

京投发展股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 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
董事长	田振清	工作原因	郝伟亚
董事	韩学高	工作原因	高一轩

- 4 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。

- 5 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 2016 年度归属于上市公司股东的净利润 290,463,409.85 元。公司拟定 2016 年度利润分配预案为：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 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 公司基本情况

- 1 公司简介

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

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
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	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
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

- 2 报告期公司主要业务简介

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竞得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 96.46%。

2016 年，房地产市场在一系列去库存利好政策的刺激下全面反弹，热点城市量价均快速上涨，9 月底后，全国 20 余个城市相继出台楼市调控政策，以抑制投资投机性需求。政府明确因城施策去库存，对一、二线城市继续实施调控，着重稳定房价，对三、四线城市以去库存为主，着力扩大需求。中央也明确提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，对住房市场进行了再定位。

根据亿翰智库发布的全国典型房企销售排行榜，公司名列 144 名。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	28,776,378,195.74	27,576,449,000.45	4.35	29,660,440,367.97
营业收入	5,921,862,182.33	8,436,076,254.04	-29.80	3,486,173,374.38
归属于上市公司股东的净利润	290,463,409.85	115,387,113.86	151.73	25,144,974.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	167,940,137.07	44,836,376.50	274.56	-343,026,623.88
归属于上市公司股东的净资产	2,177,791,413.71	1,983,629,091.47	9.79	1,868,241,977.61
经营活动产生的现金流量净额	5,055,283,140.18	3,498,944,254.71	44.48	183,568,068.87
基本每股收益(元/股)	0.39	0.16	143.75	0.03
稀释每股收益(元/股)	0.39	0.16	143.75	0.03
加权平均净资产收益率(%)	14.01	5.99	增加8.02个百分点	1.35

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	1,002,025,245.97	365,292,926.76	200,171,012.97	4,354,372,996.63
归属于上市公司股东的净利润	36,035,845.92	3,556,416.67	58,728,247.44	192,142,899.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	18,202,739.52	-16,040,011.49	-5,517,121.03	171,294,530.07

经营活动产生的现金流量净额	434,172,044.58	410,385,267.72	1,786,003,898.83	2,424,721,929.05
---------------	----------------	----------------	------------------	------------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

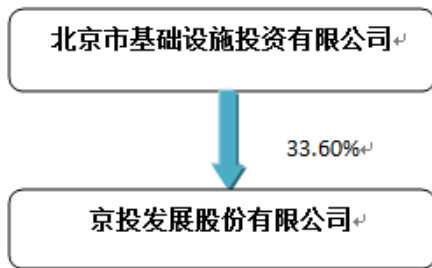
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					22,995		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					21,761		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 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 件的股 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	26,631,947	248,911,147	33.60	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	质押	87,820,000	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
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	-2,090,879	10,600,000	1.43	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	-4,079,608	7,813,300	1.05	0	无	0	未知
大成价值增长证券投资基金	3,066,609	7,304,688	0.99	0	无	0	未知
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	2,474,754	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
李涛	5,917,498	5,917,498	0.80	0	无	0	境内自然人
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
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							

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%。

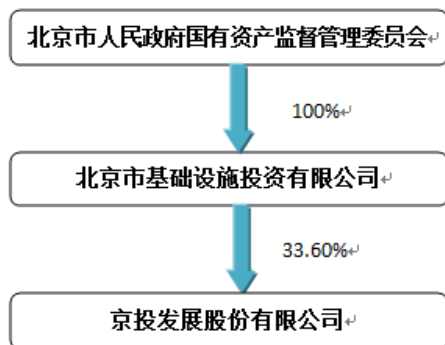
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



4.3 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



5 公司债券情况

5.1 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	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	2016-3-18	2019-3-18	100,000	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	2016-8-19	2019-8-19	100,000	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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“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 2015 年 6 月 26 日至 2016 年 6 月 25 日，付息日为 2016 年 6 月 27 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。

5.3 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，公司委托联合信用对本公司“14 京银债”进行了跟踪评级。联合信用于 2016 年 6 月 27 日出具了《京投发展股份有限公司公司债券 2016 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，联合信用将在认为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。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.8794	0.8982	-1.88
EBITDA 全部债务比	0.0879	0.0722	1.57
利息保障倍数	0.89	0.69	28.98

