.36	242,962,213.13
小计	185,514,163.77	57,448,049.36	242,962,213.13
联营企业:			
上海礼仕酒店有限公司	224,925,980.97	72,066,128.87	296,992,109.84
小计	224,925,980.97	72,066,128.87	296,992,109.84
合计	410,440,144.74	129,514,178.23	539,954,322.97

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、其他流动资产、应付款项、金融机构借款、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策：本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

(一) 市场风险

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期借款、长期借款、一年以内到期的非流动负债有关。2017年12月31日，本公司88.62%计息借款按固定利率计息，利率变动对净利润影响有限。

2. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之子公司外贸公司以美元进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。2017年12月31日，资产或负债为美元余额情况详见附注七、78外币货币性项目，但因外币资产、外

币负债余额较小以及占本公司 2017 年 12 月 31 日的资产总额、负债总额的比例较小，该外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生的影响十分有限。

（二）信用风险

本公司金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、应收账款及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本公司还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款的账面价值正是本公司可能面临的信用风险。本公司对应收账款、其他应收款余额进行持续监控，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因应收账款和其他应收账款产生的信用风险敞口量化数据详见附注七、5 及附注七、9。本报告期公司已对鄂尔多斯项目公司借款计提的减值准备详见附注七、30 其他非流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十二、5、（4）关联担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

（三）流动风险

流动风险为本公司在负债到期日无法履行偿付义务的风险，本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于对企业信誉造成影响。本公司管理层认为保持了充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款、公司债券及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定。公司运用银行借款、其他计息借款、公司债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

公司主要金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			
	1 年以内（含 1 年）	1-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
短期借款	408,500,000.00			408,500,000.00
应付账款	1,126,116,889.66	9,865,113.32		1,135,982,002.98
应付利息	127,367,888.32			127,367,888.32
其他应付款	254,771,273.48	138,827,954.06	5,377,815.41	398,977,042.95
一年内到期的非流动负债	6,802,554,467.08			6,802,554,467.08
长期借款		7,022,483,280.46	144,500,000.00	7,166,983,280.46
应付债券		1,993,385,658.84		1,993,385,658.84
长期应付款			5,428,963.13	5,428,963.13
其他非流动负债		497,510,458.75		497,510,458.75

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☐ 适用 ☒ 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	10,664,248.99	34.00	34.00

本企业的母公司情况的说明

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为田振清，统一社会信用代码：911100001011241849。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2017年，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持公司股份2,953,167股，累计增持后，京投公司持有本公司股份251,864,314股，占公司总股本的34.00%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	合营企业
上海礼仕酒店有限公司	联营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业
北京京投颐信健康管理服务有限公司	合营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	合营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京银泰置业有限公司	其他
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	其他
北京城建设计发展集团股份有限公司（注）	其他
北京地铁十号线投资有限责任公司	母公司的控股子公司
北京地铁六号线投资有限责任公司	母公司的全资子公司

其他说明

注：本公司控股股东京投公司持有北京城建设计发展集团股份有限公司股份 156,072,942 股，持股比例 11.57%，京投公司一名高级管理人员兼任该公司非执行董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2014 年修订）相关规定，该公司为本公司的关联法人。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京银泰置业有限公司	餐饮、会议、差旅费	60.86	66.64
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费	17.02	21.19
北京京投阳光房地产开发有限公司	管理咨询费		415.09
北京城建设计发展集团股份有限公司	设计咨询服务费	99.06	

出售商品/提供劳务情况表

□适用 √不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

关联方资金占用利息收支情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海礼兴酒店有限公司	利息收入	2,545.04	5,995.71
上海礼仕酒店有限公司	利息收入	532.97	
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	利息收入	16,753.17	
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	102,991.57	121,128.00

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	托管资产情况	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35%股权	股权托管	2011 年 12 月	2018 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49%股权	股权托管	2013 年 2 月	2018 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49%股权	股权托管	2013 年 2 月	2018 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49%股权	股权托管	2014 年 10 月	2018 年 8 月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49%股权	股权托管	2015 年 11 月	2018 年 8 月		

