

公司代码：600683

公司简称：京投发展



京投发展股份有限公司

2018 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	郑毅	工作原因	刘建红
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、公司负责人魏怡、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2018年度归属于上市公司股东的净利润357,859,772.94元。公司拟定2018年度利润分配预案为：以2018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2018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.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	23
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	45
第七节	优先股相关情况.....	49
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第九节	公司治理.....	60
第十节	公司债券相关情况.....	63
第十一节	财务报告.....	67
第十二节	备查文件目录.....	181

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
京投兴檀	指	北京京投兴檀房地产有限公司
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	魏怡

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	贾卫平	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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	7,974,908,473.92	6,217,396,048.74	28.27	5,921,862,182.33
归属于上市公司股东的净利润	357,859,772.94	321,746,980.27	11.22	290,463,409.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	289,812,525.54	293,609,155.86	-1.29	167,940,137.07
经营活动产生的现金流量净额	146,512,514.89	-186,599,419.87	不适用	5,055,283,140.18
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	2,563,225,128.12	2,351,382,874.58	9.01	2,177,791,413.71
总资产	31,867,582,579.22	27,863,471,414.04	14.37	28,776,378,195.74

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.48	0.43	11.63	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.43	11.63	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.39	0.40	-2.50	0.23
加权平均净资产收益率(%)	14.72	14.29	增加0.43个百分点	14.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.92	13.04	减少1.12个百分点	8.10

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、2018 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	1,001,283,217.09	1,082,496,661.27	111,587,453.01	5,779,541,142.55
归属于上市公司股东的净利润	88,001,118.25	39,799,780.27	-47,022,315.07	277,081,189.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	36,626,699.79	34,074,980.90	-52,520,539.16	271,631,384.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,421,653,272.88	-70,474,176.65	772,747,928.60	865,892,035.82

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

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	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	62,296,131.98	主要系拆迁处置损益	681,442.34	7,369,617.15
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	709,488.00		5,610,849.89	3,051,039.74
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
对外委托贷款取得的损益	27,287,559.53	收取参股公司委托贷款利息	30,780,149.31	59,957,064.81
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	389,294.68		539,437.10	13,469,569.61
少数股东权益影响额	35,391.76		-71,084.56	-558,006.78
所得税影响额	-22,670,618.55		-9,402,969.67	-40,672,264.11
合计	68,047,247.40		28,137,824.41	122,523,272.78

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。公司房地产项目开发分自主开发和合作开发，除无锡公园悦府、密云锦悦府项目外，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，公司以交通车辆段基地轨道物业开发为主要商业模式，年内，提出“TOD 智慧生态圈”商业逻辑，持续打造公司轨道物业开发核心竞争力。本报告期，公司房地产销售收入占营业收入总额的 97.99%。

2018 年，面对复杂的宏观经济环境，房地产调控政策依然持续，在前两年调控成效的基础上，因城施策，继续实行差别化调控，强调“坚决遏制房价上涨”。随着调控政策的不断加码，房地产行业下行压力正在逐渐增大，房企之间的竞争越来越激烈，行业集中度持续提升，前 50 强房企占据的市场份额超过了 50%，中小型房企面临更为严峻的压力和挑战，对房地产企业应对市场能力提出更高要求。

随着全国轨道交通的大发展及相关城市出台支持轨交车辆基地土地综合开发的政策，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

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，不断积累轨道物业开发核心竞争优势。

公司在轨道交通车辆段基地物业开发过程中，不断积累、总结轨道物业开发经验，并进行提炼、完善和创新，年内，提出“TOD 智慧生态圈”商业逻辑，强调对城市、对地铁和对市民三个价值端口提供持续性的服务。以专注、专业、专擅、专攻的精神，不断夯实轨道交通开发能力，在轨道减震方面取得 4 项专利技术，完成车辆段上盖居住产品模块化及车辆段转换层专项研究。

2、坚持“以北京为中心，以轨道交通为依托”原有战略的同时，提出“植根北京，茂盛全国”发展理念，保障了公司经营目标的实现并为公司可持续发展指明方向。

报告期内，公司签约销售额及营业收入主要来源于北京地区的项目，北京地区的营业收入占营业收入总额的 96.39%。公司持续在北京及环京区域获取土地储备，独家获取北京市密云区檀营乡地块项目；以联合体形式获取三河市燕郊地块项目，该地块项目是公司在环京区域获取的首个项目。年内，公司积极与具有轨交车辆基地项目的重点城市地铁公司取得业务接洽。

3、注重公司品牌建设，树立良好的资本市场形象。

公司持续开展品牌建设，加大品牌宣传力度，参与了“2018 轨道交通 TOD 与投融资创新论坛”等活动，在 2018 中国上市房企百强峰会、中国房企金融风控研讨会等行业重要会议及媒体上对“TOD 智慧生态圈”商业逻辑、融资能力等进行了宣讲和阐述。公司名列 2018 年中国典型房企品牌指数 TOP 榜单第 69 名。

4、持续规范治理，公司保持健康发展态势。

年内，公司立足长远发展，持续规范公司治理，新增、修订各项管理制度，整合、优化工作标准和程序流程，进一步完善信息管理系统，创建良好有效的管控环境，各项经营管理工作质量和创新度进一步提升。

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

2018 年，房地产行业依然是明显的“调控年”。楼市调控延续了“房住不炒”的主基调，各城市针对自身市场特点，因城施策，分类调控，继续遏制房价上涨，同时，也更加强调理性施策和结构优化，年末，个别城市调控政策出现略有松动迹象，局部放松限价、下调房贷利率上浮比例等。

全国商品房销售面积和销售金额同创历史新高，但同比增速放缓

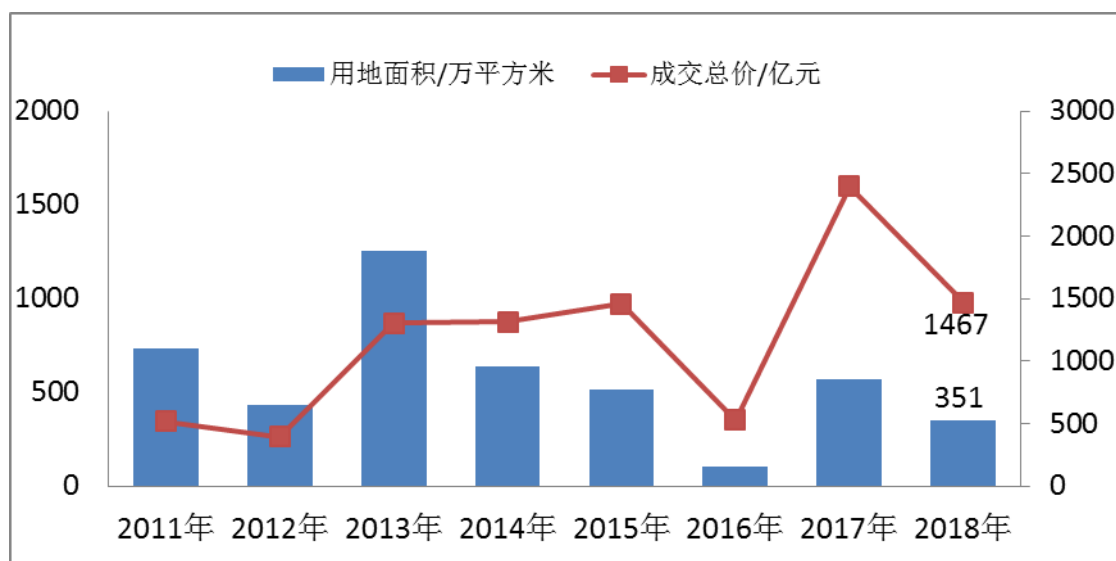
据国家统计局数据显示，2018 年全国房地产施工面积 822,300 万平方米，同比增长 5.2%；新开工面积 209,342 万平方米，同比增长 17.2%；竣工面积 93,550 万平方米，同比下降 7.8%；商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.2%。

北京地区土地及商品住宅市场呈现“量价”双下滑，调控效果显现

据北京统计局数据显示，2018 年北京市房地产施工面积 12,962.9 万平方米，同比增长 2.8%，新开工面积 2,321.1 万平方米，同比下降 6.2%；竣工面积 1,557.9 万平方米，同比增长 6.2%。

据 CRIC 研究中心数据显示，2018 年北京市商品住宅用地成交 52 宗，以“限竞房”为主，“共有产权房”为辅，成交用地面积 351 万平方米，同比下降 38%；成交总价 1,467 亿元，同比下降 39%；溢价率 17%，同比下降 35%。

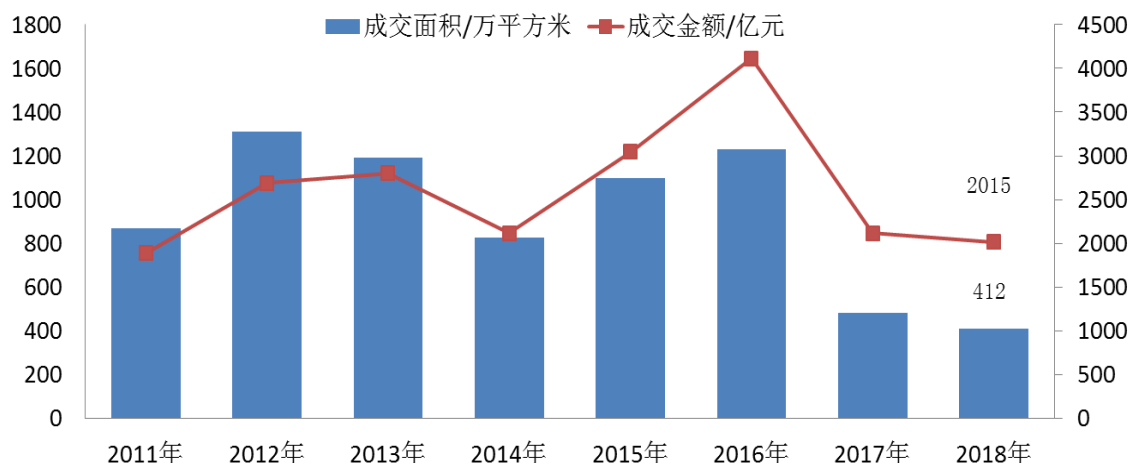
2011-2018 年北京市商品住宅用地成交量价走势



数据来源：CRIC。商品住宅包括：住宅、商住、综合。

据 CRIC 研究中心数据显示,2018 年北京市商品住宅成交面积 412 万平方米,同比下降 14.6%;商品住宅成交金额 2,015 亿元,同比下降 4.71%,成交面积和金额均为近三年来最低。

2011-2018 年北京市商品住宅成交量价走势



数据来源：CRIC。商品住宅包括：普通住宅、别墅、酒店式公寓。

（二）公司经营及财务状况

报告期内，面对调控政策的持续影响以及复杂多变的市场环境，公司积极践行“有质量的增长和创新”管理思想，首次提出“植根北京，茂盛全国”发展理念，重点落实“快周转、控成本”主题工作，各项经营管理工作全面推进，公司保持健康发展态势。

1、经营业绩稳健增长

报告期内，公司实现营业收入总额 797,490.85 万元，同比增长 28.27%；实现归属于上市公司股东净利润 35,785.98 万元，同比增长 11.22%；实现基本每股收益 0.48 元/股，同比增长 11.63%。公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益。公司营业收入中房地产销售结转实现收入 781,453.79 万元，较上年同期增加 174,938.30 万元，增幅 28.84%；物业租赁收入 2,475.38 万元，较上年同期增加 508.57 万元，增幅 25.86%。

2、资产规模逐步扩大

本报告期末，公司资产总额 3,186,758.26 万元，较期初增加 400,411.12 万元，增幅 14.37%。资产总额中存货期末余额 2,113,596.59 万元，占资产总额的 66.32%，较期初增加 62,953.26 万元，增幅 3.07%，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府及无锡公园悦府项目。年内，公司对无实际经营业务或经营状况不佳的非主业类子公司进行整合压减，不断优化资产结构，资产质量良好。

3、土地储备有效补充

公司以全国轨交车辆基地项目为拓展发力点，积极与具有轨交车辆基地项目的重点城市地铁公司取得业务接洽。同时，着力北京及环京区域的土地资源获取，独家获取密云檀营乡地块；以联合体形式获取三河燕郊地块，该地块项目是公司在环京区域获取的首个项目。两个地块项目总规划建筑面积约 28 万平方米。

公司于 2019 年 1 月以联合体形式成功获取了 2018 年底挂牌出让的北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）和海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目两个地块，两个地块项目总规划建筑面积约 46 万平方米。公司战略土地储备大幅增加，进一步夯实了公司在北京地区轨道交通车辆基地综合开发细分市场的地位。

4、项目开发有序推进

公司各项目开发按计划有序推进, 2018 年预计新开工面积 34.84 万平方米, 实际开工 47.18 万平方米, 完成计划的 135%; 预计完成竣工面积 33.72 万平方米, 实际竣工 34.58 万平方米, 完成计划的 103%。

具体项目进度 (1) 西华府项目: 落地区 1 栋住宅楼竣工交付, 5 栋公租房完成交付, 落地区商业办公楼基本完工; (2) 琨御府项目: 落地区 1 栋住宅楼及 1 栋办公楼完成交付、1 栋商业办公楼竣工备案, 全年实现签约销售额 1.15 亿元; (3) 公园悦府项目: 落地区 2 栋住宅楼竣工交付, 3 栋住宅楼主体结构封顶, 全年实现签约销售额 29.59 亿元; (4) 檀香府项目: 小学、派出所竣工备案, 幼儿园完工, 全年实现签约销售额 1.28 亿元; (5) 璟悦府项目: 10 栋住宅楼、2 栋商业办公楼主体结构封顶, 进行室内外装修, 全年实现签约销售额 12.32 亿元; (6) 锦悦府项目: 年内全部开工建设; (7) 无锡公园悦府项目: 一期鸿墅基本售罄, 二期公园悦府洋房首次开盘、部分高层达到预售条件, 全年实现签约销售额 1.05 亿元; (8) 潭柘寺 D 地块项目: 取得立项批复。

5、融资结构不断优化

2018 年 9 月, 公司面向合格投资者非公开发行 20 亿元的公司债券, 票面利率 5.50%, 期限 3 年期, 附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 不断优化公司融资结构, 降低财务成本。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, 2018 年度公司借款综合资金成本 7.84%, 较上年同期下降 0.09 个百分点。

本报告期末, 公司资产负债率 85.52%, 与年初相比基本持平。公司负债总额 2,725,220.46 万元, 较上年末增加了 364,031.06 万元, 增幅 15.42%, 负债总额中预收账款期末余额 195,999.72 万元, 占负债总额 7.19%, 预收账款较上年同期减少 232,346.76 万元, 减幅 54.24%, 减少系结转销售收入所致。本报告期末, 公司长短期借款及债券融资总计 2,081,570.16 万元, 占负债总额 76.38%。2018 年度公司各类借款净增加 393,621.83 万元, 增幅 23.32%, 其中公司控股股东借款期末余额 1,429,750.00 万元, 占负债总额 52.46%。随着公司规模不断扩大, 项目开发速度不断加快, 各项目预售资金将快速回笼, 且公司整体资产质量良好, 经营风险可控, 公司有能力和到期各项款项。

6、管理工作持续夯实

以“服务先行、品质提升”为目标, 完成客户服务体系化建设; 积极引入合作伙伴, 商业管理工作初见成效; 组建物业公司, 开展服务支持工作; 通过第三方工程评估、工程联合巡检等机制, 严格把控项目工程质量与安全; 不断补充完善各类管理制度, 组织多次培训学习; 注重维护公司品牌及资本市场形象, 加强品牌宣传力度, 完成市值规划分析报告。

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

1. 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	7,974,908,473.92	6,217,396,048.74	28.27
营业成本	5,385,241,138.72	4,001,196,286.91	34.59
销售费用	119,751,578.26	79,337,665.08	50.94
管理费用	195,670,820.00	169,659,668.04	15.33
财务费用	151,866,154.75	154,443,425.36	-1.67
经营活动产生的现金流量净额	146,512,514.89	-186,599,419.87	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-382,397,208.10	-2,012,501,349.21	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,259,216,976.47	484,486,372.12	366.31

2. 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 78.15 亿元，同比增长 28.84%，房地产销售业务结转成本 52.47 亿元，同比增长 35.91%，主要系销售结转业态不同影响。

(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	7,839,291,645.37	5,258,655,971.31	32.92	28.83	35.83	减少 3.45 个百分点
进出口贸易	111,224,294.52	109,041,373.81	1.96	-0.53	-0.90	增加 0.36 个百分点
服务及其他	24,102,837.59	17,543,793.60	27.21	25.30	-9.45	增加 27.93 个百分点
合计	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	32.47	28.29	34.60	减少 3.16 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	7,814,537,879.26	5,247,434,005.40	32.85	28.84	35.91	减少 3.49 个百分点
物业租赁	24,753,766.11	11,221,965.91	54.67	25.86	5.01	增加 9.01 个百分点
进出口贸易	111,224,294.52	109,041,373.81	1.96	-0.53	-0.90	增加 0.36 个百分点
服务及其他	24,102,837.59	17,543,793.60	27.21	25.30	-9.45	增加 27.93 个百分点
合计	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	32.47	28.29	34.60	减少 3.16 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	7,686,981,636.35	5,148,213,106.17	33.03	28.17	34.39	减少 3.09 个百分点
宁波	142,528,181.93	129,883,956.99	8.87	1.42	-0.83	增加 2.06 个百分点
无锡	145,108,959.20	107,144,075.56	26.16	86.14	173.96	减少 23.67 个百分点
合计	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	32.47	28.29	34.60	减少 3.16 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	1,876,131,940.75	34.85	1,440,288,421.65	36.00	30.26	
房地产行业	建安成本及其他	3,371,302,064.65	62.60	2,420,624,361.06	60.50	39.27	
房地产行业	折旧及其他	11,221,965.91	0.21	10,686,967.52	0.27	5.01	
进出口贸易	出口成本	109,041,373.81	2.02	110,032,819.44	2.75	-0.90	
服务及其他	人工成本	10,840,907.36	0.20	11,554,364.04	0.29	-6.17	
服务及其他	其他成本	6,102,886.24	0.11	7,219,522.17	0.18	-15.47	

服务及其他	折旧及摊销	600,000.00	0.01	600,000.00	0.01	0.00	
合计		5,385,241,138.72	100.00	4,001,006,455.88	100.00	34.60	
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	1,876,131,940.75	34.85	1,440,288,421.65	36.00	30.26	
房产销售	建安成本及其他	3,371,302,064.65	62.60	2,420,624,361.06	60.50	39.27	
物业租赁	折旧及其他	11,221,965.91	0.21	10,686,967.52	0.27	5.01	
进出口贸易	出口成本	109,041,373.81	2.02	110,032,819.44	2.75	-0.90	
服务及其他	人工成本	10,840,907.36	0.20	11,554,364.04	0.29	-6.17	
服务及其他	其他成本	6,102,886.24	0.11	7,219,522.17	0.18	-15.47	
服务及其他	折旧及摊销	600,000.00	0.01	600,000.00	0.01	0.00	
合计		5,385,241,138.72	100.00	4,001,006,455.88	100.00	34.60	

成本分析其他情况说明

☐适用 ☒不适用

(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 188,487.25 万元，占年度销售总额 23.64%。

前五名供应商采购额 5,329.45 万元，占年度采购总额（不包括房地产业务）48.88%。

3. 费用

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司三项费用总计 46,728.86 万元，占营业收入比例为 5.86%，较上年同期增加 6,384.78 万元，增幅 15.83%；其中管理费用 19,567.08 万元，较上年同期增加 2,601.11 万元，增幅 15.33%，主要系公司规模进一步扩大，为获取新项目储备人才增加所致；销售费用 11,975.16 万元，较上年同期增加 4,041.39 万元，增幅 50.94%，主要系本报告期内开盘项目增加，销售代理费、广告宣传及推广费较前期大幅增加；财务费用 15,186.62 万元，与上年同期相比减少 257.72 万元，减幅 1.67%，财务费用变化不大。

4. 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

5. 现金流

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司经营活动现金流量净流入为 14,651.25 万元，经营活动现金净流入较上年同期增加 33,311.19 万元，主要系本报告期公司各项目销售回款较前期增加。公司投资活动现金流量净额为净流出 38,239.72 万元，净流出主要系公司本报告期购买理财产品净流出所致。公司筹资活动现金流量净额为净流入 225,921.70 万元，筹资活动净流入较上年同期增加 177,473.06 万元，主要系本期融资总额较上年同期增加。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本报告期，公司收到拆迁补偿款实现非流动资产处置收益，使利润总额增加 62,294,491.20 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	3,108,038,425.60	9.75	1,084,598,965.91	3.89	186.56	房地产项目开盘销售增加
应收票据及应收账款	379,830,496.33	1.19	70,013,815.49	0.25	442.51	公租房款尚未达到结算期
其他流动资产	1,242,045,068.60	3.90	762,220,550.19	2.74	62.95	委托理财增加
投资性房地产	410,607,209.69	1.29	208,596,962.61	0.75	96.84	完工开发产品出租转投资性房地产
递延所得税资产	624,308,320.46	1.96	347,650,810.14	1.25	79.58	存货计税基础不同产生的暂时性差异
短期借款	198,000,000.00	0.62	408,500,000.00	1.47	-51.53	偿还借款
应付票据及应付账款	1,898,622,157.83	5.96	1,135,982,002.98	4.08	67.13	期末暂估工程款较前期增加
预收款项	1,959,997,219.30	6.15	4,283,464,785.76	15.37	-54.24	房地产项目实现销售结转
应交税费	1,312,185,981.42	4.12	537,292,789.35	1.93	144.22	房地产项目实现销售结转
其他应付款	855,948,982.92	2.69	528,984,694.05	1.9	61.81	项目分红应付少数股东股利增加
一年内到期的非流动负债	3,215,237,960.00	10.09	6,802,554,467.08	24.41	-52.73	偿还借款
长期借款	15,400,215,322.67	48.33	7,166,983,280.46	25.72	114.88	借款增加
递延所得税负债	237,264,925.25	0.74	106,328,020.95	0.38	123.14	未到纳税义务时点的利息收入
其他非流动负债	24,782,423.61	0.08	514,324,997.19	1.85	-95.18	其他长期融资转入一年内到期的非流动负债