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）。

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1.1 宏观市场环境

2016 年，房地产市场呈现“先扬后抑”的状态，前三季度火热，四季度回落，全年商品房销售面积、金额双创历史新高，待售面积持续下滑，但房地产开发投资增速、新开工面积增速持续低位，结构调整缓慢。根据国家统计局和北京统计局数据，2016 年全国商品房销售面积 157,349 万平方米，同比增加 22.5%；商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.8%；商品房待售面积 69,539 万平方米，同比减少 3.2%。北京市商品房施工面积 13,089.8 万平方米，与上年持平；商品房新开工面积 2,813.7 万平方米，同比增长 0.8%；商品房竣工面积 2,383.1 万平方米，同比下降 9.4%；商品房销售面积 1,675.1 万平方米，同比增长 7.7%；商品房销售额 4,561.6 亿元，同比增长 29.7%；商品房待售面积 2,160.8

万平方米，同比减少 0.3%。

政策层面，房地产行业调控政策前松后紧，中央经济工作会议定调抑制资产泡沫和防范金融风险，去库存方面分类调控、因城施策，市场继续分化，部分一二线城市房价冲高回落；北京严格控制商改住并实施“控地价、限房价”土地出让方式，2016 年北京土地供应面积与成交面积创近 10 年新低，资金门槛越来越高，市场竞争愈加激烈。

1.2 公司经营情况

2016 年，公司在“有质量的增长及创新”基础上，“夯实管理，再上台阶”，着力获取优质项目资源、优化资产结构，提升运营效率，打造核心品牌。年内，公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司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。完成了宁波钱湖、海南陵水项目股权转让补充协议及门头沟区国资委诚意金补充协议的谈判、审议、签署工作，依据补充协议，成功收回长期欠款本金、延期付款利息、违约金合计金额 2.86 亿元。完成非公开发行公司债券融资工作，两期共计发行 20 亿元，平均票面利率为 5.11%。三个轨道物业项目（琨御府、公园悦府、西华府）及檀香府交付入住，公司轨道物业产品经受住了市场和客户双重检验。公司全年实现签约销售额 78.23 亿元，超额完成销售计划。在亿翰智库发布的 2016 年全国典型房企销售排行榜中位列 144 名。

各项目具体进度（1）西华府项目：上盖住宅全部精装修竣工交付，落地区工程建设中，公租房基本完工；落地区住宅 2 号楼年内推售，基本售罄，上盖区夹层车位 12 月开盘，基本售罄，项目年内实现签约销售额 19.6 亿元；（2）公园悦府项目：西贴竣工交付，落地区住宅全部开工建设；西贴 8 月份开盘，基本售罄，项目年内实现签约销售额 6.51 亿元；（3）琨御府项目：上盖区住宅及公寓全部精装修竣工交付，落地区工程建设中；落地区 14#楼签订整售协议并完成网签，项目年内共实现签约销售额 35.41 亿元；（4）檀香府项目：一期部分于年底竣工交付，示范区高品质亮相，一期 6 月份开盘销售，全年共实现签约销售额 14.74 亿元；（5）璟悦府项目：取得一期开工证并开工建设，示范区顺利完工并开放；（6）新里程项目：项目各期已全部竣工并交付，年内实现签约销售额 0.34 亿元；（7）金域公园项目：项目各期已全部竣工并交付，年内实现签约销售额 0.77 亿元；（8）无锡鸿墅项目：一期已全部竣工并交付，全年实现签约销售额 0.86 亿元；（9）上海 Andaz 酒店：入住率稳定，经营利润同比增长 16%，为开业后连续第 3 年增长。上海礼兴酒店有限公司存续分立工作迈出重要一步，年内完成了分立事项的审议、登报公告、报送上海市商务委员会备案等工作。