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

详见附注九、1 在子公司中的权益。

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京银泰置业有	北京银泰中心	2017-11-01	2020-10-31	497.87	495.97

限公司（注1）	17 层				
北京银泰置业有限公司（注2）	北京银泰中心 3 层	2016-09-10	2018-10-31	149.77	50.38

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注1：2012年本公司与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》，租金为278,985.00元/月，租赁期限为2012年11月1日至2015年10月31日，每年10月为免租期；2015年10月本公司与其第二次续签《写字楼租赁合同》，租金为425,120.00元/月（价税合计），租赁期限为2015年11月1日至2016年10月31日；2016年6月本公司与其第三次续签《写字楼租赁合同》，租金为425,120.00元/每月（价税合计），租赁日期为2016年11月1日至2017年10月31日；2017年11月本公司与其第四次续签《写字楼租赁合同》，租金为488,223.75元/每月（价税合计），租赁日期为2017年11月1日至2020年10月31日；2017年度确认租赁费497.87万元，支付租赁费529.08万元（含税）。

注2：2016年9月9日，本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》，租金为142,957.50元/月（价税合计），租赁期限为2016年09月10日至2018年10月31日，其中包含两个月免租期分别为：2017年10月1日至10月31日，2018年10月1日至10月31日；2017年度确认租赁费149.77万元，支付租赁费157.25万元（含税）。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	上海礼仕酒店有限公司（注1）	128,000.00	2017-01-23	2027-01-22	否
本公司	上海礼仕酒店有限公司（注2）	7,800.00	2015-12-10	2018-12-10	否
本公司	北京京投置地房地产有限公司（注3）	50,000.00	2017-01-25	2019-01-25	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、宁波华联房地产开发有限公司（注4）	本公司	8,000.00	2016-08-16	2018-08-15	否
北京市基础设施投资有限公司（注5）	本公司	86,000.00	2015-06-26	2020-06-26	否
本公司、京投银泰（宁波）物业服务有限公司（注6）	本公司	4,900.00	2016-03-07	2019-03-07	否

本公司、宁波华联房地产开发有限公司(注7)	本公司	15,000.00	2016-09-01	2019-08-31	否
北京京投置地房地产有限公司(注8)	本公司	8,000.00	2017-07-28	2018-07-28	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

子公司之间担保

单位：万元 币种：元

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否已经 履行完毕
北京京投置地房地产有限公司(注9)	北京京投瀛德置业有限公司	306,000.00	2017-08-22	2020-08-21	否
北京京投置地房地产有限公司(注10)	北京京投兴平置业有限公司	180,000.00	2015-11-26	2018-11-25	否

注1：联营企业上海礼兴通过贷款人杭州银行股份有限公司上海分行向委托人广发证券资产管理(广东)有限公司(广发证券钱潮2号定向资产管理计划)申请了12.80亿元委托贷款，借款期限自2017年1月23日至2027年1月22日止，公司为本笔委托贷款提供连带责任保证担保，担保金额为12.80亿元，担保期限为2017年1月23日至2027年1月22日，合作方复地(集团)股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分(最高本金余额为人民币25,600万元)提供反担保。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

注2：公司为联营企业上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司7,800.00万售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为2015年12月10日至2018年12月10日，截至本报告期末贷款余额5,800.00万元。上海礼兴分立后，原合同主体已由上海礼兴变更为上海礼仕，公司原对上海礼兴享有的权益及应承担的义务平移至分立后新设公司上海礼仕。

注3：公司为全资子公司京投置地在北京金融资产交易所发行的5.00亿元债权融资计划提供连带责任保证担保，担保金额为5.00亿元，担保期限为2017年1月25日至2019年1月25日。

注4：全资子公司宁波华联为本公司在招行宁波分行借款提供连带责任保证担保，同时本公司以华联2号楼8层及宁波华联以华联写字楼10层、11层房产为本公司在招行宁波分行借款提供抵押担保，借款金额为8,000万元，担保期间为2016年8月16日至2018年8月15日。