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	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------

平均存货余额	2,082,119.96	2,105,226.91
营业成本	538,524.11	400,119.63
存货周转率(次)	0.26	0.19

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	2018 年度	2017 年度
平均流动资产总额	2,461,413.36	2,483,718.50
营业收入	797,490.85	621,739.60
流动资产周转率(次)	0.32	0.25

(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

截至报告期末, 公司受限资产合计为 865,210.89 万元, 其中存货抵押总额为 843,486.85 万元; 固定资产抵押账面价值为 3,023.38 万元; 投资性房地产抵押账面价值为 12,110.66 万元; 长期股权投资质押总额 6,590.00 万元。详见附注七、70 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	北京市门头沟区潭柘寺镇	180,851	0	238,650	是	238,650	40
2	三河市燕郊镇国家高新技术产业开发区	50,000	0	150,000	是	150,000	85

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	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	在建项目	259,388	516,351	628,224	141,692	394,469	902,961	94,045
2	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	竣工项目	159,082	329,900	394,968	0	394,968	906,500	43,407
3	北京市丰台区	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	89,798	574,971	843,619	41,786
4	北京市门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	在建项目	236,155	278,488	450,039	132,327	107,558	937,309	78,050
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	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	在建项目	89,153	179,629	242,039	242,039	0	346,000	36,051
8	北京市密云区	锦悦府	普通住宅及配套	新开工项目	63,575	127,149	237,976	237,976	0	389,837	229,924
9	无锡惠山区	无锡公园悦府	普通住宅、洋房、别墅	在建项目	241,639	341,251	470,363	233,797	71,305	239,055	28,038
合计					1,387,563	2,604,726	3,334,584	1,077,629	1,789,477	4,882,517	551,301

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、无锡公园悦府为该项目的二期名称，表格中数据为整个项目数据，含一期鸿墅。

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	北京市昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	84,710	53,776
2	北京市海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	79,139	2,293
3	北京市丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	69	0
4	北京市门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	63,202	2,536
5	北京市平谷区	璟悦府	办公、商业、住宅及配套	100,339	38,101
6	无锡惠山区	无锡公园悦府	普通住宅、洋房、别墅	45,042	12,836
合计				372,501	109,542

注：1、可供出售面积=已取预售证面积-2017 年底累计已销售面积。

2、已预售面积为 2018 年度签约销售面积数据。

3、无锡公园悦府为该项目的二期名称，表格中数据为整个项目数据，含一期鸿墅。

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
2,081,570.16	7.84	116,140.94

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	2,081,570.16
其中：银行贷款	159,820.16
信托贷款	42,000.00
关联方借款	1,429,750.00
公司债券	400,000.00
其他	50,000.00
债务融资加权平均成本(%)	7.84
最高项目融资成本(%)	8.78
利息资本化金额	116,140.94
利息资本化率(%)	7.93

公司期末融资总额 2,081,570.16 万元。加权平均融资成本年化利率为 7.84%，其中，房地产业务融资余额 2,053,770.16 万元，其中最低项目融资利率 4.99%，最高项目融资年化利率 8.78%，房地产项目利息资本化率 7.93%，利息资本化金额为 116,140.94 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》；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》；2018 年 3 月 19 日、4 月 10 日，公司九届二十九次董事

会、2017 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》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》；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) 2016 年 3 月 18 日非公开发行公司债券（16 京泰 01）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。

(3) 2016 年 8 月 19 日非公开发行公司债券（16 京投 02）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) 2018 年 9 月 20 日非公开发行公司债券（18 京发 01）200,000.00 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。

(7) 公司全资子公司无锡惠澄与西藏信托有限公司签订 7.50 亿元信托贷款合同，贷款期限为 2018 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 13 日，期末贷款余额 4.20 亿元。

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）	6,350.00
投资额增减变动数（万元）	-5,275.00
上年同期投资额（万元）	11,625.00
投资额增减幅度（%）	-45.38

(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
北京京投兴檀房地产有限公司	房地产开发与经营	100.00	新设成立	2,000.00
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	房地产开发与经营	85.00	新设成立	1,700.00
合计				5,500.00

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 3,600.00 万元。2018 年 4 月 2 日，公司支付信安创投第二笔出资款 1,800.00 万元，已完成全部 3,600.00 万元出资。

2018 年 1 月 4 日，公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司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 5,000.00 万元,负责上述地块的开发建设。截至本报告期末,京投置地已完成出资 2,000.00 万元。

2018 年 11 月 21 日,公司全资子公司北京京投置地房地产有限公司与北京益达生投资有限公司(以下简称“益达生投资公司”)组成的联合体收到了三河市国土资源局的成交确认书,以人民币 2.55 亿元的价格获得三河市 YJ2018-005 号国有建设用地使用权。双方按照京投置地 85%、益达生投资公司 15%的持股比例共同设立项目公司,负责上述地块的开发建设。2018 年 11 月 27 日,三河市京投发展致远房地产开发有限公司成立,注册资本 5,000.00 万元,京投置地已于 2018 年 12 月 4 日支付首笔入资款 1,700.00 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	732,250.09	26,651.46	36,282.97
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	256,575.61	70,338.70	47,315.73
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	586,666.97	114,189.86	47,924.34
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	356,327.73	182,347.70	18,045.46
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	690,125.91	32,905.06	-638.47
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	258,056.29	-494.31	-1,074.86
北京京投兴檀房地产有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	231,703.96	1,185.57	-814.43
三河市京投发展致远房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	27,461.00	1,690.13	-9.87
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	140,528.58	24,085.40	4,030.28
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	112,012.29	-56,996.95	-7,514.15
上海礼仕酒店有限公司	酒店服务业	58,525.83	175,362.51	-18,106.84	-14,112.70
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	29,662.08	29,421.78	-1,230.83
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	30,000.00	763,160.49	4,489.45	-191.18
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	2,749.90	716.24	-873.54

注：1. 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	231,886.43	63,076.30	47,315.73	本期实现收入结转
北京京投银泰尚德置业有限公司	257,630.04	63,939.39	47,924.34	本期实现收入结转
北京京投兴业置业有限公司	269,750.22	24,083.47	18,045.46	本期实现收入结转
无锡惠澄实业发展有限公司	14,511.45	4,029.39	4,030.28	本期实现收入结转, 市场好转, 转回部分减值准备

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	2018 年净利润	2017 年净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	36,282.97	3,409.18	控股子公司进行利润分配
北京京投银泰尚德置业有限公司	47,924.34	-11.53	本期销售结转增加, 利润增加
北京京投兴业置业有限公司	18,045.46	72,138.04	本期销售结转较上期减少
北京京投瀛德置业有限公司	-638.47	16,528.11	本期销售结转较上期减少
北京京投兴平置业有限公司	-1,074.86	-793.68	本期销售费用增加
无锡惠澄实业发展有限公司	4,030.28	-4,531.36	本期销售结转较上期增加, 同时转回部分存货减值准备

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	2018 年末资产总额	2017 年末资产总额	增减变动	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	732,250.09	482,043.53	51.91%	本期为新项目支付土地款及借款
北京京投银泰置业有限公司	256,575.61	368,065.31	-30.29%	房屋交付结转销售收入
无锡惠澄实业发展有限公司	140,528.58	101,786.45	38.06%	二期全面开工建设, 投入增加

(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

住房和城乡建设部指出, 2019 年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标, 促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制, 坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导, 夯实城市主体责任, 加强市场监测和评价考核, 切实把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处。继续保持调控政策的连续性稳定性, 加强房地产市场供需双向调节, 改善住房供应结构, 支持合理自住需求, 坚决遏制投机炒房, 强化舆论引导和预期管理, 确保市场稳定。

公司开发的项目主要集中在北京地区, 签约销售收入及营业收入也主要来源于北京地区的项目。2019 年 1 月, 公司以联合体形式成功获取了北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)和海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目两个地块, 公司战略土地储备大幅增加, 进一步夯实了公司在北京地区轨道交通车辆基地细分市场的地位。公司将继续发挥轨道物业开发核心竞争力, 结合全国轨道交通发展契机, 积极开拓新的业务区域, 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, 形成能够充分施展自身核心竞争优势和能力的差异化发展模式。

(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。

鉴于近两年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，公司计划在 2018 年适时开展战略发展规划修订工作。

因发展战略是关乎全局的重大筹划和谋略，将对公司未来业务拓展方向、发展速度与质量、竞争能力等产生决定性影响，公司在开展此项工作时非常慎重，2018 年，公司在充分研究论证后，首先提出“植根北京，茂盛全国”发展理念，2019 年，公司将在 2018 年工作成果的基础上，加快工作进度，全面开展并完成战略发展规划修订工作。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

公司2018年度经营计划中预计签约销售额70.00亿元，实际完成45.39亿元，完成计划的65%，主要系受到调控政策影响，部分类型产品销售难度增加，签约手续用时较长等。预计营业收入78.92亿元，实际完成79.75亿元，完成计划的101%。预计三项费用5.94亿元，实际发生4.67亿元，完成计划的79%，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34.84万平方米，实际开工47.18万平方米，完成计划的135%，主要系密云锦悦府项目、无锡公园悦府项目（二期）开工。预计竣工面积33.72万平方米，实际竣工34.58万平方米，完成计划的103%，基本与计划竣工楼栋面积吻合。

2019年，公司将密切关注市场环境、行业政策变化，坚守轨道物业开发主业，持续获取优质土地资源，深化“快周转、控成本”理念，重点开展“有效去库存”工作，进一步提升客户满意度，各项经营管理工作高质量、高标准推进，不断打造公司竞争软实力。公司将主要做好以下几个方面的工作：

- 1、为实现公司“亚洲轨道物业专家”愿景，年内全面开展并完成战略发展规划修订工作；
- 2、“植根北京，茂盛全国”，全力以赴拓展北京、环京区域及京外轨交车辆基地项目资源；
- 3、在市场环境不容乐观的情况下，将“有效去库存”落实到位，2019年计划签约销售额76.80亿元，预计实现营业收入69.54亿元，三项费用预计6.46亿元；
- 4、根据各项目整体开发计划，合理安排开发进度，2019年预计新开工面积39.03万平方米、完成竣工面积25.57万平方米；
- 5、不断创新融资模式，持续优化融资结构，有效降低资金成本，2019年预计现有项目资本性支出164.31亿元；
- 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。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

2019 年房地产调控仍将持续，强调“稳地价、稳房价、稳预期”，坚持因城施策、分类指导，各城市可能根据自身市场情况适当调整调控政策。

针对该项风险，公司将密切关注相关政策的出台，研究政策导向可能引发的市场反应并积极应对。近两年公司北京区域房地产项目的商业、办公类产品受调控政策影响较大，须制定有效的销售策略，加大去化力度，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。近几年来房地产调控政策频繁出台，房地产行业面临的整体市场和融资环境不容乐观，公司融资额度及资金成本面临一定的挑战。

针对该项风险，公司将根据经营发展需求，合理安排资金计划，加强资金管理，加快销售回款速度，多种方式融资，确保资金链安全。

3、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环境未出现大的改观，存在一定的投资风险，未来形势能否朝着更为有利方向发展，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，并计提了资产减值准备。后续如市场持续稳定，公司将与鄂尔多斯项目公司其他股东共同协商选择合适时间复工建设，或引入合作伙伴共同开发建设。

（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，公司九届二十九次董事会、2017 年度股东大会审议通过了《关于公司 2017 年度利润分配的预案》，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 14,815.55 万元，已于 2018 年 4 月实施完毕。

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 357,859,772.94 元。公司拟定 2018 年度利润分配预案为：以 2018 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(%)
2018 年	0	2.00	0	148,155,519.40	357,859,772.94	41.40
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

(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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	京投公司	京投公司承诺在增持实施期间及法定期限内不减持其持有的上市公司股份。自 2018 年 1 月 10 日起，未来 12 个月内将按照中国证监会和上海	时间：2018 年 1 月 10 日 期限：增持实施期间及法定期限内	是	是		

			证券交易所的相关规定继续增持京投发展股份，继续增持的比例不超过总股份的 2.00%。					
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) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐ 适用 ☒ 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

本公司自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 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
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	合并资产负债表应收票据及应收账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 379,830,496.33 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 70,013,815.49 元；母公司资产负债表应收票据及应收账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 747,667.29 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 6,400.41 元。

将应收利息、应收股利、其他应收款合并为“其他应收款”列示	合并资产负债表其他应收款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 325,951,199.89 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 315,883,395.50 元；母公司资产负债表其他应收款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,795,669,266.97 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 1,542,937,428.30 元。
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	合并资产负债表应付票据及应付账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,898,622,157.83 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 1,135,982,002.98 元；母公司资产负债表应付票据及应付账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 648,182.02 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 648,182.02 元。
将应付利息、应付股利、其他应付款合并为“其他应付款”列示	合并资产负债表其他应付款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 855,948,982.92 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 528,984,694.05 元；母公司资产负债表其他应付款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 128,341,021.64 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 159,630,815.56 元。
新增研发费用报表项目，研发费用不再在管理费用科目核算	该会计政策变更对本公司财务报表科目列示金额未产生影响。

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	115.00
境内会计师事务所审计年限	5 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）	30.00

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

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》。2018 年 3 月 19 日、4 月 10 日，公司九届二十九次董事会、2017 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》。2018 年 3 月 19 日、4 月 10 日，公司九届二十九次董事会、2017 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 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；截至 2018 年 12 月 31 日，公司向京投公司借款本息余额为 1,433,958.85 万元：

A、委托贷款余额为 1,429,750.00 万元（其中 276,000.00 万元年利率 9%、373,550.00 万元年利率 9.6%、600,000.00 万元年利率 8.6%、172,200.00 万元年利率 8%、8,000.00 万元年利率 5.9%）；

B、期末应付利息余额为 4,208.85 万元。

(2) 本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款 875,250.00 万元，本公司偿还京投公司委托贷款 610,900.00 万元。

(3) 本报告期，公司发生应付京投公司利息 123,134.04 万元，支付京投公司利息 122,385.66 万元，支付方式为货币资金，期末未付利息 4,208.85 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 82.18%。

剔除新获取项目影响，随着在开发项目开发预售及项目开发贷款的发放，公司对股东借款的依赖将逐步缩小。

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 25,150.00 万元，公司本报告期收回投资款 487.69 万元，累计已收回投资 6,548.63 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），公司以现金认缴该基金的出资额 12,000.00 万元。公司本报告期收回投资款 324.03 万元。

(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 3,600.00 万元。2018 年 4 月 2 日，公司支付信安创投第二笔出资款 1,800.00 万元，已完成全部 3,600.00 万元出资。

(4) 公司关于投资保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）后续进展详见公司 2018 年 2 月 27 日披露于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的公告临 2018-005。

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》；2018 年 3 月 19 日、4 月 10 日，公司九届二十九次董事会、2017 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》。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	2018 年预计金额	2018 年 1-12 月发生额
提供借款	上海礼仕酒店有限公司	42,000.00	8,155.57
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,000.00	600.00
	北京京投颐信健康管理服务有限公司	7,500.00	1,300.00
	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	350,000.00	0.00
	合计	402,500.00	10,055.57
关联交易类别及内容	关联人	2018 年预计担保金额	2018 年 1-12 月担保发生额
提供担保	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	10,000.00

A、上海礼仕：本报告期公司向上海礼仕提供借款本金合计 8,155.57 万元，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 32,075.04 万元，本报告期确认利息收入 2,728.76 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 600.00 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 112,179.64 万元。为真实反映公司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 33,990.72 万元。

C、京投颐信：本报告期公司向京投颐信提供借款本金合计 1,300.00 万元，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 1,412.15 万元，本报告期确认利息收入 105.80 万元。

D、潭柘兴业：本报告期公司未向潭柘兴业提供借款，截至本报告期末公司提供的资金余额合计 303,560.89 万元，本报告期确认利息收入 20,228.81 万元。

E、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 25,600.00 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。公司为上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司 10,000.00 万售后回租业务连带责任保证担保，担保期限为 2018 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 10 日，截至本报告期末贷款余额 10,000.00 万元。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仕行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 2,000.00 万元）提供反担保。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 其他

☒适用 ☐不适用

1、2018 年 8 月 6 日、8 月 22 日，公司十届四次董事会、2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》，同意公司拟就非公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券事宜，向京投公司提出申请，由其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保年费率为未偿还非公开发行公司债券票面金额的 1%。2018 年 9 月 20 日，公司非公开发行公司债券 20.00 亿元，2018 年 10 月 15 日已支付京投公司担保费 2,000.00 万元。

2、2018 年 12 月 4 日、12 月 20 日，公司十届九次董事会、2018 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司拟向北京市基础设施投资有限公司申请担保、提供反担保暨关联交易的议案》，同意公司拟就公开发行不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）公司债券事宜，向京投公司提出申请，由其提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保年费率为未偿还公开发行公司债券票面金额的 1%。2019 年 3 月 14 日，公司发行公司债券 10.00 亿元，2019 年 3 月 26 日已支付京投公司担保费 1,000.00 万元。

3、2018 年 12 月 4 日、12 月 20 日，公司十届九次董事会、2018 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司与基石国际融资租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案》，同意公司将部分不动产以售后回租方式向基石国际融资租赁有限公司融资，融资金额不超过人民币 2.00 亿元，融资期限不超过 60 个月，融资年利率不超过 6%。本次售后回租由公司全资子公司京投置地提供全额不可撤销连带责任担保。2019 年 3 月 11 日，公司已收到融资款 2.00 亿元。

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限公司	京投银泰置业35%股权	89,801.46	2011年12月	2019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	兴业置业49%股权	174,600.59	2013年2月	2019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	287,466.82	2013年2月	2019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	338,161.70	2014年10月	2019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	126,447.58	2015年11月	2019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

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	合营公司
京投发展股份有限公司	公司本部	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	2018年6月8日	2018年6月8日	2021年7月10日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						10,000.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						138,000.00							
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						565,000.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						921,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						1,059,000.00							
担保总额占公司净资产的比例（%）						413.15							
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）						1,059,000.00							
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）						1,059,000.00							
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》。

2018 年 3 月 19 日、4 月 10 日，公司九届二十九次董事会、2017 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》、《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。

A、合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 25,600.00 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、公司为合营企业上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司 10,000.00 万售后回租业务提供连带责任保证担保，担保期限为 2018 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 10 日，截至本报告期末贷款余额 10,000.00 万元。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仕行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 2,000.00 万元）提供反担保。

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 306,000.00 万元，担保期限为 2017 年 8 月 22 日至 2020 年 8 月 22 日。

D、全资子公司京投置地以其持有的兴平置业 51%股权为兴平置业向北京银行金运支行 24.00 亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为 135,200.00 万元，担保期限为 2018 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 22 日。

E、全资子公司京投置地以其持有的京投兴檀 100%股权为京投兴檀在北京银行金运支行 25.00 亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为 37,000.00 万元，担保期限为 2018 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 18 日。

F、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。

G、公司为全资子公司无锡惠澄实业发展有限公司与西藏信托有限公司的贷款提供连带责任保证担保，担保金额为 7.50 亿元，截至本报告期末贷款余额为 4.20 亿元，担保期限为 2018 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 13 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 2018 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 407,686.00 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 4,900.00 万元，截至本报告期末贷款余额为 4,800.00 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，担保金额为 10,000.00 万元，截至本报告期末贷款余额为 10,000.00 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	98,600.00	81,145.00	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 125,543 万元。

其他情况

√适用 □不适用

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》，2017 年 12 月 31 日委托理财余额 45,733 万元，本报告期已全部赎回，此部分实现收益 63.05 万元，该议案下 2018 年度公司累计发生理财金额为 11,900 万元，累计实现收益 20.67 万元。

2018 年 3 月 19 日、4 月 10 日，公司九届二十九次董事会、2017 年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公告》，该议案下 2018 年度公司累计发生理财金额为 113,643 万元，累计实现收益 60.89 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)
宁波银行	智能活期理财2号	175.00	2017-12-1	2018-1-2	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.52%		0.39	175.00	是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	153.00	2017-12-1	2018-1-9	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.55%		0.42	153.00	是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	610.00	2017-12-20	2018-1-9	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.56%		0.87	610.00	是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	100.00	2017-12-20	2018-1-26	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.71%		0.28	100.00	是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	600.00	2017-12-20	2018-1-29	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.71%		1.80	600.00	是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	500.00	2017-12-20	2018-1-30	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.71%		1.54	500.00	是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	500.00	2017-12-20	2018-1-31	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.71%		1.58	500.00	是	是	
宁波	智能活	1,270.00	2017-12-20	2018-2-7	自有	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资	保本浮	2.88%		4.97	1,270.00	是	是	