1.3 财务状况分析

报告期内，公司实现净利润 74,591.67 万元，净利率 12.60%，净利率与上年同期相比增长 5.3 个百分点。归属于上市公司股东净利润 29,046.34 万元，与上年同期相比增加 151.73%，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，增幅主要系上年同期计提资产减值准备金额较大，且公司本报告期财务费用较上年同期有所下降。公司对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备，本报告期计提减值准备 10,640.45 万元，另公司以前年度计提坏账准备，因款项收回而转回 2,500 万元，资产减值损失较上年同期减少 14,322.10 万元，减幅 63.98%。公司实现营业收入总额 592,186.22 万元，较上年同期相比减幅 29.80%，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 571,203.61 万元，较上年同期减少 241,218.23 万元，减幅 29.69%，主要系本报告期房地产项目满足销售结转的竣工面积较上年同期减少导致销售结转收入同比减少；物业租赁收入 2,793.30 万元，较上年同期相比减少 9.39%；进出口业务收入 15,312.87 万元，较上年同期减少 5,560.22 万元，减幅 26.64%；服务及其他收入 2,562.26 万元。报告期内，公司三项费用总计 33,277.37 万元，较上年同期减少 8,587.02 万元，减幅 20.51%。

本报告期末，公司资产总额 2,877,637.82 万元，较期初增加 119,992.92 万元，增幅 4.35%，资产总额中存货期末余额 2,159,810.50 万元，占资产总额的 75.05%，较期初减少 36,247.58 万元，减幅 1.65%，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、璟悦府及无锡鸿墅项目，公司资产质量良好。负债总额 2,530,525.17 万元，较上年末增加 53,561.35 万元，增幅 2.16%。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 798,157.93 万元，占负债总额 31.54%，预收账款较上年同期增加 248,516.97 万元，增幅 45.21%；报告期内，随着开发项目预售资金回笼和开发贷授信及公司债发行，公司资金结构持续优化，现金流状况不断改善。本报告期末公司长短期借款及债券融资总计 1,496,028.00 万元（含往来借款 2 亿元），占负债总额 59.12%，2016 年度公司各类借款净减少 238,038.45 万元。公司控股股东借款期末余额 1,079,083.67 万元，占负债总额 42.64%。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，2016 年度公司借款综合资金成本 8.54%，较上年同期下降 0.81 个百分点。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。公司所有者权益增加，公司资产负债率进一步降低，2016 年 12 月 31 日公司资产负债率 87.94%，较期初 89.82%下降 1.88 个百分点。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 217,779.14 万元，较上年末增加 19,416.23 万元。2016 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 29,046.34 万元，公司 2015 年度每 10 股派发现金红利 1.30 元，发放现金红利总额 9,630.11 万元，该分红事项已于 2016 年 6 月执行完毕。公司预计 2016 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。

2 业务分析

2.1 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	5,921,862,182.33	8,436,076,254.04	-29.80
营业成本	4,011,027,574.28	6,257,013,303.22	-35.90
销售费用	117,469,525.05	158,073,963.14	-25.69
管理费用	144,448,456.14	131,483,193.04	9.86
财务费用	70,855,748.40	129,086,651.59	-45.11
经营活动产生的现金流量净额	5,055,283,140.18	3,498,944,254.71	44.48
投资活动产生的现金流量净额	-505,422,689.42	852,874,787.72	-159.26
筹资活动产生的现金流量净额	-3,865,339,945.52	-4,481,223,523.62	不适用

2.1.1 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 57.12 亿元，同比减少 29.69%，房地产销售业务结转成本 38.31 亿元，同比减少 35.86%，主要是由于本年竣工交楼面积同比减少。

2.1.1.1 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	5,739,969,120.79	3,842,857,982.04	33.05	-29.61	-35.82	增加 6.48 个百分点
进出口贸易	153,128,725.38	150,072,762.52	2.00	-26.64	-26.90	增加 0.36 个百分点
旅游饮食服务及其他	25,622,614.90	16,593,904.80	35.24	9.04	-4.20	增加 8.95 个百分点
合计	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36	32.26	-29.81	-35.90	增加 6.44 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	5,712,036,148.87	3,831,701,391.74	32.92	-29.69	-35.86	增加 6.45 个百分点
物业租赁	27,932,971.92	11,156,590.30	60.06	-9.39	-21.12	增加 5.94 个百分点
进出口贸易	153,128,725.38	150,072,762.52	2.00	-26.64	-26.90	增加 0.36 个百分点
旅游饮食服务及其他	25,622,614.90	16,593,904.80	35.24	9.04	-4.20	增加 8.95 个百分点
合计	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36	32.26	-29.81	-35.90	增加 6.44 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	营业成本比上年增	毛利率比上年增减 (%)