注5：京投公司为本公司公开发行债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额不超过人民币8.60亿元，担保期限不超过5年。2015年6月26日，公司公开发行债券(“14京银债”)77,900.00万元，债券期限为三年。

注6：全资子公司京投银泰(宁波)物业服务有限公司为本公司在广发银行宁波分行借款提供连带责任保证担保，担保期限为2017年5月9日至2018年5月7日。同时本公司以宁波市中山路93号、181号部分房产为本公司在广发银行宁波分行借款提供抵押担保，担保金额为4,900万元，截至本报告期末贷款余额为4,850.00万元，抵押期限为2016年3月7日至2019年3月7日。

注7：全资子公司宁波华联以恒泰大厦5层、6层、17-20层房产同时本公司以华联2号楼B1、B2车库为本公司在民生银行宁波分行借款提供抵押担保，借款金额为15,000万元，抵押期限为2016年9月1日至2019年8月31日。

注8：全资子公司京投置地为本公司在恒丰银行北京分行借款提供连带责任保证担保，借款金额为8,000.00万元，担保期限为2017年7月28日至2018年7月28日。

注9：全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权为瀛德置业在北京银行金运支行306,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为279,225.00万元，担保期限为2017年8月22日至2020年8月21日。

注10：全资子公司京投置地以其持有的兴平置业51%股权为兴平置业向交通银行北京海淀支行180,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为91,722.00万元，担保期限为2015年11月26日至2018年11月25日。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	40,800,000.00	2017-06-19	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	39,200,000.00	2017-06-19	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	533,000,000.00	2017-02-14	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	25,500,000.00	2017-03-16	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	24,500,000.00	2017-03-16	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	20,400,000.00	2017-06-19	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	19,600,000.00	2017-06-19	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	32,000,000.00	2017-12-22	2020-07-30	委托贷款, 年利率 5.9%
北京市基础设施投资有限公司	51,000,000.00	2017-07-26	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	49,000,000.00	2017-07-26	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2017-08-22	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2017-08-23	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2017-08-25	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2017-08-28	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2017-08-29	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2017-08-30	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	435,000,000.00	2017-08-31	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	30,000,000.00	2017-09-18	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	50,000,000.00	2017-10-25	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	160,000,000.00	2017-12-19	2020-08-21	委托贷款, 年利率 8.6%
北京市基础设施投资有限公司	50,000,000.00	2017-07-24	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
北京市基础设施投	20,000,000.00	2017-10-31	2018-11-25	委托贷款, 年利

资有限公司				率 8%
北京市基础设施投资有限公司	90,000,000.00	2017-11-09	2022-11-09	委托贷款, 年利率 9%
北京市基础设施投资有限公司	50,000,000.00	2017-12-19	2018-11-25	委托贷款, 年利率 8%
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	16,816,014.87	2017-01-24	2018-01-23	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼兴酒店有限公司	38,500,000.00	2017-03-28	2018-03-27	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼兴酒店有限公司	13,159,110.94	2017-04-21	2018-03-27	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	6,259,594.43	2017-07-26	2018-07-25	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	13,819,136.58	2017-09-05	2018-09-04	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	20,000,000.00	2017-10-20	2018-07-25	委托贷款, 年利率 9.5%
上海礼仕酒店有限公司	237,297,313.88	2017-10-20	2019-09-04	委托贷款, 年利率 9.5%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,970,000.00	2017-01-11	2019-01-26	协议借款, 年利率 8%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,900,000.00	2017-04-17	2019-01-26	协议借款, 年利率 8%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,130,000.00	2017-04-17	2020-03-12	委托贷款, 年利率 8%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	2,000,000.00	2017-07-12	2019-01-26	协议借款, 年利率 8%
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	680,000,000.00	2017-01-18	2021-01-17	协议借款, 年利率 8%
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	1,159,677,640.00	2017-02-22	2021-01-17	协议借款, 年利率 8%
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	692,322,360.00	2017-03-22	2021-01-17	协议借款, 年利率 8%
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	89,600,000.00	2017-12-01	2020-11-30	委托贷款, 年利率 8%
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	22,000,000.00	2017-12-27	2020-11-30	委托贷款, 年利率 8%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,312.99	845.82