银行	期理财 2 号				资金	产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	动收益							
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	1,805.00	2017-12-29	2018-1-2	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.35%		0.47	1,805.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	700.00	2017-12-29	2018-1-2	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.35%		0.18	700.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	1,000.00	2017-12-29	2018-1-2	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.35%		0.26	1,000.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	525.00	2017-12-29	2018-1-2	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.35%		0.14	525.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	12,795.00	2017-12-29	2018-1-2	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.35%		3.34	12,795.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	10,000.00	2017-12-28	2018-1-2	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.36%		3.28	10,000.00	是	是	
中国 交通 银行	日增利 S	1,000.00	2017-11-8	2018-3-7	自有 资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮 动收益	2.93%		9.69	1,000.00	是	是	
中国 交通 银行	日增利 S	4,000.00	2017-12-26	2018-3-7	自有 资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮 动收益	2.84%		22.39	4,000.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	10,000.00	2017-12-20	2018-1-5	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资	保本浮 动收益	2.58%		11.45	10,000.00	是	是	

						产								
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	400.00	2018-1-11	2018-1-29	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.51%		0.50	400.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	4,000.00	2018-2-12	2018-3-7	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.51%		6.42	4,000.00	是	是	
中国 交通 银行	日增利 S	1,700.00	2018-3-8	2018-3-20	自有 资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮 动收益	2.37%		1.34	1,700.00	是	是	
中国 交通 银行	日增利 S	3,000.00	2018-3-8	2018-3-27	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%		4.27	3,000.00	是	是	
中国 交通 银行	日增利 S	2,300.00	2018-3-8	2018-4-18	自有 资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮 动收益	2.84%		7.43	2,300.00	是	是	
中国 交通 银行	日增利 S	500.00	2018-3-30	2018-4-18	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%		0.71	500.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	1,400.00	2018-4-24	2018-6-7	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.63%		4.51	1,400.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	1,448.00	2018-4-24	2018-7-3	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	3.02%		8.51	1,448.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	10,000.00	2018-2-12	2018-2-28	自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮 动收益	2.51%		11.17	10,000.00	是	是	
宁波 银行	智能活 期理财 2 号	110.00	2018-11-21		自有 资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资	保本浮 动收益					是	是	

						产								
宁波银行	可选期限理财2号	4,770.00	2018-11-21	2018-12-17	自有资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮动收益	2.33%		8.01	4,770.00	是	是	
宁波银行	日利盈2号（保本）	4,751.00	2018-11-21		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现等金融资产	保本浮动收益			4.56		是	是	
宁波银行	日利盈2号（保本）	2,246.00	2018-11-23		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现等金融资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	日利盈2号（保本）	1,401.00	2018-11-23		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现等金融资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	203.00	2018-11-21		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能活期理财2号	2,193.00	2018-11-21		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	可选期限理财2号	10,000.00	2018-11-23	2018-12-18	自有资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮动收益	2.13%		14.78	10,000.00	是	是	
宁波银行	可选期限理财	2,685.00	2018-11-23	2018-12-17	自有资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借	保本浮动收益	2.12%		3.79	2,685.00	是	是	

	2 号					等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。								
宁波银行	智能活期理财 2 号	241.00	2018-11-23		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	智能定期理财 16 号 (可质押)	2,195.00	2018-11-19	2018-12-24	自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益	2.61%		5.56	2,195.00	是	是	
宁波银行	智能定期理财 16 号 (可质押)	24,471.00	2018-11-19		自有资金	同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产及其他符合监管要求的国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金等金融资产	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	可选期限理财 2 号	10,000.00	2018-11-20		自有资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮动收益					是	是	
宁波银行	可选期限理财 2 号	10,000.00	2018-11-20		自有资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮动收益					是	是	

宁波 银行	可选期 限理财 2 号	3, 227. 00	2018-11-20		自有 资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮 动收益					是	是	
宁波 银行	可选期 限理财 2 号	5, 107. 00	2018-11-21		自有 资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮 动收益					是	是	
宁波 银行	可选期 限理财 2 号	2, 195. 00	2018-12-25		自有 资金	国债、央票、金融债、同业存单、信用债及现金，同业存款、债券回购、同业拆借等同业资产、债券回购、同业拆借等同业资产、货币市场工具、衍生工具和其他符合监管要求的资产，以及通过其他具有专业投资能力和资质的受金融监督管理部门监管的机构发行的资产管理产品所投资的前述资产。	保本浮 动收益					是	是	
农商 银行	“金凤凰 理财”稳 赢富逸 周周添 金 1 号	15, 000. 00	2018-11-6		自有 资金	现金、银行存款、回购/逆回购等货币市场工具，国债、金融债、央行票据、较高信用等级的信用债等	保本浮 动收益					是	是	

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	94,555,653.55	438,933,465.85	0.00

其他情况

(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	北京潭栎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%			未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	北京潭栎兴业房地产开发有限公司	长期	89,600,000.00	2017-12-1	2020-11-30	外部融资	日常经营用款	固定利率	8.00%			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	2019-9-4	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	6,357,999.40	4,071,350.49	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	2019-9-4	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	4,066,383.61	2,603,912.31	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	2019-9-4	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	6,357,999.40	4,071,350.49	未到期	是	是	
北京银行万	上海礼仕酒	长期	8,800,000.00	2018-3-13	2019-9-4	外部	日常经	固定利	9.50%	1,183,018.87	644,088.05	未到	是	是	

寿路支行	店有限公司					融资	营用款	率				期			
北京银行万寿路支行	上海礼仕酒店有限公司	长期	6,751,070.54	2018-4-18	2019-9-4	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	847,068.28	433,618.29	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	8,000,000.00	2018-6-19	2020-6-18	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	1,453,878.41	390,356.40	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	14,000,000.00	2018-6-27	2020-6-18	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	2,516,404.61	655,241.09	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	17,088,906.77	2018-7-19	2020-6-18	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	2,978,019.65	706,216.09	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	15,000,000.00	2018-10-30	2020-6-18	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	2,229,363.21	235,259.43	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	6,266,174.66	2018-10-30	2020-6-18	外部融资	日常经营用款	固定利率	9.50%	931,305.28	98,278.45	未到期	是	是	
渤海银行东二环支行	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	长期	1,130,000.00	2017-4-17	2020-3-12	自有资金	日常经营用款	固定利率	8.00%			未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	北京京投颐信健康管理服务有限公司	长期	10,000,000.00	2018-4-2	2022-4-1	外部融资	日常经营用款	固定利率	12.00%	2,474,194.97	464,335.22	未到期	是	是	
北京银行万寿路支行	北京京投颐信健康管理服务有限公司	长期	3,000,000.00	2018-6-7	2022-4-1	外部融资	日常经营用款	固定利率	12.00%	708,704.34	105,746.42	未到期	是	是	

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日在上海证券交易所网站披露的《关于控股子公司签订重大合同的公告》临2016-070。后续进展情况详见公司在上海证券交易所网站披露的定期报告中本部分内容，以及2018年12月29日、2019年1月10日在上海证券交易所网站上披露的《关于控股子公司签订重大合同的进展公告》临2018-070、临2019-001。

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解除质押事项，详见2018年7月14日、10月13日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的公告临2018-042、临2018-051。

2、上海礼兴酒店有限公司分立等事项详见公司于2018年3月10日在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 发布的公告（临2018-009）。

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

√适用 □不适用

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的为期5年的“低收入帮扶”工作，结对帮扶门头沟区低于北京市平均收入水平的45个村，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”。

2017年，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，瀛德置业提供资金35万元用于“村庄规划设计”，1万元用于“爱心助贫”。

2018年，因门头沟区规划调整，村庄规划设计工作暂停，瀛德置业在跟进村庄规划设计工作进展的同时，提供30万元用于帮助特困家庭。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2018年11月，瀛德置业将低收入帮扶资金30万元通过中国红十字会转入双塘涧村村委会，用于帮助特困家庭、困难党员、学生学业资助、家庭突发状况的家庭。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

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	30
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
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
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	30
8.2 定点扶贫工作投入金额	30
9. 其他项目	
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2019 年，瀛德置业将持续关注村庄规划和产业规划进展，协助寻找适合帮扶产业，在政策允许的情况下，发挥企业优势，将低收入帮扶产业落地与村庄规划有机结合。同时，继续提供资金，持续帮助低收入特困家庭、困难党员、学生学业资助、家庭突发状况的家庭。

（二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

1、“心连心、祈未来”东方红小学爱心公益捐赠

2018 年 9 月，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“心连心、祈未来”爱心公益捐赠。公司已连续六年对该校进行捐赠帮扶，本次出资捐赠了教学使用的电脑台式机、笔记本电脑、打印机等设备物资 4 万余元，并通过购买和全体员工自发捐赠各类文体用品、图书物资合计 2000 余件。

2、“爱心成就未来”助学捐款

2018 年 12 月，公司响应门头沟区“对困境儿童爱心捐款”的倡议，号召员工踊跃捐款，合计捐助善款 8 万余元，其中包括七位员工自愿对困境儿童进行“一对一”精准帮扶，该项捐助将连续三年，每人每年出资 2400 元，持续进行。

（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的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□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						
2016 年非公开发行公司债 券（第一期）	2016-03-18	5.24%	1,000,000,000	2016-04-07	1,000,000,000	2019-03-18
2016 年非公开发行公司债 券（第二期）	2016-08-19	4.98%	1,000,000,000	2016-09-13	1,000,000,000	2019-08-19
2018 年非公开发行公司债 券（第一期）	2018-9-20	5.50%	2,000,000,000	2018-9-28	2,000,000,000	2021-9-21
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)	25,423
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	24,858

(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	14,815,503	266,679,817	36.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	无		境外自然人
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
来一飞	4,868,000	4,868,000	0.66	0	无	0	境内自然人
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
泰康人寿保险有限责任公司—投连—积极成长	1,000	2,552,466	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	266,679,817	人民币普通股	266,679,817				
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				
来一飞	4,868,000	人民币普通股	4,868,000				
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				
泰康人寿保险有限责任公司—投连—积极成长	2,552,466	人民币普通股	2,552,466				

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	张燕友
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%；持有中兵红箭股份有限公司（000519）股份 10,024,505 股，持股比例 0.71%；持有华夏银行股份有限公司（600015）股份 1,307,198,116 股，持股比例 8.5%（扣除优先股）；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 55.12%；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 4,210,000 股，持股比例 0.01%；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股份有限公司（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 73,300,000 股，持股比例 0.83%；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、2018 年 1 月 10 日至 2018 年 9 月 18 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 14,815,503 股，占公司总股份的 2.00%。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%；本次增持计划实施完毕后，京投公司持有本公司 A 股股份 266,679,817 股，占公司总股份的 36.00%。 2、2019 年 2 月 12 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 1,590,000 股，占公司总股份的 0.21%。本次增持前，京投公司持有本公司 A 股股份 266,679,817 股，占公司总股份的 36.00%；本次增持后，京投公司持有本公司 A 股股份 268,269,817 股，占公司总股份的 36.21%。 3、2019 年 2 月 18 日至 2019 年 2 月 20 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 5,817,800 股，占公司总股份的 0.79%。本次增持前，京投公司持有本公司 A 股股份 268,269,817 股，占公司总股份的 36.21%；本次增持后，京投公司持有本公司 A 股股份 274,087,617 股，占公司总股份的 37.00%。

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

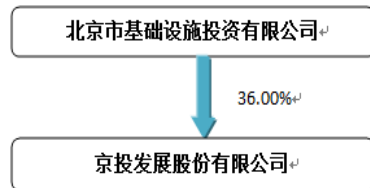
☐适用 ☒不适用

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

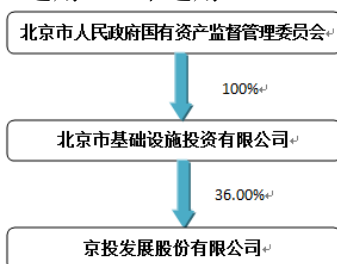
☐适用 ☒不适用

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
魏怡	董事长	女	52	2018 年 12 月 17 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	0	是
高一轩	副董事长兼总裁	男	37	2015 年 7 月 14 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	537.41	否
郑毅	董事	男	44	2018 年 11 月 28 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	0	是
刘建红	董事	男	45	2018 年 11 月 28 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	0	是
陈晓东	董事	男	49	2017 年 12 月 1 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	0	是
邱中伟	董事	男	50	2017 年 12 月 1 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	0	是
丁慧平	独立董事	男	62	2015 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	10	是
闵庆文	独立董事	男	55	2018 年 4 月 10 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	7.22	是
郭洪林	独立董事	男	50	2018 年 4 月 10 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	7.22	是
刘建华	监事会主席	男	57	2012 年 5 月 11 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	0	是
刘敬东	监事	男	50	2018 年 5 月 11 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	6.38	是
邢林霞	职工监事	女	41	2014 年 11 月 20 日	2021 年 4 月 9 日	0	0	0	无	139.66	否
田锋	副总裁	男	52	2014 年 8 月 26 日	2021 年 4 月 16 日	0	0	0	无	368.14	否
贾卫平	财务总监兼董事会秘书	男	45	2018 年 4 月 17 日	2021 年 4 月 16 日	0	0	0	无	338.14	否
潘长青	副总裁	男	46	2018 年 4 月 17 日	2021 年 4 月 16 日	0	0	0	无	134.83	否
田振清（离任）	董事长	男	53	2013 年 8 月 14 日	2018 年 10 月 25 日	0	0	0	无	0	是
郝伟亚（离任）	董事	男	49	2014 年 12 月 19 日	2018 年 10 月 25 日	0	0	0	无	0	是
李成言（离任）	独立董事	男	69	2012 年 5 月 11 日	2018 年 4 月 10 日	0	0	0	无	2.78	是
刘敬东（离任）	独立董事	男	50	2012 年 5 月 11 日	2018 年 4 月 10 日	0	0	0	无	2.78	是
王萱（离任）	监事	女	38	2013 年 10 月 10 日	2018 年 4 月 19 日	0	0	0	无	0	是
合计										1,554.56	

注：刘敬东先生在担任独立董事期间获得报酬 2.78 万元，在担任监事期间获得报酬 6.38 万元，合计 9.16 万元。

姓名	主要工作经历
魏怡	2011 年 10 月至 2015 年 12 月，任北京市延庆县政府副县长（副局长）；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。
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。
郑毅	2005 年 11 月至 2015 年 9 月，历任北京市基础设施投资有限公司线网综合部副经理、规划建设部副经理、办公室主任、前期规划部总经理、总经理助理；2015 年 9 月至今，任北京市基础设施投资有限公司总经理助理、轨道交通事业总部总经理。
刘建红	2010 年 3 月至 2015 年 9 月，历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、门头沟投资管理分公司总经理；2015 年 9 月至今，任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部总经理。
陈晓东	2009 年 1 月至今，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。
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。
闵庆文（独立董事）	1999 年 4 月至今，历任中国科学院地理科学与资源研究所助理研究员、副研究员、研究员；现任中国科学院地理科学与资源研究所资源生态与生物资源研究室主任、自然与文化遗产研究中心副主任、旅游规划设计与研究中心副主任、九三学社北京市委副主委、北京市第十五届人大代表、第十三届全国政协委员。
郭洪林（独立董事）	2002 年 6 月至 2017 年 12 月，先后任中国人民大学人事处处长、人才办主任；2010 年 6 月至 2017 年 12 月，任中国人民大学校长助理；现任中国人民大学附属中学联合学校总校理事会副理事长、创新人才研究会副会长、中国人民大学教育学院兼职教授。
刘建华	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事务部总经理、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 2019 年 1 月，任北京市基础设施投资有限公司董事会秘书；2017 年 4 月至今，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。
刘敬东	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。
邢林霞	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	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	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；2018 年 4 月至今，任本公司董事会秘书。
潘长青	2013 年 1 月至 2015 年 10 月，任北京和裕房地产开发有限公司副总经理；2015 年 11 月至 2017 年 9 月，任北京唯逸房地产开发有限公司总经理；2017 年 9 月至 2018 年 4 月，任本公司助理总裁；2018 年 4 月至今，任本公司副总裁。
田振清（离任）	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 2018 年 4 月，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。2018 年 4 月至今，任北京控股集团有限公司党委书记兼董事长。

郝伟亚（离任）	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。
李成言（离任）	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。
王萱（离任）	2012年1月至2014年9月，任中国银泰投资有限公司财务副总经理；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首席财务官。

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
魏怡	京投公司	副总经理	2016年10月25日	
郑毅	京投公司	总经理助理、轨道交通事业总部总经理	2015年9月1日、 2015年9月15日	
刘建红	京投公司	土地开发事业部总经理	2015年9月15日	
田振清（离任）	京投公司	党委书记、董事长	2013年7月10日	2018年4月12日
郝伟亚（离任）	京投公司	党委副书记、董事、总经理	2014年7月11日	
王萱（离任）	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
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	
魏怡	京津冀城际铁路投资有限公司	副董事长	2018年7月20日	
郑毅	北京地铁京通发展有限责任公司	董事长	2015年8月20日	
郑毅	北京城市铁路股份有限公司	董事长	2015年8月20日	
郑毅	北京地铁五号线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
郑毅	北京东直门机场快速轨道有限公司	董事长	2015年8月4日	
郑毅	北京地铁四号线投资有限责任公司	董事长	2015年8月19日	
郑毅	北京地铁九号线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
郑毅	北京地铁六号线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
郑毅	北京轨道交通大兴线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
郑毅	北京轨道交通亦庄线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
郑毅	北京地铁十五号线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
刘建红	北京轨道交通燕房线投资有限责任公司	执行董事	2017年3月31日	2020年3月30日
刘建红	北京京投瀛德置业有限公司	董事长	2014年10月27日	
刘建红	北京京密投资有限公司	董事长	2015年12月16日	
刘建红	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2017年12月6日	
刘建红	北京京创投资有限公司	董事长	2015年11月13日	
刘建红	北京京投兴朝置地有限公司	执行董事	2017年8月8日	
刘建红	北京京投兴通置业有限公司	执行董事	2017年11月30日	
刘建红	北京交控硅谷科技有限公司	董事	2016年8月23日	
刘建红	北京九州一轨隔振技术有限公司	董事	2017年11月7日	

刘建红	北京中轨道交通研究院有限公司	董事	2017 年 6 月 12 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	执行董事兼 CEO	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	2012 年 3 月 16 日	
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	湖北珞珈创意商业发展有限公司	董事长	2016 年 9 月 19 日	
陈晓东	柳州银泰商业管理有限公司	执行董事	2018 年 5 月 2 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	董事长	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	2008 年 4 月 18 日	
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 4 月 7 日	

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	2018 年 8 月 9 日	
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	莘县常埝企业管理咨询中心(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	莘县泰炫企业管理咨询中心(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司	董事长	2014 年 2 月 26 日	
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	杭州忆初商贸有限公司	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 12 月 13 日	
陈晓东	温岭泰悦房地产开发有限公司	董事长	2011 年 12 月 13 日	
陈晓东	温岭银泰酒店开发有限公司	执行董事	2012 年 5 月 4 日	

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	杭州之江银泰商业有限公司	董事长	2016 年 6 月 1 日	
陈晓东	北京燕莎友谊商城有限公司	副董事长	2012 年 9 月 24 日	
陈晓东	临海银泰购物中心开发有限公司	执行董事	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	义乌市悦胜日用百货有限公司	执行董事	2017 年 2 月 6 日	
陈晓东	杭州莱卡弗实业有限公司	执行董事	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	执行董事	2017 年 12 月 13 日	
陈晓东	柳州银泰商业管理有限公司	执行董事	2018 年 5 月 2 日	
陈晓东	随州银泰新世纪购物中心有限公司	董事长	2018 年 4 月 13 日	
陈晓东	随州银泰新世纪购物广场有限公司	董事长	2018 年 4 月 13 日	
陈晓东	开元商业有限公司	董事长	2018 年 4 月 27 日	
陈晓东	西安开元商务培训中心	董事长	2007 年 4 月 5 日	
陈晓东	开元商业有限公司西安停车场	分公司负责人	2018 年 5 月 14 日	
陈晓东	西安开元商业地产发展有限公司	董事长	2018 年 4 月 28 日	
陈晓东	开元商城宝鸡有限公司	董事长	2018 年 5 月 2 日	
陈晓东	开元商城咸阳有限公司	董事长	2018 年 4 月 28 日	
陈晓东	开元商城安康有限公司	董事长	2018 年 5 月 2 日	
陈晓东	安徽省衡达酒店管理有限公司	执行董事	2018 年 12 月 07 日	
陈晓东	安徽银泰房地产开发有限公司	董事长	2018 年 04 月 08 日	
陈晓东	厦门银泰海湾商业管理有限公司	董事	2018 年 08 月 22 日	
陈晓东	厦门银泰美岁商业管理有限公司	董事	2018 年 12 月 20 日	
陈晓东	莘县郁然企业管理咨询中心(有限合伙)	执行事务合伙人	2015 年 12 月 30 日	
陈晓东	莘县泰然企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人	2018 年 08 月 29 日	
陈晓东	浙江莲荷科技有限公司北京分公司	分公司负责人	2017 年 12 月 5 日	
陈晓东	宝鸡小怪兽文化有限公司	执行董事	2018 年 7 月 5 日	
陈晓东	西安小怪兽文化传媒有限公司	执行董事	2018 年 7 月 13 日	
陈晓东	南京中商银泰新零售有限公司	董事长	2018 年 3 月 6 日	
陈晓东	北京银泰潮流商贸有限公司	执行董事	2018 年 3 月 14 日	
陈晓东	杭州银银科技有限公司	执行董事	2018 年 7 月 19 日	
陈晓东	杭州银太美健康管理有限公司	执行董事	2018 年 8 月 14 日	
陈晓东	银泰百货(香港)有限公司	董事	2008 年 11 月 17 日	
陈晓东	安徽银泰商业发展有限公司	董事	2003 年 1 月 29 日	