				年增减 (%)	减 (%)	
北京	5,617,875,099.66	3,758,390,058.73	33.10	-29.78	-35.39	增加 5.81 个百分点
宁波	196,935,915.12	175,310,642.36	10.98	-34.12	-36.27	增加 3.00 个百分点
无锡	103,909,446.29	75,823,948.27	27.03	-22.07	-53.52	增加 49.37 个百分点
合计	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36	32.26	-29.81	-35.90	增加 6.44 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

2016 年度主要房地产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率
北京-新里程（住宅）	227,427,354.48	172,469,080.22	24.17%
北京-琨御府（住宅）	715,393,173.11	451,750,282.92	36.85%
北京-琨御府（办公楼等）	587,971,908.82	453,031,209.64	22.95%
北京-公园悦府（住宅）	1,005,960,094.95	722,228,532.56	28.21%
北京-公园悦府（地下车位）	84,980,951.78	45,698,760.21	46.22%
北京-西华府（住宅）	2,056,758,443.78	1,385,038,467.90	32.66%
北京-西华府（地下车位）	186,698,295.68	40,310,344.17	78.41%
北京-檀香府（住宅）	735,436,394.29	495,631,189.42	32.61%

2015 年度各主要房地产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率
北京-新里程（住宅）	1,541,972,637.00	1,275,309,152.34	17.29%
北京-琨御府（住宅）	2,818,448,231.00	1,713,205,815.56	39.21%
北京-琨御府（办公楼等）	1,234,463,902.00	990,073,686.04	19.80%
北京-公园悦府（住宅）	2,400,093,738.00	1,834,278,487.84	23.57%

2.1.1.2 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	1,758,979,166.92	43.87	3,261,271,467.32	52.14	-46.06	
房地产行业	建安成本及其他	2,072,722,224.82	51.70	2,712,454,181.94	43.36	-23.58	
房地产行业	折旧及其他	11,156,590.30	0.28	14,144,217.65	0.23	-21.12	
进出口贸易	出口成本	150,072,762.52	3.74	205,308,352.27	3.28	-26.90	
国内贸易	内销成本	0.00	0.00	44,504,038.43	0.71	不适用	本 期 未 开 展
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,797,877.79	0.19	7,068,240.12	0.11	10.32	
旅游饮食服务及其他	其他成本	7,421,953.96	0.19	8,578,877.17	0.14	-13.49	
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,374,073.05	0.03	1,674,042.85	0.03	-17.92	
合计		4,009,524,649.36	100.00	6,255,003,417.75	100.00	-35.90	
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	情况 说明

						变动比例 (%)	
房产销售	土地成本	1,758,979,166.92	43.87	3,261,271,467.32	52.14	-46.06	
房产销售	建安成本及其他	2,072,722,224.82	51.70	2,712,454,181.94	43.36	-23.58	
物业租赁	折旧及其他	11,156,590.30	0.28	14,144,217.65	0.23	-21.12	
进出口贸易	出口成本	150,072,762.52	3.74	205,308,352.27	3.28	-26.90	
国内贸易	内销成本	0.00	0.00	44,504,038.43	0.71	不适用	本期未开展
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,797,877.79	0.19	7,068,240.12	0.11	10.32	
旅游饮食服务及其他	其他成本	7,421,953.96	0.19	8,578,877.17	0.14	-13.49	
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,374,073.05	0.03	1,674,042.85	0.03	-17.92	
合计		4,009,524,649.36	100.00	6,255,003,417.75	100.00	-35.90	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

成本分析表中房地产行业成本同比减少主要系本期竣工交付面积减少，相应结转成本减少。

2.1.1.3 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 93,006,443.57 元，占年度销售总额 1.57%。

前五名供应商采购额 62,488,045.13 元，占年度采购总额的（不包括房地产业务）41.63%。

2.1.2 费用

√适用 □不适用

本报告期内，公司三项费用总计 33,277.37 万元，占营业收入比例为 5.62%，较上年同期减少 8,587.02 万元，减幅 20.51%；其中管理费用 14,444.85 万元，较上年同期增加 1,296.53 万元，增幅 9.86%；销售费用 11,746.95 万元，较上年同期减少 4,060.45 万元，减幅 25.69%，主要系公司销售广告、代理服务费及佣金等减少，另外公司销售费用占营业收入的比例略有增加，2016 年度销售费用占营业收入总额比例为 1.98%，较上年同期 1.87%相比增幅 0.11 个百分点，销售费用占收入百分比与同行业相比略低于同行业水平，公司销售费用总体控制较好。财务费用 7,085.57 万元，与上年同期相比减少 5,823.10 万元，减幅 45.11%，减少主要系公司综合资金成本降低所致。