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

1. 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《关于京投银泰股份有限公司本次公司债券的不可撤销担保函》。担保协议约定京投公司收取相关担保费用,担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数,年费率为1%,2015年6月26日发行公司债券7.79亿元,2017年7月已支付担保费779.00万元。

2. 2017年12月19日,公司九届二十七次董事会审议通过了《关于控股子公司改移、新增地铁慈寿寺站疏散口暨关联交易的议案》,同意兴业置业与北京地铁六号线投资有限责任公司签署《地铁6号线慈寿寺站4#疏散口改造事宜的协议》、与十号线公司签署《地铁10号线慈寿寺站1#疏散口改造及新增疏散口事宜的协议》,负责开展4#疏散口资产的改造工程、1#疏散口资产的改造工程。本报告期工程尚在建设中。

3. 2017年4月,兴业置业与六号线公司签署了《地铁6号线慈寿寺站冷却塔拆除、还建事项的协议》,拆除冷却塔并在琨御府项目14#楼顶的位置进行还建。本报告期工程尚在建设中。

4. 2012年12月14日、12月31日,公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》,同意公司以有限合伙人的身份参与投资该基金,投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元,公司本报告期收回投资款1,903.68万元,累计已收回投资6,060.94万元。

5. 2015年4月7日、4月29日,公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》,同意公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资基石仲盈,公司出资额不超过12,000.00万元。2017年3月20日,公司支付基石仲盈出资额3,600.00万元,完成全部12,000.00万元出资。截至本报告期末,基石仲盈已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。

6. 2016年11月30日,公司九届十六次董事会审议通过了《关于投资北京基石信安创业投资有限公司暨关联交易的议案》,同意公司以货币资金出资认缴方式参与投资信安创投,公司以现金方式出资3,600.00万元,出资比例21.38%。2017年1月22日公司已支付首笔出资款1,800.00万元。截至本报告期末,信安创投已在中国证券投资基金业协会完成私募投资基金备案手续。

7. 2017年11月15日,公司九届二十六次董事会审议通过了《关于投资保定基石连盈创业投资基金(有限合伙)暨关联交易的议案》,同意公司以有限合伙人身份参与投资保定基石连盈创业投资基金中心(有限合伙),公司以现金方式认缴出资额5,000.00万元。2017年12月25日公司已支付首笔出资款2,000.00万元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款	北京京投阳光房地产开发有限公司	4,400,000.00		4,400,000.00	
预付账款	北京银泰置业有限公司	829,181.25		568,077.50	
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司			2,500,000.00	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,893,543.75		1,704,232.50	
其他应收款	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司			25,034.84	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司		200,000,000.00
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	100,450,000.00	100,450,000.00

(3) 关联方债权债务往来补充表

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司		782,431,921.64
其他流动资产(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	45,728,232.59	
其他非流动资产(委托贷款)	上海礼仕酒店有限公司	237,297,313.88	
其他非流动资产	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	2,821,183,611.45	
其他非流动资产	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,115,796,449.20	1,108,796,449.20
其他非流动资产减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	334,921,465.46	244,837,880.29
一年内到期的非流动负债(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	6,009,000,000.00	4,955,000,000.00
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	5,645,000,000.00	5,635,836,700.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	34,604,630.44	34,508,206.88

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

5、 其他

☐适用 ☒不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2010 年，本公司的全资子公司京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各 50% 比例联合投标并成立京投万科项目公司，获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。在项目销售净利润率高于 9% 的情况下，京投置地、北京万科分别按 70% 和 30% 分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于 9%（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74% 和 26% 比例对项目全部利润进行利润分配。本年度销售净利率低于 9%，本公司按 74% 进行合并。

截至2017年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

A. 截至 2017 年 12 月 31 日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十二、5.（4）关联担保情况。

B. 截至 2017 年 12 月 31 日，本公司向商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 566,350.00 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