陈晓东	北山控股有限公司	董事	2007 年 7 月 11 日	
陈晓东	三江控股有限公司	董事	2018 年 2 月 6 日	
陈晓东	Smartco Holdings Limited	董事	2010 年 7 月 10 日	
陈晓东	顺时来控股（香港）有限公司	董事	2003 年 8 月 13 日	
陈晓东	Million Energy Holdings Limited	董事	2018 年 12 月 3 日	
陈晓东	Omni Win Limited	董事	2018 年 6 月 1 日	
陈晓东	银领有限公司	董事	2014 年 2 月 28 日	
陈晓东	新加坡海峡私人置地有限公司	董事	2011 年 11 月 15 日	
陈晓东	金色领航（开曼）有限公司	董事	2014 年 7 月 21 日	
陈晓东	金色领航（香港）有限公司	董事	2014 年 8 月 18 日	
陈晓东	上海领俏科技有限公司	执行董事	2018 年 6 月 27 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	
田振清（离任）	北京控股集团有限公司	党委书记、董事长	2018 年 4 月 8 日	
田振清（离任）	京泰实业（集团）有限公司	党委书记	2018 年 5 月 25 日	
郝伟亚（离任）	京津冀城际铁路投资有限公司	董事长	2015 年 3 月 6 日	2018 年 7 月 20 日
郝伟亚（离任）	京投轨道交通科技控股有限公司	董事	2013 年 8 月 6 日	2018 年 12 月 14 日
王萱（离任）	北京银泰置地商业有限公司	监事	2015 年 7 月 8 日	
王萱（离任）	传富置业（成都）有限公司	监事	2016 年 1 月 5 日	
王萱（离任）	北京吉祥大厦有限公司	监事	2014 年 12 月 23 日	
王萱（离任）	杭州银俊投资有限公司	监事	2015 年 6 月 18 日	
王萱（离任）	宁波市金润资产经营有限公司	监事	2014 年 8 月 15 日	
王萱（离任）	上海纬翰融资租赁有限公司	监事	2014 年 5 月 28 日	
王萱（离任）	北京银泰置地商业管理有限公司	监事	2015 年 10 月 13 日	
王萱（离任）	北京银泰吉祥商业有限公司	监事	2014 年 1 月 28 日	
王萱（离任）	北京银泰酒店管理有限公司	监事	2016 年 9 月 14 日	
王萱（离任）	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（离任）	杭州宁俊实业有限公司	监事	2012 年 1 月 5 日	
王萱（离任）	北京云城企业管理有限公司	监事	2017 年 10 月 13 日	
王萱（离任）	芜湖歌斐银泰投资管理有限公司	监事	2012 年 11 月 15 日	
王萱（离任）	赤峰天星投资有限公司	监事	2014 年 9 月 24 日	
王萱（离任）	西藏泰麟创业投资管理有限公司	监事	2017 年 5 月 8 日	
王萱（离任）	中国银泰投资有限公司	监事	2015 年 11 月 23 日	
王萱（离任）	北京世纪家园房地产开发有限公司	监事	2015 年 6 月 1 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、高级管理人员报酬确定依据	依据董事会十届一次会议审议通过的《关于确定<2018 年度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

	限公司奖励基金管理办法》的相关规定确定公司高管薪酬；依据 2017 年年度股东大会审议通过的《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》确定独立董事津贴；依据 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《关于确定监事津贴的议案》确定监事津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据上述报酬确定依据支付董事、监事和高级管理人员薪酬。
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	2018 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 1,554.56 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
田振清	董事长	离任	工作原因
郝伟亚	董事	离任	工作原因
李成言	独立董事	离任	任期已满
刘敬东	独立董事	离任	任期已满
王萱	监事	离任	工作原因
魏怡	董事长	选举	董事会推选
郑毅	董事	选举	股东推荐并股东大会选举
刘建红	董事	选举	股东推荐并股东大会选举
闵庆文	独立董事	选举	股东推荐并股东大会选举
郭洪林	独立董事	选举	股东推荐并股东大会选举
刘敬东	监事	选举	股东推荐并股东大会选举
田锋	董事会秘书	离任	工作原因
贾卫平	董事会秘书	聘任	董事会聘任
潘长青	副总裁	聘任	董事会聘任

1、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。

2、2018 年 3 月 19 日，公司第九届董事会第二十九次会议审议通过《关于董事会换届选举的议案》，提名闵庆文先生、郭洪林先生为公司第十届董事会董事候选人，任期自审议该议案的股东大会审议通过之日起三年，上述议案已于 2018 年 4 月 10 日公司 2017 年年度股东大会审议通过。

3、2018 年 4 月 17 日，公司第十届董事会第一次会议审议通过《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》，聘任潘长青先生为公司副总裁，任期自该议案审议通过之日起三年。

4、2018 年 4 月 17 日，公司第十届董事会第一次会议审议通过《关于聘任公司董事会秘书、证券事务代表兼董事会办公室主任的议案》，聘任贾卫平先生为公司董事会秘书，任期自该议案审议通过之日起三年。

5、2018 年 4 月 19 日，公司收到监事王萱女士的《辞职报告》，王萱女士因工作原因，辞去公司监事职务。

6、2018 年 4 月 25 日，公司第十届监事会第二次会议审议通过《关于提名刘敬东先生为公司第十届监事会监事候选人的议案》，提名刘敬东先生为公司第十届监事会候选人，任期自审议该议案的股东大会审议通过之日起三年，上述议案已于 2018 年 5 月 11 日公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过。

7、2018 年 10 月 25 日，公司收到董事长田振清先生、董事郝伟亚先生各自提交的《辞职报告》，田振清先生因工作调动原因，向公司董事会辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会委员及主任委员职务。郝伟亚先生因工作原因，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。

8、2018 年 11 月 12 日，公司第十届董事会第七次会议审议通过《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》，提名郑毅先生、刘建红先生为公司第十届董事会董事候选人，任期至第十届董事会任期届满为止，上述议案已于 2018 年 11 月 28 日公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过。

9、2018 年 12 月 17 日，公司第十届董事会第十次会议审议通过《关于选举公司董事长的议案》，选举魏怡女士为公司第十届董事会董事长。

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	142
主要子公司在职员工的数量	538
在职员工的数量合计	680
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	69
技术人员	322
财务人员	47
行政人员	90
其他人员	152
合计	680
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	92
大学本科	295
专科及以下	293
合计	680

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

为配合公司业务发展的需要，保证公司快速稳步健康发展，公司沿袭并完善了现有薪酬制度（年薪制、绩效工资制、绩效佣金制），继续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、部门绩效、公司业绩相结合，使有能力、有贡献的员工得到正向激励，充分调动员工主观能动性。在公司既定的薪酬机制下，对公司中高层管理人员、核心技术岗位的骨干人员充分采取市场协调机制，使其薪酬达到一定的市场竞争力，实现对优秀人才的吸引、保留、激励。

(三) 培训计划

☒适用 ☐不适用

公司围绕经营发展需要和强化核心竞争力的目标，在结合绩效考评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，公司组织了各类内容丰富的内外部培训，内训为主，外训为辅。其中内部培训包括公司制度培训 12 场，各业务线条专题培训 15 场，以及新员工培训、管培生职业素养培训、企业文化培训、知识管理培训、房地产全生命周期沙盘培训等多场培训；外部培训包括与房地产相

关的设计、工程、营销、成本等业务知识培训，以及财务、审计、法务、人力等职能类专业培训等。2018 年有 53 人次参加外部培训；加上内部培训，合计培训受众达 2500 人次以上。

丰富多彩的企业文化活动与培训工作，更好地配合了公司的业务发展，同时也促进了公司员工个人发展与组织能力提升。

(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，不断修订和完善治理类制度，规范“三会”运作，强化信息披露管理，创建良好有效的内部控制环境，防控各类风险，公司治理水平进一步提升。

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 5 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。报告期内，公司董事会换届，新一届董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的职责开展工作。全年共召开定期和临时董事会会议 12 次，内容涉及奖励基金计提、续聘会计师事务所、利润分配、制度修订、关联交易、发行债券、土地竞买、定期报告等事项，公司董事勤勉尽责，认真审议议案内容，审慎发表意见，保证决策的科学合理。

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，与控股股东发生的关联交易具有必要性、合理性，决策程序规范，独立董事发表独立意见，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，公司监事会换届，新一届监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定的职责开展工作。全年共召开监事会会议 6 次，对公司计提资产减值准备、利润分配、监事选任、监事津贴等事项进行了审议，公司监事从公司运作、内部控制、财务情况、关联交易、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，有效发挥了监事会的监督作用，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，不断完善信息披露相关制度的制定和修订，加强相关规则制度的学习培训，提高信息披露规范意识，保障信息披露工作合规、有序开展，全年发布定期报告 4 份、临时公告 70 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，报告期内，重新制定了《奖励基金管理办法》，考核维度更加严谨；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、E 互动等方式与投资者保持了良好的交流与互动，对中证中小投资者服务中心提出的建议予以积极回应，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
2017 年年度股东大会	2018 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn	2018 年 4 月 11 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 5 月 11 日	www.sse.com.cn	2018 年 5 月 12 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 8 月 22 日	www.sse.com.cn	2018 年 8 月 23 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 11 月 28 日	www.sse.com.cn	2018 年 11 月 29 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 12 月 20 日	www.sse.com.cn	2018 年 12 月 21 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
魏怡	否	12	12	8	0	0	否	4
高一轩	否	12	12	8	0	0	否	5
郑毅	否	3	3	2	0	0	否	1
刘建红	否	3	3	2	0	0	否	1
陈晓东	否	12	11	8	1	0	否	1
邱中伟	否	12	10	8	2	0	否	1
丁慧平	是	12	12	8	0	0	否	3
闵庆文	是	11	9	8	2	0	否	2
郭洪林	是	11	11	8	0	0	否	3
田振清（离任）	否	7	7	4	0	0	否	2
郝伟亚（离任）	否	7	7	4	0	0	否	2
李成言（离任）	是	1	1	0	0	0	否	1
刘敬东（离任）	是	1	1	0	0	0	否	0

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	12
其中：现场会议次数	4
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 2018 年度内部控制评价报告》全文于 2019 年 4 月 20 日披露在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 2018 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二〇一八年度内部控制审计报告》，该审计报告全文于 2019 年 4 月 20 日披露在上海证券交易所网站（www.see.com.cn）。

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 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	100,000.00	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	2016-8-19	2019-8-19	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
京投发展股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	18 京发 01	150721	2018-9-20	2021-9-21	200,000.00	5.50	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、“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 2017 年 3 月 18 日至 2018 年 3 月 17 日，付息日为 2018 年 3 月 19 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），本报告期该债券利息 5,240.00 万元已支付。本期债券兑付工作已于 2019 年 3 月 18 日完成，兑付本金总额为 10.00 亿元，兑付利息总额为 5,240.00 万元。
- 2、“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 2017 年 8 月 19 日至 2018 年 8 月 18 日，付息日为 2018 年 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），本报告期该债券利息 4,980.00 万元已支付。
- 3、“18 京发 01”，期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，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。本报告期未到付息兑付时间。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

- 1、“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。

2、“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。

3、“18 京发 01”，公司于 2017 年 11 月 16 日取得上海证券交易所《关于对京投发展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[2017]1174 号），获准面向合格投资者非公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券。本期债券最终发行规模为 20 亿元，期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 5.50%，已于 2018 年 9 月 21 日完成认购缴款。

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	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

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、“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。

2、“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。

3、“18 京发 01”，募集资金总额人民币 20 亿元，债券发行费用 900 万元，扣除发行费用后募集资金净额 191,000 万元，全部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

“16 京泰 01”、“16 京投 02”、“18 京发 01”，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

“18 京发 01”由北京市基础设施投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

单位：万元 币种：人民币

担保人-京投公司	2018 年 12 月 31 日
净资产	18,247,425.30
资产负债率	46.67%
净资产收益率	1.06%
流动比率	185.33%
速动比率	179.25%
累计对外担保余额	80,000.00
累计对外担保余额占净资产的比例	0.44%

注：京投公司 2018 年 12 月 31 日资产总额 3,421.88 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。

“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”2017 年 3 月 18 日至 2018 年 3 月 17 日期间的利息已于 2018 年 3 月 19 日（因 2018 年 3 月 18 日为周六，故顺延至 2018 年 3 月 19 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”2017 年 8 月 19 日至 2019 年 8 月 18 日期间的利息已于 2018 年 8 月 19 日支付。

“18 京发 01”期限为 3 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2019 年至 2021 年每年的 9 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，或投资者行使回售选择权，则赎回或回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本报告期未到付息兑付时间。

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、“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 2018 年 1 月 31 日、2018 年 3 月 9 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》、2018 年 6 月 22 日出具《京投发展股份有限公司非公开发行公司债券 2017 年度受托管理事务报告》、2018 年 10 月 12 日、2018 年 10 月 30 日、2018 年 12 月 24 日出具《关于京投发展股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。上述报告披露于上海证券交易所，可供合格投资者查看。

2、“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 2018 年 1 月 31 日、2018 年 3 月 9 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》、2018 年 6 月 22 日出具《京投发展股份有限公司非公开发行公司债券 2017 年度受托管理事务报告》、2018 年 10 月 12 日、2018 年 10 月 30 日、2018 年 12 月 24 日出具《关于京投发展股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》。上述报告披露于上海证券交易所，可供合格投资者查看。

3、“18 京发 01”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。2018 年 10 月 12 日、2018 年 10 月 30 日、2018 年 12 月 24 日出具《关于京投发展股份有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》，上述报告披露于上海证券交易所，可供合格投资者查看。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	166,896.61	171,478.30	-2.67	
流动比率	276.66%	166.03%	增加 110.63 个百分点	主要是货币资金增加及一年内到期的非流动负债减少,因此流动比

				率增加
速动比率	54.74%	17.22%	增加 37.52 个百分点	主要是货币资金增加及一年内到期的非流动负债减少,因此速动比率增加
资产负债率 (%)	85.52	84.74	增加 0.78 个百分点	
EBITDA 全部债务比	8.02%	10.17%	减少 2.15 个百分点	
利息保障倍数	1.08	1.30	-16.92	本报告期支付的利息金额较上年同期增加
现金利息保障倍数	1.32	1.20	10.00	主要系经营活动现金流量净额增加,因此现金利息保障倍数增加
EBITDA 利息保障倍数	1.09	1.32	-17.42	主要系本报告期支付的利息金额较上年同期增加
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 (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), 本报告期支付该债权融资计划利息 2,420.00 万元。截至本报告披露日, 该债权融资计划本息已全部到期偿还。

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 2018 年 12 月 31 日公司共取得金融机构授信 86.28 亿元, 累计使用授信额度 29.06 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 2015 年第四次临时股东大会及 2017 年第一次临时股东会的决议, 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

截至本报告期末, 公司借款余额为 208.16 亿元。本报告期累计新增借款 39.36 亿元, 占上年末净资产的 92.57%。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[2019]6083 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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 2018 年度营业收入总额的 97.99%。 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	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

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 29”及“七、合并财务报表主要项目注释 52”。	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。
---	--

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 2018 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·北京

二〇一九年四月十八日

中国注册会计师

（项目合伙人）：

周百鸣

中国注册会计师：

申旭

二、财务报表

合并资产负债表
2018 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	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91
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			
应收票据及应收账款	七、4	379,830,496.33	70,013,815.49
其中：应收票据			
应收账款	七、4	379,830,496.33	70,013,815.49
预付款项	七、5	157,176,667.62	140,109,564.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	325,951,199.89	315,883,395.50
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	21,135,965,863.31	20,506,433,225.95
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	1,242,045,068.60	762,220,550.19
流动资产合计		26,349,007,721.35	22,879,259,517.87
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	323,083,417.40	331,295,590.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、14	189,159,283.48	175,104,839.34
投资性房地产	七、15	410,607,209.69	208,596,962.61
固定资产	七、16	46,587,874.16	49,535,776.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、20	14,105,725.96	11,031,419.34
开发支出			
商誉	七、22	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、23	7,144,482.23	10,036,848.42
递延所得税资产	七、24	624,308,320.46	347,650,810.14
其他非流动资产	七、25	3,891,974,803.99	3,839,355,909.07
非流动资产合计		5,518,574,857.87	4,984,211,896.17

资产总计		31,867,582,579.22	27,863,471,414.04
流动负债：			
短期借款	七、26	198,000,000.00	408,500,000.00
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			
应付票据及应付账款	七、29	1,898,622,157.83	1,135,982,002.98
预收款项	七、30	1,959,997,219.30	4,283,464,785.76
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、31	80,838,675.61	83,279,732.68
应交税费	七、32	1,312,185,981.42	537,292,789.35
其他应付款	七、33	855,948,982.92	528,984,694.05
其中：应付利息		146,666,865.65	127,367,888.32
应付股利		402,639,762.78	2,639,762.78
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、35	3,215,237,960.00	6,802,554,467.08
其他流动负债	七、36	3,154,324.07	
流动负债合计		9,523,985,301.15	13,780,058,471.90
非流动负债：			
长期借款	七、37	15,400,215,322.67	7,166,983,280.46
应付债券	七、38	1,991,714,203.81	1,993,385,658.84
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、39	5,428,963.13	5,428,963.13
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、41	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益	七、42	29,033,440.93	5,604,628.35
递延所得税负债	七、24	237,264,925.25	106,328,020.95
其他非流动负债	七、43	24,782,423.61	514,324,997.19
非流动负债合计		17,728,219,279.40	9,831,835,548.92
负债合计		27,252,204,580.55	23,611,894,020.82
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	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、46	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
其他综合收益	七、48	2,138,000.00	
专项储备			

盈余公积	七、50	130,685,199.34	108,451,978.08
一般风险准备			
未分配利润	七、51	1,361,842,957.99	1,174,371,925.71
归属于母公司所有者权益合计		2,563,225,128.12	2,351,382,874.58
少数股东权益		2,052,152,870.55	1,900,194,518.64
所有者权益（或股东权益）合计		4,615,377,998.67	4,251,577,393.22
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		31,867,582,579.22	27,863,471,414.04

法定代表人：魏怡

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

2018 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		731,499,761.02	164,012,697.01
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			
应收票据及应收账款	十七、1	747,667.29	6,400.41
其中:应收票据			
应收账款		747,667.29	6,400.41
预付款项		15,202,823.80	2,345,924.38
其他应收款	十七、2	1,795,669,266.97	1,542,937,428.30
其中:应收利息			
应收股利			121,800,000.00
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		371,966,883.20	253,072,151.04
流动资产合计		2,915,086,402.28	1,962,374,601.14
非流动资产:			
可供出售金融资产		323,083,417.40	331,295,590.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,473,571,339.55	1,450,056,005.48
投资性房地产		88,312,778.00	92,064,270.41
固定资产		29,989,368.31	32,151,742.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,906,663.29	4,660,450.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,924,922.29	186,885.24
递延所得税资产		11,086,888.13	11,818,277.92
其他非流动资产		1,116,944,584.22	1,266,254,335.12
非流动资产合计		3,049,819,961.19	3,188,487,558.31
资产总计		5,964,906,363.47	5,150,862,159.45
流动负债:			
短期借款		198,000,000.00	408,500,000.00
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			
应付票据及应付账款		648,182.02	648,182.02
预收款项		1,464,604.00	1,396,617.35

应付职工薪酬		44,853,098.51	39,426,074.90
应交税费		9,957,188.27	5,304,802.97
其他应付款		128,341,021.64	159,630,815.56
其中：应付利息		91,045,096.97	81,589,021.86
应付股利		2,639,762.78	2,639,762.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,997,905,503.67	1,049,054,467.08
其他流动负债			
流动负债合计		2,381,169,598.11	1,663,960,959.88
非流动负债：			
长期借款		108,000,000.00	80,000,000.00
应付债券		1,991,714,203.81	1,993,385,658.84
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			
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		803,459.78	6,611,132.12
非流动负债合计		2,140,480,266.72	2,119,959,394.09
负债合计		4,521,649,864.83	3,783,920,353.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		2,138,000.00	
专项储备			
盈余公积		130,685,199.34	108,451,978.08
未分配利润		232,277,184.13	180,333,712.23
所有者权益（或股东权益）合计		1,443,256,498.64	1,366,941,805.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,964,906,363.47	5,150,862,159.45

法定代表人：魏怡

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

2018 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		7,974,908,473.92	6,217,396,048.74
其中：营业收入	七、52	7,974,908,473.92	6,217,396,048.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,742,854,207.35	4,852,760,749.79
其中：营业成本	七、52	5,385,241,138.72	4,001,196,286.91
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、53	925,387,422.02	357,461,452.92
销售费用	七、54	119,751,578.26	79,337,665.08
管理费用	七、55	195,670,820.00	169,659,668.04
研发费用			
财务费用	七、57	151,866,154.75	154,443,425.36
其中：利息费用		365,957,013.78	335,341,648.77
利息收入		224,270,082.80	189,143,381.61
资产减值损失	七、58	-35,062,906.40	90,662,251.48
加：其他收益			
投资收益（损失以“—”号填列）	七、60	-19,015,801.04	-13,994,344.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-18,920,801.04	-13,994,344.20
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）	七、62	62,296,131.98	681,442.34
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		1,275,334,597.51	1,351,322,397.09
加：营业外收入	七、63	1,704,819.09	6,700,959.86
减：营业外支出	七、64	606,036.41	550,672.87
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		1,276,433,380.19	1,357,472,684.08
减：所得税费用	七、65	366,615,255.34	410,666,226.22
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		909,818,124.85	946,806,457.86
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		909,818,124.85	946,806,457.86
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			