2.1.3 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 505,528.31 万元，经营活动现金净流入较上年同期增加 155,633.88 万元，增幅为 44.48%，主要系本报告期公司项目预售收入较大，项目购地支出较上年同期有所减少。本报告期经营活动流量现金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较多，且这部分资金尚未达到销售结转条件，未转入当期销售收入；公司投资活动现金流量净额为净流出 50,542.27 万元，主要系公司期末货币资金较多，为避免资金闲置进行短期保本投资理财支出较大；公司筹资活动现金流量净额为净流出 386,533.99 万元，净流出主要系公司销售回款用于偿还借款。

2.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

(1) 2016 年 9 月 5 日，就转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权所涉及的相关协议约定的违约责任问题，公司与交易各方共同签署了《补充协议》。依据《补充协议》，公司收回延期付款利息 5,650.79 万元，该笔利息收入使得公司利润总额增加 5,330.93 万元。

(2) 公司就北京新港水泥制造有限公司股权收购合作事项终止后的相关事宜，与北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会签署《合作意向协议之补充协议二》，依据该补充协议，公司收回合作诚意金 5,000 万元和约定的利息 1,778 万元，该笔利息收入使得公司利润总额增加 1,677.36 万元，公司以前年度对上述意向金按账龄分析法提取坏账准备，本报告期因资金全额收回公司冲销计提坏账准备使得公司利润总额增加 2,500 万元。

(3) 截至 2016 年 12 月 31 日公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额为 110,879.64 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 91,108.54 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 24,483.79 万元，以前年度已计提 13,843.34 万元，本报告期公司计提资产减值准备 10,640.45 万元，资产减值损失增加 10,640.45 万元，提取减值准备使得公司利润总额减少 10,640.45 万元。

2.3 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

2.3.1 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	2,799,114,892.44	9.73	2,115,682,861.15	7.67	32.30	经营活动现 金支出减少
其他应收款	349,957,074.82	1.22	539,496,555.48	1.96	-35.13	股权款、债权 款收回
存货	21,598,104,955.46	75.05	21,960,580,774.10	79.64	-1.65	房地产项目 实现销售结 转
其他流动资产	1,899,350,206.84	6.60	1,544,755,679.87	5.60	22.95	理财产品金 额增加
递延所得税资 产	368,778,413.39	1.28	211,257,957.12	0.77	74.56	预收款产生 的可抵扣暂 时性差异增 加
其他非流动资 产	863,958,568.91	3.00	322,497,973.36	1.17	167.90	其他流动资 产到期置换 转入
短期借款	329,000,000.00	1.14	225,000,000.00	0.82	46.22	流动资金借 款增加
预收款项	7,981,579,340.99	27.74	5,496,409,585.87	19.93	45.21	部分项目预 售但尚未达 到收入结转 条件
应交税费	513,225,376.00	1.78	308,769,650.33	1.12	66.22	应交企业所 得税及土地 增值税金额 较大
应付利息	115,841,691.55	0.40	64,365,101.62	0.23	79.98	计提应付债 券利息增加
一年内到期的 非流动负债	5,726,743,291.51	19.90	7,687,661,325.00	27.88	-25.51	偿还借款
长期借款	5,925,536,700.00	20.59	8,249,000,000.00	29.91	-28.17	偿还借款
应付债券	2,765,174,478.52	9.61	772,887,657.49	2.80	257.77	发行私募债
递延所得税负 债	115,102,382.31	0.40	80,289,748.45	0.29	43.36	资产计税基 础不同产生 应纳税暂时 性差异
少数股东权益	1,293,335,041.05	4.49	823,181,712.50	2.99	57.11	房地产项目 销售结转利 润增加