C. 截至2017年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	148,155,519.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2017 年度归属于上市公司股东的净利润 321,746,980.27 元。公司拟定 2017 年度利润分配预案为：以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计派发 148,155,519.40 元。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

（1）2018年1月10日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份2,008,001股，占公司总股份的0.27%。本次增持后，京投公司持有本公司A股股份253,872,315股，占公司总股份的34.27%。

（2）因宁波市供销社区块旧城区改建项目需要，本公司位于大庆北路564弄（29号5幢、6幢、8幢，30号1幢、30-1号2幢，30号-2号3幢，31号4幢~10幢）被列入政府征收范围。按照《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》、《宁波市国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定》等有关规定，公司与房屋征收部门江北区房屋征收办公室、征收实施单位江北区白沙街道拆迁办签订了《非住宅房屋征收货币补偿协议》。2017年9月15日，公司收到宁波市江北区白沙街道拆迁办公室支付的首笔征收补偿资金23,558,000元及其他补偿费用71,805元。2018年1月12日，公司收到宁波市江北区白沙街道拆迁办公室支付的征收补偿资金余款36,930,405元及搬迁奖励费2,355,800元。截至本报告披露日，拆迁相关事宜已履行完毕。

（3）2018年1月4日，公司全资子公司京投置地收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，竞得北京市密云区檀营乡MY00-0103-6002地块R2二类居住用地国有建设用地使用权，成交价款为人民币19.425亿元，且竞得企业自持商品住房面积占该宗地居住用途建筑面积比例2%。2018年1月16日，京投置地成立全资项目公司北京京投兴檀房地产开发有限公司，注册资本5,000万元，负责上述地块的开发建设。截至2018年2月8日，全部地价款已支付完毕。

（4）2016年12月21日，上海礼兴做出董事会决议，决定将上海礼兴进行存续分立（108酒店继续存续），并在分立项目完成后各方还将通过换股或者股权转让的形式最终实现本公司和TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED（以下简称“Trillion Full”）通过持有新设公司100%的股权（其中本公司持有新设公司55%的股权，Trillion Full持有新设公司45%的股权）的方式间接持有107酒店，Landton Limited（以下简称“礼东公司”）通过持有存续公司100%的股权的方式间接持有108酒店（“换股项目”）。2017年3月10日新设分立公司取得营业执照，新设公司名称为上海礼仕酒店有限公司，主要负责107酒店的运营；2018年2月12日，上海礼兴原三方股东签署《上海礼兴酒店有限公司之股权转让协议》以及《上海礼仕酒店有限公司之股权转让协议》，约定本公司向礼东公司转让其所持有的上海礼兴27.5%的股权，Trillion Full向礼东公司转让其所持有的上海礼兴22.5%的股权；同时，礼东公司向本公司转让其所持有的上海礼仕27.5%的股权，向Trillion Full转让其所持有的上海礼仕22.5%的股权（合称“本次股权转让”）。本次股权转让完成后，礼东公司持有上海礼兴100%的股权，本公司和Trillion Full分别持有上海礼仕55%和45%

的股权；换股项目完成后本公司与Trillion Full共同经营上海礼仕（107酒店）。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

☒适用 ☐不适用

详见附注五、重要会计政策及会计估计 33. 分部报告。

(2). 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	6,086,075,737.40	112,084,152.78	19,236,158.56		6,217,396,048.74
二、分部间交易收入	72,877,358.75		7,686,152.37	80,563,511.12	
三、对联营和合营企业的投资收益	-13,994,344.20				-13,994,344.20
四、资产减值损失	90,739,649.06	-96,130.57	18,732.99		90,662,251.48
五、折旧费和摊销费	19,656,016.45	9,237.94	2,249,062.12	-54,438.54	21,968,755.05
六、利润总额	1,573,974,620.35	27,436.91	1,521,928.80	218,051,301.98	1,357,472,684.08
七、所得税费用	433,105,107.05	-90,254.58	285,493.39	22,634,119.64	410,666,226.22
八、净利润	1,140,869,513.30	117,691.49	1,236,435.41	195,417,182.34	946,806,457.86
九、资产总额	31,544,050,959.59	35,101,060.56	56,393,932.15	3,772,074,538.26	27,863,471,414.04
十、负债总额	25,762,226,973.85	24,596,699.98	42,930,071.78	2,217,859,724.79	23,611,894,020.82