号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		551,958,351.91	625,059,477.59
2. 归属于母公司股东的净利润		357,859,772.94	321,746,980.27
六、其他综合收益的税后净额	七、66	2,138,000.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,138,000.00	
(一) 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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		2,138,000.00	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		2,138,000.00	
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		911,956,124.85	946,806,457.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		359,997,772.94	321,746,980.27
归属于少数股东的综合收益总额		551,958,351.91	625,059,477.59
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	十八、2	0.48	0.43
(二) 稀释每股收益(元/股)	十八、2	0.48	0.43

法定代表人：魏怡

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
2018 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	27,620,252.72	79,966,396.78
减：营业成本	十七、4	3,777,459.31	3,941,323.52
税金及附加		2,475,898.36	1,959,424.08
销售费用			
管理费用		147,043,883.33	122,459,194.09
研发费用			
财务费用		86,179,140.55	44,348,350.00
其中：利息费用		190,793,912.31	194,270,538.27
利息收入		109,559,545.78	157,580,797.71
资产减值损失		5,063,786.11	89,715,293.53
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	377,140,677.89	114,277,243.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,764,322.11	-7,522,756.08
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		62,294,491.20	824,661.02
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		222,515,254.15	-67,355,283.50
加：营业外收入		678,729.42	5,875,743.92
减：营业外支出		130,381.22	51,506.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		223,063,602.35	-61,531,045.78
减：所得税费用		731,389.79	39,230.12
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		222,332,212.56	-61,570,275.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		222,332,212.56	-61,570,275.90
（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		2,138,000.00	
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		2,138,000.00	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		2,138,000.00	
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		224,470,212.56	-61,570,275.90
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：魏怡

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

2018 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		5,623,999,470.28	2,663,840,254.95
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		14,156,629.32	16,707,608.51
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	243,093,021.63	227,274,376.96
经营活动现金流入小计		5,881,249,121.23	2,907,822,240.42
购买商品、接受劳务支付的现金		4,217,726,470.46	1,781,570,450.82
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		261,679,984.10	188,699,934.99
支付的各项税费		939,334,167.47	731,442,764.48
支付其他与经营活动有关的现金	七、67	315,995,984.31	392,708,510.00
经营活动现金流出小计		5,734,736,606.34	3,094,421,660.29
经营活动产生的现金流量净额		146,512,514.89	-186,599,419.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,117,173.34	19,036,763.52
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		39,456,477.36	24,940,543.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、67	457,330,000.00	1,452,909,378.22
投资活动现金流入小计		504,903,650.70	1,496,886,685.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,909,202.62	14,731,989.37
投资支付的现金		22,500,000.00	109,250,000.00
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、67	846,891,656.18	3,385,406,044.89
投资活动现金流出小计		887,300,858.80	3,509,388,034.26
投资活动产生的现金流量净额		-382,397,208.10	-2,012,501,349.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,974,072,905.10	8,989,683,280.46
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		11,974,072,905.10	8,989,683,280.46
偿还债务支付的现金		8,046,854,582.25	6,870,479,991.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,637,431,107.60	1,421,552,666.83
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、67	30,570,238.78	213,164,250.00
筹资活动现金流出小计		9,714,855,928.63	8,505,196,908.34
筹资活动产生的现金流量净额		2,259,216,976.47	484,486,372.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		107,176.43	98,470.43
五、现金及现金等价物净增加额	七、68	2,023,439,459.69	-1,714,515,926.53
加：期初现金及现金等价物余额	七、68	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
六、期末现金及现金等价物余额	七、68	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91

法定代表人：魏怡

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
2018 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		83,732,575.90	8,017,428.57
收到的税费返还			288,006.10
收到其他与经营活动有关的现金		9,999,350.71	40,723,607.51
经营活动现金流入小计		93,731,926.61	49,029,042.18
购买商品、接受劳务支付的现金		25,966.90	11,491.66
支付给职工以及为职工支付的现金		93,274,327.36	61,046,300.64
支付的各项税费		5,995,175.82	7,970,124.51
支付其他与经营活动有关的现金		388,684,828.76	505,985,768.03
经营活动现金流出小计		487,980,298.84	575,013,684.84
经营活动产生的现金流量净额		-394,248,372.23	-525,984,642.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,117,173.34	19,036,763.52
取得投资收益收到的现金		511,800,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,425,002.67	24,518,029.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		207,330,000.00	1,682,909,378.22
投资活动现金流入小计		766,672,176.01	1,726,464,170.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,184,325.88	5,246,486.52
投资支付的现金		26,500,000.00	96,250,000.00
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		178,165,053.53	739,206,044.89
投资活动现金流出小计		208,849,379.41	840,702,531.41
投资活动产生的现金流量净额		557,822,796.60	885,761,639.33
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		2,197,000,000.00	441,000,000.00
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		2,197,000,000.00	441,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,439,000,000.00	399,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		319,146,243.51	322,077,067.95
支付其他与筹资活动有关的现金		34,941,116.85	14,790,000.00
筹资活动现金流出小计		1,793,087,360.36	735,867,067.95
筹资活动产生的现金流量净额		403,912,639.64	-294,867,067.95
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		567,487,064.01	64,909,928.72
加：期初现金及现金等价物余额		164,012,697.01	99,102,768.29
六、期末现金及现金等价物余额		731,499,761.02	164,012,697.01

法定代表人：魏怡

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

2018 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		1,174,371,925.71	1,900,194,518.64	4,251,577,393.22
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		1,174,371,925.71	1,900,194,518.64	4,251,577,393.22
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填列）							2,138,000.00		22,233,221.26		187,471,032.28	151,958,351.91	363,800,605.45
（一）综合收益总额							2,138,000.00				357,859,772.94	551,958,351.91	911,956,124.85
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
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									22,233,221.26		-170,388,740.66	-400,000,000.00	-548,155,519.40
1. 提取盈余公积									22,233,221.26		-22,233,221.26		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）											-148,155,519.40	-400,000,000.00	-548,155,519.40

的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 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		2,138,000.00		130,685,199.34		1,361,842,957.99	2,052,152,870.55	4,615,377,998.67

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		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											173,591,460.87	606,859,477.59	780,450,938.46

(减少以“－”号填列)													
(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. 所有者投入的普通股													
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. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 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	

法定代表人：魏怡

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
2018 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	180,333,712.23	1,366,941,805.48
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	180,333,712.23	1,366,941,805.48
三、本期增减变动金额 （减少以“－”号填 列）							2,138,000.00		22,233,221.26	51,943,471.90	76,314,693.16
（一）综合收益总额							2,138,000.00			222,332,212.56	224,470,212.56
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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									22,233,221.26	-170,388,740.66	-148,155,519.40
1. 提取盈余公积									22,233,221.26	-22,233,221.26	
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. 设定受益计划变动额 结转留存收益											
5. 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		2,138,000.00		130,685,199.34	232,277,184.13	1,443,256,498.64

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	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. 所有者投入的普通股											
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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

法定代表人：魏怡

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年度，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年度，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年度，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%。2018年度，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14,815,503股，累计增持后，京投公司持有本公司股份266,679,817股，占公司总股本的36.00%。

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：魏怡。

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、人力资源部、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共14个部门。

公司经营范围：房地产开发、经营及租赁。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（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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2019年4月18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 2018 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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2018 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：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 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
------------------	------------------------------

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	上的应收款项为单项金额重大的应收款项。 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

√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：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 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

√适用 □不适用

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

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

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

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(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：

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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

本公司自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 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	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	按财政部规定执行	合并资产负债表应收票据及应收账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 379,830,496.33 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 70,013,815.49 元；母公司资产负债表应收票据及应收账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 747,667.29 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 6,400.41 元。
将应收利息、应收股利、其他应收款合并为“其他应收款”列示	按财政部规定执行	合并资产负债表其他应收款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 325,951,199.89 元，截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 315,883,395.50 元；母公司资产负债表其他应收款截至 2018

		年 12 月 31 日列示金额 1,795,669,266.97 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 1,542,937,428.30 元。
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	按财政部规定执行	合并资产负债表应付票据及应付账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 1,898,622,157.83 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 1,135,982,002.98 元;母公司资产负债表应付票据及应付账款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 648,182.02 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 648,182.02 元。
将应付利息、应付股利、其他应付款合并为“其他应付款”列示	按财政部规定执行	合并资产负债表其他应付款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 855,948,982.92 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 528,984,694.05 元;母公司资产负债表其他应付款截至 2018 年 12 月 31 日列示金额 128,341,021.64 元,截至 2017 年 12 月 31 日列示金额 159,630,815.56 元。
新增研发费用报表项目,研发费用不再在管理费用科目核算	按财政部规定执行	该会计政策变更对本公司财务报表科目列示金额未产生影响。

(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%、10%、16%
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%、15%
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(%)
京投科技(北京)有限公司	15
北京京投睿德物业管理服务有限公司	20

除子公司京投科技(北京)有限公司企业所得税税率为 15%、子公司北京京投睿德物业管理服务有限公司企业所得税税率为 20%外,本公司及其余子公司企业所得税税率均为 25%。

2. 税收优惠

√适用 □不适用

(1) 本公司之子公司京投科技(北京)有限公司,于 2018 年 9 月 10 日通过国家税务总局北京市税务局、北京市财政局、北京市科学技术委员会组织的高新技术企业认定,获得编号为 GR201811002769 的高新技术企业证书,证书有效期为 2018 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 9 日。根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令[2007]63 号)第二十八条“国家需

要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税”的规定，京投科技（北京）有限公司 2018 年度按 15%的税率缴纳企业所得税。

(2) 本公司之子公司北京京投睿德物业管理服务有限公司符合《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。根据财政部、税务总局《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77 号）的文件规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 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	18,521.50	30,818.75
人民币	18,521.50	30,818.75
银行存款	3,108,016,867.79	1,084,565,121.45
人民币	3,107,672,984.76	1,084,457,427.45
美元	343,883.03	107,694.00
其他货币资金	3,036.31	3,025.71
人民币	3,036.31	3,025.71
合计	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91

其他说明

本报告期不存在抵押、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、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	379,830,496.33	70,013,815.49
合计	379,830,496.33	70,013,815.49

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 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

(5). 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

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	380,505,665.15	100.00	675,168.82	0.18	379,830,496.33	70,613,927.48	100.00	600,111.99	0.85	70,013,815.49
其中：账龄组合	12,692,595.49	3.34	675,168.82	5.32	12,017,426.67	11,430,896.97	16.19	600,111.99	5.25	10,830,784.98
存在结算期的组合	367,813,069.66	96.66			367,813,069.66	59,183,030.51	83.81			59,183,030.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	380,505,665.15	/	675,168.82	/	379,830,496.33	70,613,927.48	/	600,111.99	/	70,013,815.49

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			
1 年以内小计	12,467,611.11	623,380.57	5.00
1 至 2 年	145,169.38	21,775.35	15.00
2 至 3 年	32,982.00	6,596.40	20.00
3 年以上	46,833.00	23,416.50	50.00
合计	12,692,595.49	675,168.82	

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	367,813,069.66			无回收风险
合计	367,813,069.66			

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	336,149,859.66	
北京市海淀区玉渊潭农工商总公司	31,663,210.00	
合计	367,813,069.66	

(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 75,056.83 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	281,366,829.15		1 年以内	73.95
北京市保障性住房建设投资中心	非关联方	54,783,030.51		1-2 年	14.40
北京市海淀区玉渊潭农工商总公司	非关联方	31,663,210.00		1 年以内	8.32
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO., LTD	非关联方	4,263,754.83	213,187.74	1 年以内	1.12
HK, LANDE DEVELOPMENT LTD	非关联方	3,293,442.89	164,672.14	1 年以内	0.87
LINK INSTRUMENTATION CONTR	非关联方	772,510.67	38,625.53	1 年以内	0.20
合计		376,142,778.05	416,485.41		98.86

(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

5、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	41,687,441.85	26.52	25,074,871.27	17.90
1 至 2 年	1,312,720.77	0.84	316,919.56	0.23
2 至 3 年	175,390.00	0.11	1,600,000.00	1.13
3 年以上	114,001,115.00	72.53	113,117,774.00	80.74
合计	157,176,667.62	100.00	140,109,564.83	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	79,481,115.00	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		113,681,115.00		

(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	79,481,115.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京新兴保信建设工程有限公司	非关联方	15,470,553.38	1 年以内	未达到产值确认条件的工程款
北京市基础设施投资有限公司	关联方	14,150,943.45	1 年以内	未到结算期的担保费
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
合计		142,302,611.83		

其他说明

□适用 √不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	325,951,199.89	315,883,395.50
合计	325,951,199.89	315,883,395.50

其他说明：

□适用 √不适用

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

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

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	385,834,878.05	100.00	59,883,678.16	15.52	325,951,199.89	374,377,323.63	100.00	58,493,928.13	15.62	315,883,395.50
其中：账龄组合	135,687,295.93	35.17	59,883,678.16	44.13	75,803,617.77	127,937,699.82	34.17	58,493,928.13	45.72	69,443,771.69

存在结算期的组合	250,147,582.12	64.83			250,147,582.12	246,439,623.81	65.83			246,439,623.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	385,834,878.05	/	59,883,678.16	/	325,951,199.89	374,377,323.63	/	58,493,928.13	/	315,883,395.50

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	13,618,684.23	680,934.21	5.00
1 年以内小计	13,618,684.23	680,934.21	5.00
1 至 2 年	1,632,491.94	244,873.79	15.00
2 至 3 年	4,200,632.47	840,126.49	20.00
3 年以上	116,235,487.29	58,117,743.67	50.00
合计	135,687,295.93	59,883,678.16	

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	250,147,582.12			无回收风险
合计	250,147,582.12			

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	4,583,646.27	
北京京投颐信健康管理服务有限公司	2,250,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,893,543.75	
合计	250,147,582.12	

(2). 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	4,583,646.27	3,125,687.96
代垫项目开发款及代垫费用	120,683,159.77	118,869,161.46
资金拆借及往来款	148,535,278.55	146,094,952.10
股权转让款	95,325,440.00	95,325,440.00
其他	16,707,353.46	10,962,082.11
合计	385,834,878.05	374,377,323.63

(3). 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 1,529,750.03 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	140,000.00

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

(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	2-3 年	1.76	
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	3 年以上	1.82	
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	15.84	
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	24.71	
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	27.97	53,968,623.44
北京万科企业有限公司	往来款	71,185,738.88	2-3 年	18.45	
出口退税	出口退税	4,583,646.27	1 年以内	1.19	
西藏信托有限公司	保证金	4,200,000.00	1 年以内	1.09	210,000.00
合计	/	358,141,285.25	/	92.83	54,178,623.44

(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

7、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	513,000.00		513,000.00
在产品						
库存商品	27,586.21		27,586.21	14,760.48		14,760.48
周转材料	138,068.25		138,068.25	165,954.26		165,954.26
消耗性生物资产	619,311.33		619,311.33	619,311.33		619,311.33
建造合同形成的已完工未结算资产						
劳务成本	744,928.55		744,928.55	242,718.45		242,718.45
开发产品	4,445,911,706.88	426,876.63	4,445,484,830.25	1,748,123,212.86	79,329,425.69	1,668,793,787.17
开发成本	16,688,438,138.72		16,688,438,138.72	18,836,083,694.26		18,836,083,694.26
合计	21,136,392,739.94	426,876.63	21,135,965,863.31	20,585,762,651.64	79,329,425.69	20,506,433,225.95

(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						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	79,329,425.69			78,902,549.06		426,876.63
合计	79,329,425.69			78,902,549.06		426,876.63

注：本期无锡公园悦府项目（一期鸿墅）部分结转收入，转销存货跌价准备 36,949,107.83 元，经减值测试转回存货跌价准备 41,953,441.23 元。无锡公园悦府为该项目的二期名称，下文如无特指，数据披露均为整个项目数据，含一期鸿墅。

(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
无锡公园悦府项目	276,072,762.91
新里程项目	2,415,213.32
西华府项目	314,628,997.07

公园悦府项目	1,404,937,467.47
琨御府项目	405,409,641.45
檀香府项目	1,895,365,466.45
璟悦府项目	405,728,685.05
锦悦府项目	165,943,087.96
燕郊项目	1,843,724.85
合计	4,872,345,046.53

注：本期增加的资本化利息金额为 1,161,409,360.46 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	
无锡公园悦府项目	2015 年	182,135,632.83		144,093,183.39	38,042,449.44	426,876.63
新里程项目	2016 年	27,978,120.63	2,223,735.73		30,201,856.36	
公园悦府项目	2018 年	319,337,382.10	1,936,063,449.02	1,657,952,287.12	597,448,544.00	
西华府项目	2018 年	8,105,554.21	1,773,706,024.26	1,442,920,970.89	338,890,607.58	
檀香府项目	2017 年	739,332,387.53		68,118,087.63	671,214,299.90	
琨御府项目	2018 年	467,140,441.57	4,477,098,793.40	2,178,218,979.36	2,766,020,255.61	
合计		1,748,123,212.86	8,189,092,002.41	5,491,303,508.39	4,445,911,706.88	426,876.63

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	2019.10	843,619.00	1,309,758,205.74	2,650,366,568.35	
公园悦府项目	2013.12	2020.11	902,961.00	3,605,465,866.33	4,659,646,872.85	
琨御府项目	2014.01	2018.09	906,500.00		3,601,218,996.02	
檀香府项目	2015.09	2019.04	937,309.00	5,930,997,424.58	5,168,844,369.74	
璟悦府项目	2016.12	2019.12	346,000.00	2,237,469,965.57	1,891,655,974.45	
无锡公园悦府项目	2018.07	2020.11	239,055.00	1,043,306,250.82	862,914,653.35	
锦悦府项目	2018.08	2020.12	389,837.00	2,287,081,723.11		
燕郊项目	2019.09	2021.09	189,000.00	272,922,443.07		
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			4,754,281.00	16,688,438,138.72	18,836,083,694.26	

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 843,486.85 万元，详见附注七、70 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**8、持有待售资产**☐适用 ☒不适用**9、一年内到期的非流动资产**☐适用 ☒不适用**10、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	260,395,278.04	45,728,232.59
预缴税款	114,280,204.18	241,666,342.79
未抵扣进项税	55,919,586.38	17,495,974.81
银行理财产品	811,450,000.00	457,330,000.00
合计	1,242,045,068.60	762,220,550.19

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	252,848,384.42	7,546,893.62	260,395,278.04	9.50
合计	252,848,384.42	7,546,893.62	260,395,278.04	/

(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。

11、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：	323,083,417.40		323,083,417.40	332,975,590.74	1,680,000.00	331,295,590.74
按公允价值计量的						
按成本计量的	323,083,417.40		323,083,417.40	332,975,590.74	1,680,000.00	331,295,590.74
合计	323,083,417.40		323,083,417.40	332,975,590.74	1,680,000.00	331,295,590.74

(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	本期现
-------	------	------	--------	-----

	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末	持股比例 (%)	金红利
北京基石创业投资基金（有限合伙）	190,890,590.74		4,876,883.97	186,013,706.77					43.08	
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	120,000,000.00		3,240,289.37	116,759,710.63					45.28	
保定基石连盈创业投资基金中心（有限合伙）	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	
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00			60,000.00					0.05	
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00		95,000.00						19.00	
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	
合计	332,975,590.74		9,892,173.34	323,083,417.40	1,680,000.00		1,680,000.00		/	

(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	1,680,000.00			1,680,000.00
其中：期后公允价值回升转回	/			
期末已计提减值金余额				

(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

12、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**13、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**14、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	7,948,887.60			-4,367,685.49						3,581,202.11	
北京潭拓兴业房地产开发有限公司（注2）				-125,409.39					125,409.39		
上海礼仕酒店有限公司（注3）		7,641,656.18		-7,641,656.18							
小计	7,948,887.60	7,641,656.18		-12,134,751.06					125,409.39	3,581,202.11	
二、联营企业											
北京京投阳光房地产开发有限公司	149,627,595.42			-6,031,069.54					570,179.61	144,166,705.49	
北京基石信安创业投资有限公司（注4）	17,528,356.32	18,000,000.00		-527,559.58	2,138,000.00					37,138,796.74	
北京必革家科技有限公司（注5）		4,500,000.00		-227,420.86						4,272,579.14	
小计	167,155,951.74	22,500,000.00		-6,786,049.98	2,138,000.00				570,179.61	185,578,081.37	
合计	175,104,839.34	30,141,656.18		-18,920,801.04	2,138,000.00				695,589.00	189,159,283.48	

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2：2017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%。公司对潭柘兴业借款利息收入中未实现利润应予抵销的相应份额调整长期股权投资。

注 3：2018 年 3 月公司完成上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）与上海礼兴酒店有限公司（以下简称“上海礼兴”）相关股权变更手续，变更后公司不再持有上海礼兴股份，在股权变更过程中公司承担税费 764.17 万元，增加长期股权投资，股权投资成本进行重新调整。2018 年 3 月股权完成变更后，公司与其他股东对上海礼仕形成共同控制，公司对上海礼仕的股权投资按权益法核算。