2.4 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

2.4.1 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

2.4.2 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	权益	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	51%	在建项目	259,388	516,351	628,224	227,610	319,561	902,961	99,702.15
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	51%	在建项目	159,082	329,900	394,968	241,147	153,821	906,500	93,240.96
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	50%	在建项目	233,209	629,170	664,769	349,434	315,335	843,619	43,922.82
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	51%	在建项目	236,155	278,488	409,929	200,725	39,161	937,309	101,383.21
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	49%	竣工项目	27,528	55,056	69,637	0	69,637	110,000	2,908.63
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	80%	竣工项目	77,834	147,732	176,569	0	176,569	207,236	2,982.66
7	北京平谷区	璟悦府	普通住宅	51%	新开工项目	89,153	179,629	242,168	36,312	0	346,000	23,545.95
8	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	100%	在建项目	241,639	341,251	470,363	0	71,305	239,055	9,562.41
	合计					1,323,988	2,477,577	3,056,627	1,055,228	1,145,389	4,492,680	377,248.79

注：公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目目前处于停工状态。

2.4.3 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)	累计已售面积 (平方米)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	66,004	32,878	176,741
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、公租房、商业、写字楼	97,111	64,207	160,637
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、公租房、写字楼、商业	54,757	54,109	185,511
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	54,981	35,900	35,900
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	2,561	2,449	54,647
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	1,301	1,059	140,820
7	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	34,098	9,830	30,749
8	北京平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	0	0	0
	合计			310,813	200,432	785,005

注：①可供出售面积=已取预售证面积-2015 年底累计已销售面积。

②已预售面积为 2016 年度签约销售面积数据。

2.4.4 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

2.4.5 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
1,496,028.00	8.54	122,092.95

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	1,496,028.00
其中：银行贷款	139,044.33
关联方借款	1,079,083.67
公司债券	277,900.00
债务融资加权平均成本(%)	8.54
最高项目融资成本(%)	9.94
利息资本化金额	122,092.95
利息资本化率(%)	8.85

公司期末融资总额 1,496,028.00 万元。加权平均融资成本年化利率为 8.54%，其中，房地产业务融资余额 1,433,178.00 万元，其中最低项目融资年化利率 5.97%，最高项目融资年化利率 9.94%，房地产项目利息资本化率 8.85%，利息资本化金额为 122,092.95 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) 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》，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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

2.4.6 其他说明

☐适用 ☒不适用

2.5 投资状况分析

2.5.1 对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期内投资额（万元）	82,610.00
投资额增减变动数（万元）	76,770.00
上年同期投资额（万元）	5,840.00
投资额增减幅度（%）	1,314.55

2.5.1.1 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	47.06	可供出售金融资产	3,600.00
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	51.00	分期缴纳出资	1,530.00
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	100.00	增资	35,400.00
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	100.00	增资	41,800.00
京投科技（北京）有限公司	技术服务	100.00	分期缴纳出资	280.00
合计				82,610.00

2015年4月7日、2015年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》，同意公司与京投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，本报告期支付出资额3,600万元，截至本报告期末累计投资8,400万元。

2016年8月1日公司董事会九届十一次会议审议通过了《关于对北京潭柘投资发展有限公司增资的议案》及《关于对无锡嘉仁花园酒店管理有限公司增资的议案》，同意对全资子公司北京潭

柘投资发展有限公司及全资子公司无锡嘉仁花园酒店管理有限公司进行增资。本次增资完成后，潭柘投资注册资本由 5,000 万元增加至 41,000 万元，无锡嘉仁注册资本由 1,200 万元增加至 43,000 万元。

2.5.1.2 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

2.5.1.3 以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

2.6 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

2.7 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

2.7.1 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	23,000.00	362,839.15	38,239.67	1,620.32
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	71,335.87	48,356.51	2,593.67
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	493,270.12	65,919.29	38,287.17
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	516,252.02	66,277.05	19,210.22
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	596,997.02	92,164.21	21,166.28
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	611,477.71	17,015.42	12,872.66
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	173,575.91	1,374.22	-625.57
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	41,000.00	21,297.46	21,219.50	-2,005.88
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	16,179.50	2,942.74	-83.41
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	43,000.00	36,501.64	36,501.64	-964.38
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	102,171.76	24,102.87	-6,441.14
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	111,901.70	-37,758.72	-11,365.24
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	136,152.78	-38,388.14	-16,919.61
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	35,442.24	31,712.63	1,743.44