单位：元 币种：人民币

上期或期初	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵消	合计
一、对外交易收入	5,746,824,892.24	153,128,725.38	21,908,564.71		5,921,862,182.33
二、分部间交易收入	50,386,792.64		2,084,604.74	52,471,397.38	
三、对联营和合营企业的投资收益	8,542,861.12				8,542,861.12
四、资产减值损失	81,239,396.90	-652,226.56	34,844.92		80,622,015.26
五、折旧费和摊销费	19,601,582.84	12,154.63	2,567,267.98	-68,404.32	22,249,409.77
六、利润总额	1,100,742,000.90	57,306.64	7,753,489.01	46,438,879.46	1,062,113,917.09
七、所得税费用	325,346,580.31	161,526.61	1,657,986.33	10,968,914.56	316,197,178.69
八、净利润	775,395,420.59	-104,219.97	6,095,502.68	35,469,964.90	745,916,738.40
九、资产总额	32,504,556,386.35	31,235,750.77	68,869,787.33	3,828,283,728.71	28,776,378,195.74
十、负债总额	27,581,446,394.51	20,849,081.68	57,642,362.37	2,354,686,097.58	25,305,251,740.98

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明：

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

√适用 □不适用

(1) 借款费用

① 当期资本化的借款费用金额 967,647,567.01 元。

② 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 8.32%。

(2) 外币折算

计入当期损益的汇兑收益是 72,646.96 元。

(3) 租赁

①经营租赁出租人租出资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期末余额	期初余额
房屋建筑物	155,186,712.35	122,206,321.21
合计	155,186,712.35	122,206,321.21

注：房屋建筑物租出金额为期末已签约租赁合同对应的资产金额。

②经营租赁承租人最低租赁付款额情况

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	11,924,585.99
1-2 年（含 2 年）	7,957,899.53

2-3 年（含 3 年）	6,259,162.76
3 年以上	3,170,201.04
合计	29,311,849.32

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,737.27	100.00	336.86	5.00	6,400.41	120,288.35	100.00	6,014.42	5.00	114,273.93
其中：账龄组合	6,737.27	100.00	336.86	5.00	6,400.41	120,288.35	100.00	6,014.42	5.00	114,273.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	6,737.27	/	336.86	/	6,400.41	120,288.35	/	6,014.42	/	114,273.93

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,737.27	336.86	5.00
1 年以内小计	6,737.27	336.86	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	6,737.27	336.86	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-5,677.56 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	坏账准备	账龄	期末余额占应收账款总额的比例（%）
北京东井餐饮有限管理公司	非关联方	6,737.27	336.86	1 年以内	100.00
合计		6,737.27	336.86		

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

☐适用 ☒不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,421,431,654.92	100.00	294,226.62	0.02	1,421,137,428.30	1,112,887,204.10	100.00	656,840.70	0.06	1,112,230,363.40
其中：账龄组合	880,955.76	0.06	294,226.62	33.40	586,729.14	3,000,671.20	0.27	656,840.70	21.89	2,343,830.50
存在结算期的组合	172,128,196.97	12.11			172,128,196.97	174,385,814.05	15.67			174,385,814.05
关联方组合	1,248,422,502.19	87.83			1,248,422,502.19	935,500,718.85	84.06			935,500,718.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,421,431,654.92	/	294,226.62	/	1,421,137,428.30	1,112,887,204.10	/	656,840.70	/	1,112,230,363.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐适用 ☒不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
1 年以内小计	289,786.60	14,489.33	5.00
1 至 2 年	45,278.00	6,791.70	15.00
2 至 3 年			
3 年以上	545,891.16	272,945.59	50.00
合计	880,955.76	294,226.62	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例（%）	计提理由
存在结算期组合	172,128,196.97			
关联方组合	1,248,422,502.19			
合计	1,420,550,699.16			