注 4：2016 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（以下简称“信安创投”），公司以现金方式出资 3,600.00 万元，出资比例 21.38%。2018 年 4 月 2 日，公司支付信安创投第二笔出资款 1,800.00 万元，已完成全部 3,600.00 万元出资。

注 5：2017 年 11 月 24 日，经公司第[2017]20 期总裁办公会审议同意，公司于 2018 年 4 月以增资方式投资北京必革家科技有限公司 450.00 万元，持股比例 3%。

注 6：长期股权投资质押情况详见附注七、70 所有权或使用权受到限制的资产。

15、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	212,743,677.57			212,743,677.57
(1) 外购	5,823,282.41			5,823,282.41
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	206,920,395.16			206,920,395.16
(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	519,251,815.21	911,291.47		520,163,106.68
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	98,518,331.23	304,135.27		98,822,466.50
2. 本期增加金额	10,707,409.51	26,020.98		10,733,430.49
(1) 计提或摊销	10,707,409.51	26,020.98		10,733,430.49
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	109,225,740.74	330,156.25		109,555,896.99
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	410,026,074.47	581,135.22		410,607,209.69
2. 期初账面价值	207,989,806.41	607,156.20		208,596,962.61

(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 10,733,430.49 元。

注 2：期末投资性房地产抵押的账面价值为 12,110.66 万元，详见附注七、70 所有权或使用权受到限制的资产。

16、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	46,587,874.16	49,535,776.01
固定资产清理		
合计	46,587,874.16	49,535,776.01

其他说明：

□适用 √不适用

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	办公及电子设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	67,100,236.87		22,444,919.13	18,699,851.14	108,245,007.14
2. 本期增加金额	206,741.90		293,103.45	2,920,275.49	3,420,120.84
(1) 购置	206,741.90		293,103.45	2,920,275.49	3,420,120.84
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	4,185,734.89			325,647.72	4,511,382.61
(1) 处置或报废	4,185,734.89			325,647.72	4,511,382.61
4. 期末余额	63,121,243.88		22,738,022.58	21,294,478.91	107,153,745.37
二、累计折旧					
1. 期初余额	25,640,503.69		17,471,689.66	14,232,530.96	57,344,724.31
2. 本期增加金额	1,998,378.70		1,681,316.20	2,326,006.30	6,005,701.20
(1) 计提	1,998,378.70		1,681,316.20	2,326,006.30	6,005,701.20
3. 本期减少金额	3,845,460.77			303,600.35	4,149,061.12
(1) 处置或报废	3,845,460.77			303,600.35	4,149,061.12

4. 期末余额	23,793,421.62		19,153,005.86	16,254,936.91	59,201,364.39
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	37,963,315.44		3,585,016.72	5,039,542.00	46,587,874.16
2. 期初账面价值	40,095,226.36		4,973,229.47	4,467,320.18	49,535,776.01

(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	3,915,340.66	报批报建手续未完成

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：本期计提的折旧额为 6,005,701.20 元。

注 2：期末固定资产抵押的账面价值为 3,023.38 万元，详见附注七、70 所有权或使用权受到限制的资产。

固定资产清理

□适用 √不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

18、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

19、油气资产

□适用 √不适用

20、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	4,473,132.34		12,749,401.21	18,045,469.55
2. 本期增加金额		4,204,681.50		1,568,468.91	5,773,150.41
(1) 购置				1,568,468.91	1,568,468.91
(2) 内部研发		4,204,681.50			4,204,681.50
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	822,936.00				822,936.00
(1) 处置	822,936.00				822,936.00
4. 期末余额		8,677,813.84		14,317,870.12	22,995,683.96
二、累计摊销					
1. 期初余额	404,610.20	74,548.68		6,534,891.33	7,014,050.21
2. 本期增加金额	2,743.12	482,329.69		1,798,188.30	2,283,261.11
(1) 计提	2,743.12	482,329.69		1,798,188.30	2,283,261.11
3. 本期减少金额	407,353.32				407,353.32
(1) 处置	407,353.32				407,353.32
4. 期末余额		556,878.37		8,333,079.63	8,889,958.00
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		8,120,935.47		5,984,790.49	14,105,725.96
2. 期初账面价值	418,325.80	4,398,583.66		6,214,509.88	11,031,419.34

本期通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 29.81%

注 1：本期摊销额为 2,283,261.11 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

21、开发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

22、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	其他	处置	其他	
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51				32,992,718.51	
宁波华联房地产开发有限公司			32,992,718.51			32,992,718.51
合计	32,992,718.51		32,992,718.51		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	其他	处置	其他	
慈溪市住宅经营有限责任公司	21,388,978.01				21,388,978.01	
宁波华联房地产开发有限公司			21,388,978.01			21,388,978.01
合计	21,388,978.01		21,388,978.01		21,388,978.01	21,388,978.01

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

公司原通过非同一控制下企业合并取得子公司慈溪市住宅经营有限责任公司（以下简称“慈溪住宅”）控制权时，于合并报表层面确认商誉 32,992,718.51 元，后经减值测试确认商誉减值准备 21,388,978.01 元。本年度公司全资子公司宁波华联吸收合并慈溪住宅，原合并报表层面确认的商誉及商誉减值准备“下推”至宁波华联个别报表层面，与商誉相关的资产组或资产组组合与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。商誉所在资产组或资产组组合的具体信息如下：

单位：元 币种：人民币

商誉账面价值	资产组或资产组组合			
	主要构成	账面价值	确定方法	本期是否发生变动
11,603,740.50	商誉所在的资产组涉及的资产（存货、投资性房地产）	7,400,308.38	商誉所在的资产组自身存在活跃市场，可以带来独立的现金流，可将其认定为一个单独的资产组	否

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）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。

包含商誉的资产组的可收回金额采用商誉所在资产组的公允价值减去处置费用后的净额进行估计。公允价值的确定方式为将待估存货（土地使用权）及投资性房地产（办公楼）与在较近时期内已发生交易的类似交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照时间因素、交易因素、区域因素以及个别因素等差别，修正得出待估资产减值测试基准日市场价格。由于处置费用标准难以确定且占待估资产价值的比例较低，故此次减值测试未对处置费用进行预测估值。

经测试，本期未发现包含商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值，故无需计提商誉减值准备。

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

无。

其他说明

□适用 √不适用

23、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	1,741,835.48	600,000.00	1,680,881.08		660,954.40
装修费摊销	6,279,690.77	4,060,967.85	5,401,919.64		4,938,738.98
绿化工程支出摊销	2,015,322.17		470,533.32		1,544,788.85
合计	10,036,848.42	4,660,967.85	7,553,334.04		7,144,482.23

24、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	5,864,298.43	1,463,621.94	6,248,748.25	1,562,186.97
内部交易未实现利润	152,315,382.28	38,078,845.57	178,214,327.36	44,553,581.84
可抵扣亏损	628,374,838.04	157,093,709.52	49,710,563.09	12,427,640.78
固定资产折旧（年限）	25,436.24	6,359.06	1,355,173.68	338,793.42
应付及预收款项	221,856,206.68	55,475,301.67	385,269,388.18	96,317,347.04
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	1,449,135,526.61	362,245,482.70	730,025,040.33	182,506,260.09
合计	2,497,351,688.28	624,308,320.46	1,390,603,240.89	347,650,810.14

(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	949,059,700.98	237,264,925.25	425,312,083.80	106,328,020.95
合计	949,059,700.98	237,264,925.25	425,312,083.80	106,328,020.95

(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	420,416,054.59	470,140,689.84
可抵扣亏损	466,862,563.21	485,707,150.36
合计	887,278,617.80	955,847,840.20

(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
2018		65,735,773.23	

2019	48,449,343.29	57,025,132.29	
2020	63,894,050.80	64,144,610.47	
2021	134,552,543.29	134,671,662.81	
2022	85,207,999.95	164,129,971.56	
2023	134,758,625.88		
合计	466,862,563.21	485,707,150.36	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

25、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	3,695,074,511.66	3,488,686,906.31
委托贷款	196,900,292.33	350,669,002.76
合计	3,891,974,803.99	3,839,355,909.07

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	60,355,081.43		60,355,081.43	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	4.90
北京京投颐信健康管理服务有限公司	13,000,000.00	1,121,522.02	14,121,522.02	12.00
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	111,600,000.00	9,693,688.88	121,293,688.88	8.00
合计	186,085,081.43	10,815,210.90	196,900,292.33	

(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	382,315,255.89	2,914,315,255.89		8.00
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,120,666,449.20		1,120,666,449.20	339,907,193.43	4.90
合计	3,652,666,449.20	382,315,255.89	4,034,981,705.09	339,907,193.43	

(3) 公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额 1,121,796,449.20 元。为真实反映公司截至 2018 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 339,907,193.43 元，本期计提 4,985,727.97 元。公司对鄂尔多斯项目公司借款年利率为 4.90%，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。

26、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	198,000,000.00	328,500,000.00
保证借款		80,000,000.00
信用借款		
合计	198,000,000.00	408,500,000.00

(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

注 1：用于抵押的资产详见附注七、70 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%。

27、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

28、衍生金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	1,898,622,157.83	1,135,982,002.98
合计	1,898,622,157.83	1,135,982,002.98

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

应付票据

(1). 应付票据列示

☐ 适用 ☒ 不适用

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	1,862,843,350.07	1,108,113,352.23
货款	17,429,156.00	15,532,840.94

销售佣金	7,626,845.05	2,270,696.49
保修款	10,522,806.71	9,865,113.32
其他	200,000.00	200,000.00
合计	1,898,622,157.83	1,135,982,002.98

(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

30、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	1,941,397,644.94	4,270,181,920.62
预收租金	10,398,256.58	4,934,379.89
货款	4,779,045.74	6,195,218.46
其他	3,422,272.04	2,153,266.79
合计	1,959,997,219.30	4,283,464,785.76

(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
琨御府项目	161,260,930.00	未达到收入确认条件
西华府项目	48,439,601.00	未达到收入确认条件
檀香府项目	18,628,551.00	未达到收入确认条件
合计	228,329,082.00	/

(3). 预收款项中主要项目预售房款收款情况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	最近一期已竣工及预计竣工时间	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	12,421,553.38	7,410,626.37	2016.06	14.21	14.08	99.09
无锡公园悦府项目	54,548,467.00	30,610,371.00	2020.11	34.33	6.55	19.08
西华府项目	48,505,652.27	1,978,798,129.20	2019.10	50.99	40.75	79.92
公园悦府项目	182,608,665.00		2020.11	43.62	28.08	64.37
琨御府项目	276,353,231.00	2,184,857,581.05	2018.09	27.26	24.21	88.81
檀香府项目	150,808,596.29	68,505,213.00	2019.04	27.81	4.87	17.51

璟悦府项目	1,216,151,480.00		2019.12	15.84	4.36	27.53
合计	1,941,397,644.94	4,270,181,920.62		214.06	122.90	

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。

(4). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

31、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	82,392,539.68	241,045,428.16	243,896,113.07	79,541,854.77
二、离职后福利-设定提存计划	887,193.00	17,551,709.78	17,185,456.94	1,253,445.84
三、辞退福利		1,210,128.20	1,166,753.20	43,375.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	83,279,732.68	259,807,266.14	262,248,323.21	80,838,675.61

(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	81,061,580.24	207,478,408.14	210,372,181.53	78,167,806.85
二、职工福利费		9,271,049.85	9,271,049.85	
三、社会保险费	527,074.19	10,055,397.48	9,850,125.57	732,346.10
其中：医疗保险费	457,288.50	8,978,332.08	8,793,768.02	641,852.56
工伤保险费	32,112.37	354,717.29	349,511.09	37,318.57
生育保险费	37,673.32	722,348.11	706,846.46	53,174.97
四、住房公积金	209,586.00	10,599,128.00	10,802,618.00	6,096.00
五、工会经费和职工教育经费	594,299.25	1,225,015.37	1,196,340.66	622,973.96
六、短期带薪缺勤		2,416,429.32	2,403,797.46	12,631.86
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	82,392,539.68	241,045,428.16	243,896,113.07	79,541,854.77

(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	853,542.25	16,862,340.89	16,512,073.01	1,203,810.13
2、失业保险费	33,650.75	689,368.89	673,383.93	49,635.71
3、企业年金缴费				

合计	887,193.00	17,551,709.78	17,185,456.94	1,253,445.84
----	------------	---------------	---------------	--------------

其他说明：

☐适用 ☒不适用

32、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	135,873,287.11	12,562,773.28
消费税		
营业税		
企业所得税	236,748,009.78	230,326,930.11
个人所得税	1,547,568.07	1,617,183.30
城市维护建设税	8,296,831.85	1,261,934.11
教育费附加	4,707,655.16	893,998.37
土地增值税	921,213,300.30	288,026,668.59
土地使用税	291,530.87	364,504.06
房产税	1,652,160.25	1,580,194.92
地方教育费附加	1,470,928.40	411,583.88
其他	384,709.63	247,018.73
合计	1,312,185,981.42	537,292,789.35

其他说明：

本报告期末，应交税费增加主要系房地产项目实现销售结转，土增税计提增加。

33、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	146,666,865.65	127,367,888.32
应付股利	402,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	306,642,354.49	398,977,042.95
合计	855,948,982.92	528,984,694.05

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应付利息

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	45,199,693.95	36,830,447.28
企业债券利息	101,256,438.37	89,878,597.28
短期借款应付利息	210,733.33	658,843.76

划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	146,666,865.65	127,367,888.32

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 42,088,469.33 元。

应付股利

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
北京市基础设施投资有限公司	280,000,000.00	
北京万科企业有限公司	120,000,000.00	
合计	402,639,762.78	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 1：2018 年 5 月，公司之子公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）决议向各方股东进行利润分配，分配金额 80,000.00 万元，其中向北京万科企业有限公司（以下简称“北京万科”）分配利润 12,000.00 万元，向京投公司分配利润 28,000.00 万元，向京投置地分配利润 40,000.00 万元。截至报告期末，分红款尚未支付。

注 2：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 2,639,762.78 元。

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	100,450,000.00
非关联方往来款及其他	66,515,185.65	107,305,374.02
保证金押金及诚意金	28,794,090.54	137,322,844.80
代收代扣款项	110,883,078.30	53,898,824.13
合计	306,642,354.49	398,977,042.95

(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
合计	100,450,000.00	/

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

34、持有待售负债

☐ 适用 ☒ 不适用

35、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	717,486,280.64	6,025,000,000.00
其中：信用借款		3,456,280,000.00
抵押借款	717,486,280.64	16,000,000.00
质押借款		2,552,720,000.00
1 年内到期的应付债券	1,997,905,503.67	777,554,467.08
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的债权融资计划	499,846,175.69	
合计	3,215,237,960.00	6,802,554,467.08

其他说明：

注 1：用于抵押的资产详见附注七、70 所有权或使用权受到限制的资产。

注 2：借款利率从 4.75%到 9.60%。

注 3：（1）“16 京泰 01”，面值 10.00 亿元，票面利率 5.24%，将于 2019 年 3 月 18 日到期，报告期末余额 999,651,524.40 元，重分类至一年内到期的非流动负债；

（2）“16 京投 02”，面值 10.00 亿元，票面利率 4.98%，将于 2019 年 8 月 19 日到期，报告期末余额 998,253,979.27 元，重分类至一年内到期的非流动负债。

注 4：“17 京京投置地 ZR001”债权融资计划，实际挂牌总额为人民币 5 亿元，将于 2019 年 1 月 25 日到期，报告期末余额 499,846,175.69 元，重分类至一年内到期的非流动负债。

2. 期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

36、其他流动负债

其他流动负债情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税额	3,154,324.07	
合计	3,154,324.07	

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

37、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	9,077,500,000.00	2,882,250,000.00
抵押借款	1,102,715,322.67	1,521,983,280.46
信用借款	5,220,000,000.00	2,762,750,000.00
合计	15,400,215,322.67	7,166,983,280.46

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、70 所有权或使用权受到限制的资产。

注 2：长期借款年利率从 4.90%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。

38、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	1,991,714,203.81	1,993,385,658.84
合计	1,991,714,203.81	1,993,385,658.84

(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	期末余额已重分类至一年内到期的非流动负债中的部分
京投银泰股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）（注1）	100.00	2016-03-18	3年	1,000,000,000.00	997,089,768.23		52,400,000.00	2,561,756.17			999,651,524.40
京投发展股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）（注2）	100.00	2016-08-19	3年	1,000,000,000.00	996,295,890.61		49,800,000.00	1,958,088.66			998,253,979.27
京投发展股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100.00	2018-09-20	3年	2,000,000,000.00		1,991,000,000.00	30,739,726.03	714,203.81		1,991,714,203.81	
合计	/	/	/	4,000,000,000.00	1,993,385,658.84	1,991,000,000.00	132,939,726.03	5,234,048.64		1,991,714,203.81	1,997,905,503.67

注1：该债券简称“16京泰01”，将于2019年3月18日到期，本期期末余额999,651,524.40元，列示至一年内到期的非流动负债。

注2：该债券简称“16京投02”，将于2019年8月19日到期，本期期末余额998,253,979.27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

39、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,428,963.13	5,428,963.13
专项应付款		
合计	5,428,963.13	5,428,963.13

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

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

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

☐ 适用 ☒ 不适用

40、长期应付职工薪酬

☐ 适用 ☒ 不适用

41、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。

42、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	23,428,812.58		29,033,440.93	
合计	5,604,628.35	23,428,812.58		29,033,440.93	/

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，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。

43、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	24,782,423.61	16,814,538.44
长期债权融资		497,510,458.75
合计	24,782,423.61	514,324,997.19

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，本期列示至一年内到期的非流动负债。

44、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

45、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

46、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

47、库存股

□适用 √不适用

48、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益		2,138,000.00			2,138,000.00		2,138,000.00
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		2,138,000.00			2,138,000.00		2,138,000.00
可供出售金融资产公允							

价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计		2,138,000.00			2,138,000.00		2,138,000.00

49、专项储备

□适用 √不适用

50、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	22,233,221.26		130,685,199.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	108,451,978.08	22,233,221.26		130,685,199.34

51、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	1,174,371,925.71	1,000,780,464.84
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	1,174,371,925.71	1,000,780,464.84
加：本期归属于母公司所有者的净利润	357,859,772.94	321,746,980.27
减：提取法定盈余公积	22,233,221.26	
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	148,155,519.40
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,361,842,957.99	1,174,371,925.71

52、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88
其他业务	289,696.44		1,518,986.62	189,831.03
合计	7,974,908,473.92	5,385,241,138.72	6,217,396,048.74	4,001,196,286.91

(2) 主营业务（分业务）

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	7,839,291,645.37	5,258,655,971.31	6,084,822,961.41	3,871,599,750.23
进出口贸易	111,224,294.52	109,041,373.81	111,817,942.15	110,032,819.44
服务及其他	24,102,837.59	17,543,793.60	19,236,158.56	19,373,886.21
合计	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	7,814,537,879.26	5,247,434,005.40	6,065,154,910.63	3,860,912,782.71
物业租赁	24,753,766.11	11,221,965.91	19,668,050.78	10,686,967.52
进出口贸易	111,224,294.52	109,041,373.81	111,817,942.15	110,032,819.44
服务及其他	24,102,837.59	17,543,793.60	19,236,158.56	19,373,886.21
合计	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	7,686,981,636.35	5,148,213,106.17	5,997,381,157.02	3,830,924,656.16
宁波	142,528,181.93	129,883,956.99	140,537,164.12	130,972,956.35
无锡	145,108,959.20	107,144,075.56	77,958,740.98	39,108,843.37
合计	7,974,618,777.48	5,385,241,138.72	6,215,877,062.12	4,001,006,455.88

(5) 主要房地产项目销售收入结转情况

按项目列示：

单位：元 币种：人民币

地区	项目	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
北京	西华府项目	2,318,864,315.43	1,442,920,970.89	2,432,500,827.77	1,721,201,764.63
北京	琨御府项目	2,695,279,020.80	1,984,866,086.55	2,247,289,998.76	1,137,580,285.59
北京	公园悦府项目	2,575,480,639.05	1,680,236,886.35	434,870,495.69	415,716,453.03
北京	檀香府项目	79,804,944.78	68,530,827.24	807,043,634.23	533,255,531.17
无锡	公园悦府项目	145,108,959.20	107,175,178.15	77,958,740.98	39,124,057.70
北京	新里程项目			65,491,213.20	34,675,250.05

按业态列示：

单位：元 币种：人民币

项目	本期营业收入	本期营业成本	上期营业收入	上期营业成本
住宅	4,750,757,427.65	2,926,108,853.02	4,333,236,924.90	2,456,422,988.25
办公楼及商业	1,934,064,853.61	1,341,669,919.98	38,473,504.76	28,464,480.38
保障性住房及还建	1,093,953,693.00	1,010,046,612.81	1,392,341,050.76	1,179,953,627.71
车位	35,761,905.00	5,904,563.37	301,103,430.21	216,712,245.83

注：按项目明细及业态列示的收入、成本来源于子公司个别报表数据。

(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 1,884,872,544.34 元,占公司销售总额的 23.64%。主要系公司西华府项目集中交付北京市保障性住房建设投资中心公租房;公司琨御府项目交付中国核能电力股份有限公司、中核财务有限责任公司、北京市海淀区玉渊潭农工商总公司整售项目及北京市保障性住房建设投资中心公租房。