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。

2.7.2 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	224,345.67	51,018.53	38,287.17	本期实现收入结转
北京京投银泰尚德置业有限公司	109,094.10	25,646.21	19,210.22	本期实现收入结转
北京京投兴业置业有限公司	130,336.51	28,215.97	21,166.28	本期实现收入结转
北京京投瀛德置业有限公司	73,546.33	17,195.28	12,872.66	本期实现收入结转
无锡惠澄实业发展有限公司	10,390.94	-6,443.17	-6,441.14	本期亏损的主要原因是项目二期尚未开工建设,借款利息 7616 万元全部在当期费用化。

2.7.3 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	2016 年净利润	2015 年净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	1,620.32	1,220.92	本期实现车库销售,导致净利润增加。
北京京投万科房地产开发有限公司	2,593.67	10,351.18	本期交房收入较上期减少,导致净利润减少。
北京京投银泰置业有限公司	38,287.17	-2,024.92	本期实现盖 3-6 号楼交房结转,上期无交房。
北京京投银泰尚德置业有限公司	19,210.22	28,106.83	本期交房收入较上期减少,导致净利润减少。
北京京投兴业置业有限公司	21,166.28	71,609.14	本期交房收入较上期减少,导致净利润减少。
北京京投瀛德置业有限公司	12,872.66	-847.24	本期实现 C2 地块交房结转,上期无交房。
北京京投兴平置业有限公司	-625.57	-0.20	项目处于建设初期尚无收入。
北京潭柘投资发展有限公司	-2,005.88	-3,998.73	本期母公司增资导致财务费用减少,亏损减少。
无锡惠澄实业发展有限公司	-6,441.14	-22,219.62	上年同期计提存货跌价准备,本期因项目二期未开工利息支出当期全部费用化。

2.7.4 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	2016 资产总额	2015 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	362,839.15	632,710.55	-42.65%	2016 年归还京投公司到期委贷

2.8 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3 公司关于公司未来发展的讨论与分析

3.1 行业格局和趋势

☒ 适用 ☐ 不适用

2016 年,在去库存相关利好政策的刺激下,房地产行业成交面积、金额再创新高,房地产市

场区域分化明显，一、二线城市房价涨幅较大，三、四线城市去库存还有压力，行业内销售门槛大幅提升，规模房企迅速扩张，行业集中度进一步提高。9 月份，房价上涨较快城市相继重启调控措施，北京实施“控地价、限房价”土地出让方式，土地市场竞争更为激烈。截至 2017 年 3 月份，北京已陆续推出一系列最为严格的房产调控政策。未来，在房地产行业调控政策持续收紧、货币政策保持稳健中性的大背景下，全国商品房销售面积增速应有所放缓，房地产价格方面有一定调整的压力，增速方面也应当有所回落。随着调控收紧、市场分化和行业集中度提高，以及一线城市土地供应有限、认房认贷等政策的实施，房企之间的竞争加剧，部分房企尤其是中小型企业的发展将面临一定压力和挑战。

公司的业务拓展区域主要以北京地区为主，目前土地储备偏少。2017 年，公司将依托股东资源，借助城市轨道交通建设和京津冀协同发展等利好，继续发力京津冀区域优质土地资源，补充项目储备，强化轨道物业开发优势、实践养老产业合作经营、探索存量房更新改造，提升公司整体竞争力。

3.2 公司发展战略

√适用 □不适用

依托股东的资源、资金和专业开发团队的优势，以北京为中心，以轨道交通为依托，调整优化资产结构，着力开发轨道物业，打造轨道物业专业开发核心竞争力，树立“亚洲轨道物业专家”的品牌形象，不断提升公司管理水平及盈利能力，实现公司的稳健和可持续发展，努力为股东创造价值。

3.3 经营计划

√适用 □不适用

公司 2016 年度经营计划中预计签约销售额 62 亿元，实际完成 78.23 亿元，主要系年内北京市场行情较好，项目售价及去化率均较年初计划有所提升；预计营业收入 76.13 亿元，实际完成 59.22 亿元，完成计划的 77.79%，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 5.57 亿元，实际发生 3.33 亿元，完成计划的 59.78%，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 25.54 万平方米，实际开工 17.95 万平方米，完成计划的 70%，主要系公园悦府项目调整部分商业布局设计及璟悦府项目相关手续办理时间较长，开工证取得时间延后；预计竣工面积 37.46 万平方米，实际竣工 42.66 万平方米，完成计划的 114%，主要系西华府项目年内竣工备案车库及楼栋面积较年初计划增加。