（1）存在结算期的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	170,234,653.22	
北京银泰置业有限公司	1,893,543.75	
合计	172,128,196.97	

（2）合并范围内关联方其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	期初余额
北京京投置地房地产有限公司	1,164,553,450.68	912,881,667.34
京投科技（北京）有限公司		20,000,000.00
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,051.51	2,619,051.51
北京潭柘投资发展有限公司	4,000,000.00	
北京京投兴业置业有限公司	22,800,000.00	
北京京投瀛德置业有限公司	24,900,000.00	
北京京投银泰尚德置业有限公司	29,550,000.00	
合计	1,248,422,502.19	935,500,718.85

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-362,614.08 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金拆借(含利息)	1,246,081,715.41	1,012,856,860.40
股权转让款	95,325,440.00	95,325,440.00
开发建造服务费	77,250,000.00	
代垫费用	18,449.10	1,879,068.69
其他	2,756,050.41	2,825,835.01
合计	1,421,431,654.92	1,112,887,204.10

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京京投置地房地产有限公司	资金拆借本息	1,164,553,450.68	1 年以内	81.93	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借利息	6,782,414.85	1-2 年	0.48	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借利息	7,016,519.21	2-3 年	0.49	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借本金	61,110,279.16	3 年以上	4.30	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	股权转让款	95,325,440.00	3 年以上	6.71	
北京京投尚德置业有限公司	开发建造服务费	29,550,000.00	1 年以内	2.08	
北京京投瀛德置业有限公司	开发建造服务费	24,900,000.00	1 年以内	1.75	
北京京投兴业置业有限公司	开发建造服务费	22,800,000.00	1 年以内	1.60	
合计	/	1,412,038,103.90	/	99.34	

(6). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,424,578,761.56		1,424,578,761.56	1,417,578,761.56		1,417,578,761.56
对联营、合营企业投资	25,477,243.92		25,477,243.92			
合计	1,450,056,005.48		1,450,056,005.48	1,417,578,761.56		1,417,578,761.56

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
无锡嘉仁花园酒店有限公司	621,233,743.91			621,233,743.91		
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20			322,099,438.20		
北京潭柘投资发展有限公司	404,000,000.00	6,000,000.00		410,000,000.00		
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
慈溪市住宅经营有限责任公司	37,745,579.45			37,745,579.45		
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
京投科技(北京)有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
北京京投睿德物业管理服务有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	1,417,578,761.56	7,000,000.00		1,424,578,761.56		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	投资成本	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	14,700,000.00											
北京京投颐信健康管理服 务有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00		-7,051,112.40						7,948,887.60	
小计	29,700,000.00		15,000,000.00		-7,051,112.40						7,948,887.60	
二、联营企业												
上海礼仕酒店有限公司	354,457,255.61											
北京基石信安创业投资有 限公司	18,000,000.00		18,000,000.00		-471,643.68						17,528,356.32	
小计	372,457,255.61		18,000,000.00		-471,643.68						17,528,356.32	
合计	402,157,255.61		33,000,000.00		-7,522,756.08						25,477,243.92	

其他说明：

注：详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	79,787,938.51	3,751,492.49	57,205,630.93	3,941,969.45
其他业务	178,458.27	189,831.03	2,582,883.78	1,502,924.92
合计	79,966,396.78	3,941,323.52	59,788,514.71	5,444,894.37

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	121,800,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-7,522,756.08	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	114,277,243.92	

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	681,442.34	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,610,849.89	主要系政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	30,780,149.31	收取参股公司委托贷款利息
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	539,437.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-9,402,969.67	
少数股东权益影响额	-71,084.56	
合计	28,137,824.41	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.29	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.04	0.40	0.40

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有公司法定代表人、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。
备查文件目录	(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。
备查文件目录	(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。

董事长：田振清

董事会批准报送日期：2018 年 3 月 19 日

修订信息

☐适用 ☒不适用