53、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	812,029,093.03	199,648,400.75
营业税	57,089,742.39	111,323,093.81
城市维护建设税	24,801,405.79	20,512,810.68
教育费附加	17,871,339.64	13,096,759.78
资源税		
房产税	5,917,171.31	6,829,754.58
土地使用税	2,524,933.91	2,006,359.24
车船使用税		
印花税	4,558,941.42	3,120,493.94
残疾人保障金	491,923.53	1,172,314.58
水利基金		-288,006.10
其他	102,871.00	39,471.66
合计	925,387,422.02	357,461,452.92

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: 本报告期税金及附加增加主要系土地增值税计提增加及收入结转较上期增加,相应计提城建税及教育费附加较上期增加。

54、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)	39,867,380.89	21,053,282.89
销售人员薪酬	13,509,017.28	10,954,079.85
房租水电供暖物业费	14,106,261.91	12,390,287.44
销售代理费(注)	48,272,683.25	29,842,401.18
业务招待费	884,625.21	1,008,346.84
办公费	758,665.97	990,720.32
咨询费	67,961.18	365,381.00
差旅交通费	77,885.89	213,896.01
车辆使用费	145,768.43	557,862.86
折旧费及摊销费	1,062,510.38	1,139,849.88
其他	998,817.87	821,556.81
合计	119,751,578.26	79,337,665.08

其他说明:

注: 本公司广告宣传及推广费、销售代理费增加主要系房地产项目开发进度已达到预售条件,预售较上年增加所致。

55、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）	127,323,913.08	94,482,503.55
业务招待费	8,269,042.14	14,488,420.89
房租水电供暖物业费	10,146,623.12	9,747,133.31
折旧费及摊销费	12,644,613.79	9,267,587.35
中介服务费	10,156,715.15	16,782,623.98
办公费	7,479,960.24	6,128,236.45
会议费	1,916,159.00	2,026,564.81
车辆使用费	2,775,402.00	5,069,884.44
差旅交通费	3,514,145.91	3,150,718.08
其他	11,444,245.57	8,515,995.18
合计	195,670,820.00	169,659,668.04

其他说明：

注：本报告期，管理费用增加主要系公司规模进一步扩大，为获取新项目储备人才增加所致。

56、研发费用

□适用 √不适用

57、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	365,957,013.78	335,341,648.77
利息收入	-224,270,082.80	-189,143,381.61
汇兑收益	-146,651.10	-72,646.96
手续费及其他	10,325,874.87	8,317,805.16
合计	151,866,154.75	154,443,425.36

58、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	6,890,534.83	90,662,251.48
二、存货跌价损失	-41,953,441.23	
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	-35,062,906.40	90,662,251.48

其他说明：

注 1：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 4,985,727.97 元。

注 2：经减值测试，无锡公园悦府项目（一期鸿墅）转回部分存货减值准备。

59、其他收益

☐ 适用 ☒ 不适用

60、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	-18,920,801.04	-13,994,344.20
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
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	-95,000.00	
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	-19,015,801.04	-13,994,344.20

（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	-4,367,685.49	-7,051,112.40
北京京投阳光房地产开发有限公司	-6,031,069.54	-5,194,102.75
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	-125,409.39	-1,277,485.37
北京基石信安创业投资有限公司	-527,559.58	-471,643.68
上海礼仕酒店有限公司	-7,641,656.18	
北京必革家科技有限公司	-227,420.86	
合计	-18,920,801.04	-13,994,344.20

61、公允价值变动收益

☐ 适用 ☒ 不适用

62、资产处置收益

☒ 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
固定资产（注）	62,296,131.98	681,442.34
合计	62,296,131.98	681,442.34

其他说明：

注：因宁波市供销社区块旧城区改建项目需要，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。本报告期，拆迁相关事宜已履行完毕，公司确认资产处置收益 62,294,491.20 元。

63、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	14,868.70	56,125.26	14,868.70
政府补助	709,488.00	5,610,849.89	709,488.00
非流动资产毁损报废利得	10,582.51		10,582.51
其他	969,879.88	1,033,984.71	969,879.88
合计	1,704,819.09	6,700,959.86	1,704,819.09

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	709,488.00	5,610,849.89	与收益相关

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	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	600,000.00	货币
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	75,000.00	货币
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	关于拨付 2017 年度中央外经贸发展专项资金（中小企业提升国际化经营能力项目）的通知	16,800.00	货币
无锡市人力资源和社会保障局	关于贯彻实施事业保险支持企业稳定岗位工作的通知（锡人社规发 2016-4 号）	8,888.00	货币
北京市残疾人联合会	关于印发北京市用人单位安排残疾人就业岗位补贴和超比例奖励办法的通知	5,000.00	货币
北京市门头沟潭柘寺人民政府	党委组织部通知-党员活动经费	3,800.00	货币
合计		709,488.00	

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

64、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	363,156.59	429,458.00	363,156.59
非流动资产毁损报废损失	25,233.62	100,517.70	25,233.62
其他	217,646.20	20,697.17	217,646.20
合计	606,036.41	550,672.87	606,036.41

65、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	512,335,861.36	398,312,984.33
递延所得税费用	-145,720,606.02	12,353,241.89
合计	366,615,255.34	410,666,226.22

(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	1,276,433,380.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	319,108,345.05
子公司适用不同税率的影响	-251,470.95
调整以前期间所得税的影响	200,385.01
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,963,453.11
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	710,068.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,335,342.65
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	21,633,770.33
归属于合营企业和联营企业的损益	4,730,200.26
研发费用等费用项目加计扣除	-482,820.73
其他	16,338,667.44

所得税费用	366,615,255.34
-------	----------------

其他说明：

☐适用 ☒不适用

66、其他综合收益

☒适用 ☐不适用

详见附注七、48 其他综合收益。

67、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
代收代付客户契税及专项维修基金	107,690,903.68	52,309,558.95
收往来款	93,000,954.15	17,376,089.66
收押金及诚意金	24,432,052.21	131,621,988.68
利息收入	16,397,224.04	15,649,955.84
政府补助	709,488.00	5,610,849.89
其他	862,399.55	4,705,933.94
合计	243,093,021.63	227,274,376.96

(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
付现费用	176,226,825.63	134,240,299.70
代付业主的各项费用	45,177,128.30	140,467,090.97
付押金保证金	10,809,435.63	8,104,270.25
付往来款	83,782,594.75	109,896,849.08
合计	315,995,984.31	392,708,510.00

(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
委托理财	457,330,000.00	643,500,000.00
收回拆借资金及利息		809,409,378.22
合计	457,330,000.00	1,452,909,378.22

(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
购买委托理财产品	811,450,000.00	457,330,000.00
对外拆借资金	27,800,000.00	2,927,976,044.89
股权交易涉及的税费	7,641,656.18	

股权转让移交协议款		100,000.00
合计	846,891,656.18	3,385,406,044.89

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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
融资财务顾问费及手续费	26,370,238.78	13,164,250.00
筹资保证金	4,200,000.00	
合计	30,570,238.78	213,164,250.00

68、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	909,818,124.85	946,806,457.86
加：资产减值准备	-35,062,906.40	90,662,251.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,739,131.69	16,217,937.08
无形资产摊销	2,283,261.11	1,433,501.24
长期待摊费用摊销	7,553,334.04	4,317,316.73
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）	-62,296,131.98	-681,442.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	14,651.11	100,517.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	177,392,973.20	169,579,755.38
投资损失（收益以“-”号填列）	19,015,801.04	13,994,344.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-276,657,510.32	21,127,603.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	130,936,904.30	-8,774,361.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	366,909,769.17	2,059,319,296.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-232,422,100.69	163,157,257.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-877,712,786.23	-3,663,859,854.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额	146,512,514.89	-186,599,419.87
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	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91
减：现金的期初余额	1,084,598,965.91	2,799,114,892.44
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	2,023,439,459.69	-1,714,515,926.53

(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	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91
其中：库存现金	18,521.50	30,818.75
可随时用于支付的银行存款	3,108,016,867.79	1,084,565,121.45
可随时用于支付的其他货币资金	3,036.31	3,025.71
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	3,108,038,425.60	1,084,598,965.91
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

69、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

70、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	8,434,868,511.52	详见其他说明
固定资产	30,233,764.88	详见其他说明
无形资产		
投资性房地产	121,106,612.19	详见其他说明
长期股权投资	65,900,000.00	详见其他说明
合计	8,652,108,888.59	/

其他说明：

注 1：存货受限余额为 843,486.85 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 15 号楼在建工程及土地使用权(账面价值为 126,924.40 万元)作为抵押物的长期借款余额为 36,521.53 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 215,563.08 万元)作为抵押物的一年以内到期的长期借款余额为 69,948.63 万元。

(3) 本公司之子公司无锡惠澄实业发展有限公司(以下简称“无锡惠澄”)以锡惠国用(2011)第 0268 号无锡市惠山区长安街道新惠社区的部分土地使用权(账面价值为 56,825.49 万元)作为抵押物的长期借款余额为 42,000.00 万元。

(4) 本公司之子公司北京京投瀛德置业有限公司(以下简称“瀛德置业”)以坐落于门头沟区潭柘寺 MC01-0003-6004/6003/0078 地块的土地使用权及在建工程(账面价值为 235,584.30 万元)作为抵押物的长期借款余额为 21,800.00 万元。

(5) 本公司之子公司北京京投兴檀房地产有限公司(“京投兴檀”)以北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块国有土地出让使用权及在建工程(账面价值为 208,589.58 万元)作为抵押物的长期借款余额为 2,500.00 万元。

注 2: 固定资产受限账面净值为 3,023.38 万元。

本公司以固定资产华联 2 号楼 B1、B2(账面价值为 2,620.62 万元)及本公司之子公司宁波华联以恒泰大厦 6 层部分房产(账面价值为 402.76 万元)以及注 3(2)所述投资性房地产作为抵押物为本公司 10,000.00 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 12,110.66 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 4,477.69 万元)作为抵押物的长期借款余额为 7,450.00 万元,一年以内到期的长期借款余额为 1,800.00 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 4,579.74 万元)以及注 2 所述固定资产作为抵押物为本公司 10,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

(3) 本公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产(账面价值为 855.04 万元)作为抵押物的短期借款余额为 4,800.00 万元。

(4) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层(账面价值为 2,198.19 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 6,590.00 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)作为质押的长期借款余额为 135,200.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的瀛德置业 51%股权(账面价值 2,550.00 万元)作为质押的长期借款余额为 306,000.00 万元。

(4) 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 0.00 万元)作为质押的长期借款余额为 276,000.00 万元。

(5) 本公司之子公司京投置地以持有的京投兴檀 100%股权(账面价值 2,000.00 万元)作为质押的长期借款余额为 37,000.00 万元。

71、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	50,105.35	6.8632	343,883.03

其中：美元	50,105.35	6.8632	343,883.03
欧元			
港币			
应收账款	1,499,037.88	6.8632	10,288,196.78
其中：美元	1,499,037.88	6.8632	10,288,196.78
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

72、套期

☐ 适用 ☒ 不适用

73、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	709,488.00	营业外收入	709,488.00

(2). 政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

74、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

（1）合并范围增加

公司本报告期新设二级子公司京投兴檀，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为房地产开发、销售自行开发的商品房等，统一社会信用代码 91110228MA019X787X；新设二级子公司三河市京投发展致远房地产开发有限公司，注册资本 5,000.00 万元，经营范围为房地产开发、销售，统一社会信用代码 91131082MA0D14EL6U。

（2）合并范围减少

公司本期清算二级子公司北京山行者户外运动有限公司、宁波银泰广告有限公司。

本期公司全资子公司宁波华联吸收合并慈溪住宅。

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. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100		设立
7. 北京京投瀛德置业有限公司（注 3）	北京	北京	房地产		51	设立
8. 北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60	设立
9. 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
10. 京投银泰（宁波）物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100		设立
11. 北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
12. 北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100		收购
13. 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
14. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100	收购
15. 北京京投兴平置业有限公司（注 3）	北京	北京	房地产		51	设立
16. 京投科技（北京）有限公司	北京	北京	服务业	100		设立
17. 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
18. 北京京投兴檀房地产有限公司	北京	北京	房地产		100	设立

19. 三河市京投发展致远房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产		85	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 3：2018 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
北京京投银泰置业有限公司	50%	23,657.86	40,000.00	35,169.35
北京京投银泰尚德置业有限公司	49%	23,482.93		55,953.03
北京京投兴业置业有限公司	49%	8,842.27		89,350.37
北京京投瀛德置业有限公司	49%	-312.85		16,123.48
北京京投兴平置业有限公司	49%	-526.68		-242.21

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
北京京投银泰置业有限公司	231,201.28	25,374.33	256,575.61	186,236.90		186,236.90	347,574.17	20,491.14	368,065.31	265,042.33		265,042.33
北京京投银泰尚德置业有限公司	585,880.24	786.73	586,666.97	244,968.10	227,509.01	472,477.11	545,710.02	117.93	545,827.95	344,379.19	135,183.24	479,562.43
北京京投兴业置业有限公司	326,420.98	29,906.75	356,327.73	135,304.09	38,675.94	173,980.03	432,159.25	6,515.64	438,674.89	257,141.24	17,231.40	274,372.64
北京京投瀛德置业有限公司	686,563.48	3,562.43	690,125.91	35,420.85	621,800.00	657,220.85	613,660.03	1,021.44	614,681.47	33,637.94	547,500.00	581,137.94
北京京投兴平置业有限公司	254,480.33	3,575.96	258,056.29	123,350.60	135,200.00	258,550.60	205,573.49	425.26	205,998.75	205,418.20		205,418.20

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
北京京投银泰置业有限公司	231,886.43	47,315.73	47,315.73	12,313.57	243,250.08	37,103.69	37,103.69	-24,141.51
北京京投银泰尚德置业有限公司	257,630.04	47,924.34	47,924.34	229,051.09	43,524.11	-11.53	-11.53	-26,477.77
北京京投兴业置业有限公司	269,750.22	18,045.46	18,045.46	8,877.87	224,729.00	72,138.04	72,138.04	3,582.07
北京京投瀛德置业有限公司	7,980.95	-638.47	-638.47	-21,904.61	80,806.11	16,528.11	16,528.11	-13,930.60
北京京投兴平置业有限公司	0.82	-1,074.86	-1,074.86	76,433.11		-793.68	-793.68	5,457.58

(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. 上海礼仕酒店有限公司（注 1）	上海	上海	建造、经营及管理宾馆，物业管理	55.00		权益法
5. 北京京投链家明德管理咨询有限公司（注 2）	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. 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
2. 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
3. 北京必革家科技有限公司	北京	北京	智能家具装饰等	3.00		权益法

注1：上海礼兴名下拥有位于上海市黄浦区嵩山路88号地块（以下简称“107地块”）和位于上海市黄浦区马当路99号地块（以下简称“108地块”）两处土地，并在107地块上建成安达仕酒店（以下简称“107酒店”），在108地块上建成新天地朗廷酒店（以下简称“108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。新设公司上海礼仕于2017年3月10日完成了工商注册登记。2017年9月，上海礼仕完成了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。新设公司和存续公司的股东及持股比例完全一致，2017 年底公司持有上海礼仕 27.5%股权，属于公司联营企业。2018 年 2 月，公司与香港礼东及 Trillion Full 签署了《上海礼兴酒店有限公司之股权转让协议》及《上海礼仕酒店有限公司之股权转让协议》，本次股权转让完成后，公司持有上海礼仕 55%股权，Trillion Full 持有上海礼仕 45%股权。公司及 Trillion Full 均不再持有上海礼兴的股权。按上海礼仕公司章程对董事会议事规则的相关规定，公司及 Trillion Full 对上海礼仕形成共同控制，性质变更为合营企业。详见公司 2018 年 3 月 10 日在上交所网站 www.sse.com.cn 披露的公告临 2018-009。

注 2：2017 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。

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：

2018 年 4 月，公司增资 450 万元投资北京必革家科技有限公司，持股比例 3%。根据增资扩股协议及公司章程的规定，北京必革家科技有限公司设董事会，成员为 5 人，由股东委派产生，其中：原股东共同委派 4 名董事，本公司委派 1 名董事。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会决议的下列事项需经包含本公司在内的三分之二以上的董事通过：（1）公司发展战略、投资计划的制定、重大修改和修正；（2）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（3）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（4）决定公司的股权激励计划；（5）制定公司的合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（6）对公司的关联交易事项作出决议。除此之外其他董事会职权事项需经三分之二以上董事同意通过。

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	北京潭栢兴业房地产开发有限公司	上海礼仕酒店有限公司	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	北京潭栢兴业房地产开发有限公司
流动资产	1,120,086,501.88	12,027,050.61	7,628,113,382.19	72,537,458.31	1,119,539,670.93	5,978,966.57	7,095,296,450.01
其中：现金和现金等价物	2,292,674.36	1,638,202.48	81,181,385.35	58,502,875.60	44,895.41	716,859.93	285,719,534.37
非流动资产	36,401.32	15,471,961.90	3,491,473.82	1,681,087,593.91	32,323.65	15,235,077.95	3,428,312.45
资产合计	1,120,122,903.20	27,499,012.51	7,631,604,856.01	1,753,625,052.22	1,119,571,994.58	21,214,044.52	7,098,724,762.46
流动负债	1,688,962,443.73	7,336,608.28	7,396,910,391.98	496,338,407.75	1,613,270,065.31	5,316,269.32	6,862,118,475.89
非流动负债	1,130,000.00	13,000,000.00	189,800,000.00	1,438,355,081.43	1,130,000.00		189,800,000.00
负债合计	1,690,092,443.73	20,336,608.28	7,586,710,391.98	1,934,693,489.18	1,614,400,065.31	5,316,269.32	7,051,918,475.89
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	-569,969,540.53	7,162,404.23	44,894,464.03	-181,068,436.96	-494,828,070.73	15,897,775.20	46,806,286.57
按持股比例计算的净资产份额	-279,285,074.86	3,581,202.11	17,957,785.61	-99,587,640.33	-242,465,754.66	7,948,887.60	18,722,514.63
调整事项	-496,458.47		-47,630,546.17		-496,458.47		-24,327,142.98
—商誉							
—内部交易未实现利润	-496,458.47		-47,630,546.17		-496,458.47		-24,327,142.98
—其他							
对合营企业权益投资的账面价值		3,581,202.11				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				211,580,097.32			
财务费用	70,421,308.03	1,121,478.30	2,231.50	120,118,698.66	114,495,784.41	2,197,904.99	41,615.53
所得税费用			-558,029.88				-921,992.21
净利润	-75,141,469.80	-8,735,370.97	-1,911,822.54	-141,126,995.60	-117,240,917.06	-14,102,224.80	-3,193,713.43
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	-75,141,469.80	-8,735,370.97	-1,911,822.54	-141,126,995.60	-117,240,917.06	-14,102,224.80	-3,193,713.43
本年度收到的来自合营企业的股利							

其他说明

注 1：公司之全资子公司京投置地持有潭栢兴业 40%的股权，潭栢兴业为公司合营企业，京投置地代潭栢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。

注 2：2018 年 3 月，上海礼仕股权变更完成后，公司持有上海礼仕酒店股比由 27.5%变更为 55%，公司性质由联营公司变为合营公司。

(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		
	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	293,341,957.85	59,226,458.08	45,486,925.29	336,672,363.80	32,693,995.87
非流动资产	3,278,865.38	94,300,000.00	1,268,914,034.05	30,954,161.48	44,800,000.00
资产合计	296,620,823.23	153,526,458.08	1,314,400,959.34	367,626,525.28	77,493,995.87
流动负债	2,403,056.91		139,408,855.68	61,100,453.78	
非流动负债			1,690,795,673.14		
负债合计	2,403,056.91		1,830,204,528.82	61,100,453.78	
少数股东权益					
归属于母公司股东 权益	294,217,766.32	153,526,458.08	-515,803,569.48	306,526,071.50	77,493,995.87
按持股比例计算的 净资产份额	144,166,705.49	37,138,796.74	-283,691,963.21	150,197,775.03	17,528,356.32
调整事项			-13,300,146.63	-570,179.61	
--商誉					
--内部交易未实现 利润			-13,300,146.63	-570,179.61	
--其他					
对联营企业权益投 资的账面价值	144,166,705.49	37,138,796.74		149,627,595.42	17,528,356.32
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值					
营业收入	63,197,677.87		198,914,179.05		
净利润	-12,308,305.18	-2,467,537.79	-131,922,202.19	-10,600,209.69	-2,206,004.13
终止经营的净利润					
其他综合收益		10,000,000.00			
综合收益总额	-12,308,305.18	7,532,462.21	-131,922,202.19	-10,600,209.69	-2,206,004.13
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

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
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
北京必革家科技有限公司	4,272,579.14	

投资账面价值合计	4,272,579.14	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-227,420.86	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-227,420.86	

(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称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
合营企业			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	242,962,213.13	36,819,320.20	279,781,533.33
上海礼仕酒店有限公司	296,992,109.84	-197,404,469.51	99,587,640.33
小计	539,954,322.97	-160,585,149.31	379,369,173.66