2017 年，公司将继续紧跟政策变化和市场走向，结合公司经营发展的实际情况，贯彻落实“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，践行“有质量的增长及创新”和“夯实管理、再上台阶”的管理理念，不断提升公司管理水平及核心竞争力，保障公司业绩稳健增长。主要做好以下几个方面的工作：

(1) 沿着既有战略方向和战略延伸方向，加大力度拓展资源，保障公司在激烈竞争中的生存发展基础。

(2) 根据各项目整体开发计划，合理安排开发进度，2017 年预计新开工面积 10.16 万平方米、完成竣工面积 13.98 万平方米。

(3) 力争开发项目价值最大化，2017 年计划签约销售额 7.98 亿元，预计实现营业收入 71.63 亿元，三项费用预计 6.49 亿元。

(4) 拓展资金渠道，通过项目销售资金回笼、股东借款、金融机构借款、资本市场融资等途径解决公司资金需求，2017 年预计现有项目资本性支出 53.26 亿元。

(5) 夯实管理基础，力争实现两个建设（企业文化建设、品牌建设）、两个优化（组织架构调整优化、人力资源调整优化）、两个基础（全面计划、全面成本、全面预算管理基础、信息化基础）、六个提升（提升轨道物业开发竞争优势、提升客服价值、提升产品品质、提升工程质量和效率、提升融资能力、提升外部合作伙伴资源数量、品质及稳定性）。

(6) 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。

3.4 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

(1) 政策风险

2016年,一、二线城市房价大幅上涨,中央经济工作会议和政府工作报告均明确要求防控资产风险、促进房地产市场平稳健康发展,强化房屋居住属性,地方政府也先后多次出台调控政策稳定房价。目前,北京等城市已开始实行认房认贷、提高二套房首付比例等调控措施,行业调控监管进一步升级,一定程度上会影响市场预期和有效需求,也会影响到公司房产项目的开发销售。

针对该项风险,公司将加强政策导向研究,密切监测市场反应,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,如果国家经济政策、产业政策及银行信贷政策发生变化,公司将可能面临筹措不到所需资金或者需要支付较高资金成本的风险。2017年国家的货币政策将坚持稳健中性,货币环境难以宽松,房地产企业再融资仍有限制,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,合理安排融资计划,创新融资模式,拓宽融资渠道,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,而北京近两年土地供应量较少、节奏放缓、竞价上涨,房企间竞争愈加激烈,尤其是“控地价、限房价”政策实施以后,公司在北京获取土地资源的难度系数增加。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,京外已有其他规模房企开始深度介入轨道物业领域,将成为公司在该领域潜在的竞争对手。

针对该项风险,公司一方面要强化资源获取能力,通过联合体等模式增加拿地概率,争取拓展更多土地储备;另一方面要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,公司将此项目作为土地储备,暂时停工,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,并连续3个年度对鄂尔多斯项目公司涉及的借款计提了资产减值准备。公司将寻求合适机会进一步处置投资回报较低的项目。

4 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

5 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

6 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

执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号), 适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将合并利润表及母公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税等从“管理费用”等项目重分类至“税金及附加”项目, 2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增合并利润表税金及附加本年金额 9,831,780.84 元, 调减合并利润表管理费用本年金额 4,803,192.49 元, 营业成本本年金额 1,725,570.57 元, 调减资产负债表存货 3,303,017.78 元。调增母公司利润表税金及附加本年金额 646,404.77 元, 调减母公司利润表管理费用本年金额 528,511.77 元, 营业成本 117,893.00 元。

7 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

8 与上年度财务报告相比, 对财务报表合并范围发生变化的, 公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

本报告期, 公司以 1,026.00 万元价格处置子公司宁波宁华出租汽车有限公司 100%股权。另外, 清算二级子公司北京京西弘扬文化传媒有限公司及北京嘉禾盛景农业发展有限公司。