(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。2018 年 12 月 31 日，本公司 91.11%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。2018 年 12 月 31 日，资产或负债为美元余额情况详见附注七、71 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 2018 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最大信用风险。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、4 及附注七、6。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、25 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合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	198,000,000.00			198,000,000.00
应付账款	1,888,099,351.12	10,522,806.71		1,898,622,157.83
应付利息	146,666,865.65			146,666,865.65
应付股利	402,639,762.78			402,639,762.78
其他应付款	273,598,263.95	27,577,242.08	5,466,848.46	306,642,354.49
一年内到期的非流动负债	3,215,237,960.00			3,215,237,960.00
长期借款		11,793,715,322.67	3,606,500,000.00	15,400,215,322.67
应付债券		1,991,714,203.81		1,991,714,203.81
长期应付款			5,428,963.13	5,428,963.13

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	13,567,127.91	36.00	36.00

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，法定代表人为张燕友，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：

2018 年度，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 14,815,503 股，累计增持后，京投公司持有本公司股份 266,679,817 股，占公司总股本的 36.00%。

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	合营企业
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
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业
北京基石信安创业投资有限公司	联营企业
北京必革家科技有限公司	联营企业

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
银泰百货宁波海曙有限公司	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
北京城建设计发展集团股份有限公司（注）	其他
京津冀城际铁路投资有限公司	其他
北京京投资产经营有限公司	母公司的全资子公司

其他说明

注：本公司控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》（2018 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	123.43	60.86
上海礼仕酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费	13.99	17.02

北京城建设计发展集团股份有限公司	设计咨询服务费	22.75	99.06
北京京投资产经营有限公司	广告制作费	9.68	
北京必革家科技有限公司	住宅工程款	10.83	

出售商品/提供劳务情况表

√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
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	280.94	276.23

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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	利息收入	20,228.81	16,753.17
上海礼仕酒店有限公司(原上海礼兴)	利息收入	2,728.76	3,078.01
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	123,134.04	102,991.57
北京京投颐信健康管理服务有限公司	利息收入	105.80	

(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	2019 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	2019 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	2019 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	2019 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	2019 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

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
银泰百货宁波海曙有限公司（注 1）	华联大厦裙楼 11 层<11-40>、<11-41>	2015-5-1	2018-4-30	19.05	57.14
银泰百货宁波海曙有限公司（注 2）	华联大厦<7-49>、<8-54>	2017-1-1	2033-12-31	255.24	255.24
京津冀城际铁路投资有限公司（注 3）	琨御府项目东区 2#、3# 办公楼 1-3 层	2018-11-01	2021-10-31	216.60	
京津冀城际铁路投资有限公司（注 4）	琨御府项目上盖区车位	2018-11-01	2021-10-31	5.71	

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
北京银泰置业有限公司（注 5）	北京银泰中心 17 层	2017-11-01	2020-10-31	557.97	497.87
北京银泰置业有限公司（注 6）	北京银泰中心 3 层	2018-11-01	2020-10-31	149.77	149.77

关联租赁情况说明
☒适用 ☐不适用

注 1：2015 年 4 月 15 日，本公司之子公司宁波华联与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，将宁波华联大厦裙楼 11 层<11-40>、<11-41>号出租（面积 991.6 平方米），租赁期限为 2015 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日，年租金 60.00 万元，本报告期租金收入 19.05 万元。

注 2：2016 年 12 月 29 日，本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，租赁标的为宁波华联大厦地上主楼及裙楼 7、8 层（面积 9,984.70 平方米），租赁期限为 2017 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日，计租年度第 1 年至第 6 年的每年租金为 268.00 万元，第 7 年至第 12 年的每年租金为 280.00 万元，第 13 年至 17 年的每年租金为 290.00 万元，本报告期租金收入 255.24 万元。

注 3：2018 年 7 月 24 日，本公司之子公司兴业置业与京津冀城际铁路投资有限公司签订《琨御府项目东区 2#、3#办公楼租赁合同》，其中办公楼租金为 1,137,174.53 元/月，租赁期限为 2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日；本报告期确认办公楼租金收入 216.60 万元。

注 4：2018 年 7 月 24 日，本公司之子公司兴业置业与京津冀城际铁路投资有限公司签订《琨御府项目东区 2#、3#办公楼租赁合同》，其中车位租金为 1,500.00 元/月/个，租赁期限为 2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日；本报告期确认车位租金收入 5.71 万元。

注 5：2017 年 11 月本公司与北京银泰置业有限公司第四次续签《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；本报告期确认租赁费 557.97 万元，支付租赁费 585.87 万元（含税）。

注 6: 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; 2018 年 5 月本公司与其续签《写字楼租赁合同》, 租赁期限为 2018 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日, 租金不变; 本报告期确认租赁费 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 (注 1)	上海礼仕酒店有限公司	128,000.00	2017-01-23	2027-01-22	否
本公司 (注 2)	上海礼仕酒店有限公司	10,000.00	2018-06-08	2021-07-10	否
本公司 (注 3)	北京京投置地房地产有限公司	50,000.00	2017-01-25	2019-01-25	否
本公司 (注 4)	无锡惠澄实业发展有限公司	75,000.00	2018-06-25	2022-06-13	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、京投银泰 (宁波) 物业服务有限公司 (注 5)	本公司	4,900.00	2016-03-07	2019-03-07	否
北京市基础设施投资有限公司 (注 6)	本公司	200,000.00	2018-09-20	2021-9-21	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司 (注 7)	本公司	10,000.00	2018-12-17	2021-12-16	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: 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
北京京投置地房地产有限公司 (注 8)	北京京投瀛德置业有限公司	306,000.00	2017-8-22	2020-8-22	否
北京京投置地房地产有限公司 (注 9)	北京京投兴平置业有限公司	240,000.00	2018-11-22	2021-11-22	否
北京京投置地房地产有限公司 (注 10)	北京京投兴檀房地产有限公司	250,000.00	2018-9-18	2022-9-18	否

注 1: 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 25,600.00 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: 本公司为上海礼仕与上海地铁融资租赁有限公司 10,000.00 万元售后回租业务承担连带责任保证担保, 担保期限为 2018 年 6 月 8 日至 2021 年 7 月 10 日, 截至本报告期末贷款余额 10,000.00 万元。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仕行使的追偿权中的 20% 的部分 (最高本金余额为人民币 2,000.00 万元) 提供反担保。

注 3: 本公司为全资子公司京投置地与北京金融资产交易所 50,000.00 万元债权融资计划提供连带责任保证担保,担保期限为 2017 年 1 月 25 日至 2019 年 1 月 25 日。

注 4: 本公司为全资子公司无锡惠澄与西藏信托有限公司的 7.50 亿元信托贷款提供连带责任保证,担保期限为 2018 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 13 日。同时无锡惠澄以锡惠国用(2011)第 0268 号土地及在建工程为其与西藏信托有限公司的 7.50 亿元信托贷款提供抵押担保,截至本报告期末贷款余额为 42,000.00 万元,抵押期限为 2018 年 6 月 25 日至 2022 年 6 月 13 日。

注 5: 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 2019 年 3 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 4,900.00 万元,截至本报告期末贷款余额为 4,800.00 万元,抵押期限为 2016 年 3 月 7 日至 2019 年 3 月 7 日。

注 6: 京投公司为本公司非公开发行债券(“18 京发 01”)提供不可撤销连带责任保证担保,担保金额 20 亿元,担保期限为 2018 年 9 月 20 日至 2021 年 9 月 21 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,担保金额为 10,000 万元,截至本报告期末贷款余额为 10,000 万元,抵押期限为 2018 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 16 日。

注 8: 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 306,000.00 万元,担保期限为 2017 年 8 月 22 日至 2020 年 8 月 22 日。

注 9: 全资子公司京投置地以其持有的兴平置业 51%股权为兴平置业向北京银行金运支行 240,000.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末贷款余额为 135,200.00 万元,担保期限为 2018 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 22 日。

注 10: 全资子公司京投置地以其持有的京投兴檀 100%股权为京投兴檀在北京银行金运支行 250,000.00 万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末贷款余额为 37,000.00 万元,担保期限为 2018 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 18 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	100,000,000.00	2018-03-19	2020-08-22	委托贷款,年利率 8.60%
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2018-06-14	2020-08-22	委托贷款,年利率 8.60%
北京市基础设施投资有限公司	130,000,000.00	2018-09-19	2020-08-22	委托贷款,年利率 8.60%
北京市基础设施投资有限公司	95,000,000.00	2018-12-19	2020-08-22	委托贷款,年利率 8.60%
北京市基础设施投资有限公司	100,000,000.00	2018-06-19	2018-11-23	委托贷款,年利率 8.00%
北京市基础设施投资有限公司	1,352,000,000.00	2018-11-22	2021-11-22	委托贷款,年利率 8.00%
北京市基础设施投资有限公司	2,200,000,000.00	2018-11-09	2020-11-09	委托贷款,年利率 9.60%
北京市基础设施投资有限公司	210,000,000.00	2018-09-18	2022-09-18	委托贷款,年利率 8.00%
北京市基础设施投资有限公司	160,000,000.00	2018-09-28	2022-09-18	委托贷款,年利率 8.00%
北京市基础设施投资有限公司	90,000,000.00	2018-01-26	2022-11-09	委托贷款,年利率 9.00%
北京市基础设施投资有限公司	900,000,000.00	2018-02-02	2022-11-09	委托贷款,年利率 9.00%
北京市基础设施投资有限公司	1,100,000,000.00	2018-02-07	2022-11-09	委托贷款,年利率 9.00%
北京市基础设施投资有限公司	150,000,000.00	2018-03-12	2022-11-09	委托贷款,年利率 9.00%
北京市基础设施投资有限公司	330,000,000.00	2018-04-12	2022-11-09	委托贷款,年利率 9.00%
北京市基础设施投资有限公司	100,000,000.00	2018-06-19	2022-11-09	委托贷款,年利率 9.00%
北京市基础设施投资有限公司	1,535,500,000.00	2018-03-12	2020-03-12	委托贷款,年利率 9.60%
拆出				

上海礼仕酒店有限公司	5,649,501.58	2018-01-11	2018-07-05	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	8,800,000.00	2018-03-13	2019-09-04	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	6,751,070.54	2018-04-18	2019-09-04	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	8,000,000.00	2018-06-19	2020-06-18	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	14,000,000.00	2018-06-27	2020-06-18	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	17,088,906.77	2018-07-19	2020-06-18	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	15,000,000.00	2018-10-30	2020-06-18	委托贷款, 年利率 9.50%
上海礼仕酒店有限公司	6,266,174.66	2018-10-30	2020-06-18	委托贷款, 年利率 9.50%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2018-01-10	2022-01-26	协议借款, 年利率 4.90%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	2,000,000.00	2018-11-12	2022-01-26	协议借款, 年利率 4.90%
北京京投颐信健康管理服务有限公司	10,000,000.00	2018-04-02	2022-04-01	委托贷款, 年利率 12.00%
北京京投颐信健康管理服务有限公司	3,000,000.00	2018-06-07	2022-04-01	委托贷款, 年利率 12.00%

(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	1,518.18	1,312.99

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

A. 公司与京投公司签署了《关于非公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《关于京投发展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%, 2018 年 9 月 20 日非公开发行公司债券 20.00 亿元, 2018 年 10 月已支付担保费 2,000.00 万元。

B. 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 487.69 万元, 累计已收回投资 6,548.63 万元。

C. 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。公司本报告期收回投资款 324.03 万元。

D. 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 3,600.00 万元。2018 年 4 月 2 日, 公司支付信安创投第二笔出资款 1,800.00 万元, 已完成全部 3,600.00 万元出资。

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	
预付账款	北京市基础设施投资有限公司	14,150,943.45			
预付账款	北京银泰置业有限公司	802,980.75		829,181.25	
其他应收款	北京京投颐信健康管理服务有限公司	2,250,000.00			
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,893,543.75		1,893,543.75	

(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	银泰百货宁波海曙有限公司	770,000.00	870,000.00
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
应付股利	北京市基础设施投资有限公司	280,000,000.00	

(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)	上海礼仕酒店有限公司	260,395,278.04	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	60,355,081.43	237,297,313.88
其他非流动资产(委托贷款)	北京京投颐信健康管理服务有限公司	14,121,522.02	
其他非流动资产	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	3,035,608,944.77	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公司	1,121,796,449.20	1,115,796,449.20
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公司	339,907,193.43	334,921,465.46
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
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	14,297,500,000.00	5,645,000,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	42,088,469.33	34,604,630.44

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 2018 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 2018 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 2018 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 407,686.00 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 2018 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	

公司拟定 2018 年度利润分配预案为：以 2018 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) 2019 年 2 月 12 日至 2019 年 2 月 20 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 7,407,800 股，占公司总股份的 1.00%。本次增持后，京投公司持有本公司 A 股股份 274,087,617 股，占公司总股份的 37.00%。

(2) 2019 年 1 月 11 日，公司全资子公司京投置地与京投公司、北京郭公庄投资管理公司（以下简称“郭公庄投管公司”）组成的联合体收到北京市规划和自然资源委员会的成交确认书，以人民币 37.20 亿元的价格获得了北京市丰台区花乡郭公庄村 1518-L01 等地块[地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）土地一级开发项目 B 地块]二类居住、综合性商业金融服务业及基础教育用地国有建设用地使用权。三方将按照京投置地 70%、京投公司 25%、郭公庄投管公司 5%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。2019 年 3 月 15 日，项目公司北京京投丰德房地产有限公司注册成立，注册资本 2,000 万元。

(3) 2019 年 1 月 24 日，公司全资子公司京投置地与京投公司组成的联合体，以人民币 630,000 万元的价格获得了北京市海淀区地铁 16 号线北安河车辆段综合利用项目 HD00-0700-0001、0002、0003、0004 地块 A334 托幼用地、F3 其他类多功能用地、R2 二类居住用地国有建设用地使用权。双方将按照京投置地 51%、京投公司 49%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。2019 年 3 月 19 日，项目公司北京京投兴海房地产有限公司注册成立，注册资本 10,000 万元。

(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）（以下简称“基石连盈”），公司以现金方式认缴出资 5,000.00 万元。2019 年 1 月 29 日，公司支付第二笔出资款 1,500.00 万元，累计已出资 3,500.00 万元。

(5) 经中国证监会证监许可[2019]252 号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券。根据《京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行公告》，公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模不超过人民币 15 亿元。本期债券（债券简称：19 京发 G1，债券代码：155247）发行工作已于 2019 年 3 月 14 日结束，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率为 3.99%，发行期限为 5 年期，债券存续期第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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	7,839,581,341.81	111,224,294.52	24,102,837.59		7,974,908,473.92
二、分部间交易收入			23,753,313.94	23,753,313.94	
三、对联营和合营企业的投资收益	-18,920,801.04				-18,920,801.04
四、资产减值损失	-35,446,972.39	6,794.03	377,271.96		-35,062,906.40
五、折旧费和摊销费	23,478,085.28	6,789.95	3,106,241.97	15,390.36	26,575,726.84
六、利润总额	1,657,948,461.93	9,328.22	4,918,011.43	386,442,421.39	1,276,433,380.19
七、所得税费用	360,193,172.10	2,549.10	306,152.15	-6,113,381.99	366,615,255.34
八、净利润	1,297,755,289.83	6,779.12	4,611,859.28	392,555,803.38	909,818,124.85
九、资产总额	35,639,335,688.22	32,700,912.31	62,440,963.56	3,866,894,984.87	31,867,582,579.22
十、负债总额	29,495,273,932.05	22,189,772.61	43,873,642.78	2,309,132,766.89	27,252,204,580.55

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

(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 1,161,409,360.46 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 7.93%。

(2) 外币折算

计入当期损益的汇兑净收益是 146,651.10 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	397,412,330.36	155,186,712.35
合计	397,412,330.36	155,186,712.35

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）	14,947,590.33
1-2 年（含 2 年）	9,069,187.04
2-3 年（含 3 年）	1,139,425.00
3 年以上	2,940,180.80
合计	28,096,383.17

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	747,667.29	6,400.41
合计	747,667.29	6,400.41

其他说明：

☐适用 ☒不适用**应收票据****(2). 应收票据分类列示**☐适用 ☒不适用**(3). 期末公司已质押的应收票据**☐适用 ☒不适用**(4). 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**(5). 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**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	787,018.20	100.00	39,350.91	5.00	747,667.29	6,737.27	100.00	336.86	5.00	6,400.41
其中：账龄组合	787,018.20	100.00	39,350.91	5.00	747,667.29	6,737.27	100.00	336.86	5.00	6,400.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	787,018.20	/	39,350.91	/	747,667.29	6,737.27	/	336.86	/	6,400.41

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	787,018.20	39,350.91	5.00
1 年以内小计	787,018.20	39,350.91	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	787,018.20	39,350.91	5.00

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 39,014.05 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

应收账款期末余额前五名的合计金额为 787,018.20 元，占应收账款期末余额合计数的 100%，计提坏账准备期末余额为 39,350.91 元。

(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

总表情况

(1). 分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		121,800,000.00

其他应收款	1,795,669,266.97	1,421,137,428.30
合计	1,795,669,266.97	1,542,937,428.30

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(3). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(4). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(5). 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

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	1,796,002,537.68	100.00	333,270.71	0.02	1,795,669,266.97	1,421,431,654.92	100.00	294,226.62	0.02	1,421,137,428.30
其中：账龄组合	1,664,921.61	0.09	333,270.71	20.02	1,331,650.90	880,955.76	0.06	294,226.62	33.40	586,729.14
存在结算期的组合	174,378,196.97	9.71			174,378,196.97	172,128,196.97	12.11			172,128,196.97
关联方组合	1,619,959,419.10	90.20			1,619,959,419.10	1,248,422,502.19	87.83			1,248,422,502.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他 应收款										
合计	1,796,002,537.68	/	333,270.71	/	1,795,669,266.97	1,421,431,654.92	/	294,226.62	/	1,421,137,428.30

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	1,055,092.69	52,754.64	5.00
1 年以内小计	1,055,092.69	52,754.64	5.00
1 至 2 年	30,900.00	4,635.00	15.00
2 至 3 年	45,278.00	9,055.60	20.00
3 年以上	533,650.92	266,825.47	50.00
合计	1,664,921.61	333,270.71	

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	174,378,196.97			
关联方组合	1,619,959,419.10			
合计	1,794,337,616.07			

(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	
北京京投颐信健康管理服务有限公司	2,250,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,893,543.75	
合计	174,378,196.97	

(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
北京京投置地房地产有限公司	1,581,250,367.59
北京潭柘投资发展有限公司	13,590,000.00
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,051.51
北京京投睿德物业管理服务有限公司	500,000.00
无锡惠澄实业发展有限公司	22,000,000.00
合计	1,619,959,419.10

(2). 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
资金拆借及往来款	1,675,065,560.65	1,246,081,715.41
股权转让款	95,325,440.00	95,325,440.00
开发建造服务费等	22,000,000.00	77,250,000.00
代垫费用	720,711.69	18,449.10
其他	2,890,825.34	2,756,050.41
合计	1,796,002,537.68	1,421,431,654.92

(3). 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 39,044.09 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(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	1,581,250,367.59	1 年以内	88.04	
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	2-3 年	0.38	
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	3 年以上	0.39	
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	3.40	
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	5.31	
无锡惠澄实业发展有限公司	开发建造服务费等	22,000,000.00	1 年以内	1.22	
北京潭柘投资发展有限公司	往来款	9,590,000.00	1 年以内	0.53	
北京潭柘投资发展有限公司	往来款	4,000,000.00	1-2 年	0.22	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	往来款	2,619,051.51	3 年以上	0.15	
合计	/	1,789,694,072.32	/	99.64	

(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	1,428,578,761.56		1,428,578,761.56	1,424,578,761.56		1,424,578,761.56
对联营、合营企业投资	44,992,577.99		44,992,577.99	25,477,243.92		25,477,243.92
合计	1,473,571,339.55		1,473,571,339.55	1,450,056,005.48		1,450,056,005.48

(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
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	410,000,000.00			410,000,000.00		
京投科技（北京）有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		6,000,000.00		
北京京投睿德物业管理服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		2,000,000.00		
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	37,745,579.45		57,745,579.45		
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		
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	621,233,743.91			621,233,743.91		
合计	1,424,578,761.56	41,745,579.45	37,745,579.45	1,428,578,761.56		

(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	7,948,887.60			-4,367,685.49						3,581,202.11	
上海礼仕酒店有限公司	205,097,675.49		7,641,656.18		-7,641,656.18							
小计	234,797675.49	7,948,887.60	7,641,656.18		-12,009,341.67						3,581,202.11	
二、联营企业												
北京基石信安创业投资有限公司	36,000,000.00	17,528,356.32	18,000,000.00		-527,559.58	2,138,000.00					37,138,796.74	
北京必革家科技有限公司	4,500,000.00		4,500,000.00		-227,420.86						4,272,579.14	
小计	40,500,000.00	17,528,356.32	22,500,000.00		-754,980.44	2,138,000.00					41,411,375.88	
合计	275,297,675.49	25,477,243.92	30,141,656.18		-12,764,322.11	2,138,000.00					44,992,577.99	

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

(1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,620,093.44	3,777,459.31	79,787,938.51	3,751,492.49
其他业务	159.28		178,458.27	189,831.03
合计	27,620,252.72	3,777,459.31	79,966,396.78	3,941,323.52

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	390,000,000.00	121,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-12,764,322.11	-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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
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	-95,000.00	
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	377,140,677.89	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	62,296,131.98	主要系拆迁处置损益
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）	709,488.00	
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	27,287,559.53	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	389,294.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-22,670,618.55	
少数股东权益影响额	35,391.76	
合计	68,047,247.40	

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	14.72	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.92	0.39	0.39

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：魏怡

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 18 日

修订信息

☐适用 ☒不适用