

京投发展股份有限公司

关于非公开发行公司债券预案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合非公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，经核查公司相关情况，公司董事会认为：公司符合非公开发行公司债券的有关规定，具备非公开发行公司债券的条件和资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模

本次拟非公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）票面总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

（二）发行方式

本次债券在获准发行后，可以一次发行或分期发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据市场情况和公司资金需求情况确定。

（三）票面金额及发行价格

本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

（四）发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券拟向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者非公开发行，不得采用广告、公开劝诱和变相公开方式，每次发行对象不得超过二百

人。发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过百分之五的股东，可以参与本次债券的认购与转让。

（五）债券期限

本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，具体期限结构（包括是否设计含权、是否设计回售条件或回售条款及相关条款具体内容、是否设计调整票面利率选择权及相关条款具体内容）、期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

（六）债券利率及确定方式

本次债券为固定利率债券，票面利率提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据国家有关规定与主承销商根据市场询价情况协商确定。

（七）还本付息方式

本次债券利息按年支付，本金连同最后一期利息一并偿还。

（八）募集资金用途

本次债券的募集资金拟用于偿还公司债务、补充营运资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途以及比例提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和公司债务结构，在上述范围内确定。

（九）承销方式

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）担保方式

本次债券发行是否采用担保及具体担保方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

（十一）债券的转让流通

本次债券发行实施完毕后，在满足挂牌转让条件的前提下，公司将向上海证券交易所申请挂牌转让。

(十二) 偿债保障措施

提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在出现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，在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况做出如下决议并采取相应措施：

- (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。

(十三) 本次债券发行决议的有效期

本次债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起 12 个月。

(十四) 关于本次债券的授权事项

为有效协调本次债券发行过程中的具体事宜，拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士，根据有关法律法规及《京投发展股份有限公司章程》的有关规定，在股东大会审议通过的框架和原则下，从维护本公司利益最大化的原则出发，全权办理本次债券发行的全部事项，包括但不限于：

1、在国家法律、法规及证券监管部门的有关规定允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次债券的具体发行方案以及修订、调整本次债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、是否分期发行及发行期数、具体期限构成和各期限品种的发行规模、债券利率及确定方式、发行时机、是否设计回售条件或赎回条款及相关条款具体内容、是否设计调整票面利率选择权及相关条款具体内容、还本付息的期限和方式、担保安排、向股东配售的具体安排、募集资金用途、债券挂牌转让等与本次债券发行有关的全部事宜；

2、决定并聘请参与本次债券发行的中介机构，签署有关协议；

3、选择债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

4、办理本次债券的发行、备案、转让等事宜，包括但不限于根据有关监管部门的要求制作、修改、报送债券发行、备案、转让的材料、签署相关文件及其他法律文件。根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露；

5、如发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，授权董事会依据监管部门的意见对本次债券的具体方案等相关事项进行相应调整；

6、办理与本次债券有关的其他事项；

7、在出现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，在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况做出如下决议并采取相应措施：

- (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。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次债券发行的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次债券发行有关的事务。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、发行人简要财务会计信息

(一) 公司最近两年及一期合并范围变化情况

表 1 截至 2017 年 3 月 31 日公司纳入合并报表范围的子公司的情况

序号	子公司全称	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	北京京投万科房地产开发有限公司	北京	40,000.00	80
2	北京京投银泰置业有限公司	北京	10,000.00	50
3	北京京投银泰尚德置业有限公司	北京	10,000.00	51
4	北京京投兴业置业有限公司	北京	10,000.00	51
5	北京潭柘投资发展有限公司	北京	41,000.00	100

6	北京山行者户外运动有限公司	北京	300.00	100
7	宁波华联房地产开发有限公司	宁波	2,000.00	100
8	北京京投瀛德置业有限公司	北京	5,000.00	51
9	北京定都峰旅游开发有限公司	北京	1,000.00	60
10	宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	500.00	90
11	京投银泰（宁波）物业服务有限公司	宁波	500.00	100
12	宁波银泰广告有限公司	宁波	50.00	100
13	北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	50.00	100
14	北京京投置地房地产有限公司	北京	23,000.00	100
15	慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	100.00	100
16	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	43,000.00	100
17	无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	12,000.00	100
18	北京京投兴平置业有限公司	北京	5,000.00	51
19	京投科技（北京）有限公司	北京	2,000.00	100

表2 公司最近两年及一期合并范围的重要变化情况

2015 年度	
增加公司	变动原因
北京京投兴平置地有限公司	新设公司
京投科技（北京）有限公司	新设公司
减少公司	变动原因
无变动	-
2016 年度	
增加公司	变动原因
无变动	-
减少公司	变动原因
宁波宁华出租汽车有限公司	挂牌出售
北京京西弘扬文化传媒有限公司	清算
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	清算
2017 年一季度	
增加公司	变动原因
无变动	-
减少公司	变动原因
无变动	-

(二) 公司最近两年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

公司2015年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2016]第5757号标准无保留意见的审计报告；公司2016年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2017]第6088号标准无保留意见的审计报告；公司出具了2017年1-3月未经审计财务报表。

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号—长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报告进行追溯重述。

表3 公司最近两年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2017年03月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	2,455,411,928.87	2,799,114,892.44	2,115,682,861.15
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6,880,612.02	13,578,409.92	25,052,225.83
预付款项	143,395,334.34	135,004,944.08	124,247,542.81
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2,875,428,789.24	349,957,074.82	539,496,555.48
买入返售金融资产			
存货	22,029,934,937.06	21,598,104,955.46	21,960,580,774.10
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,239,698,074.75	1,899,350,206.84	1,544,755,679.87
流动资产合计	28,750,749,676.28	26,795,110,483.56	26,309,815,639.24
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	317,022,622.69	294,082,354.26	275,617,459.12

项目	2017年03月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	187,729,387.93	154,821,698.17	140,903,782.55
投资性房地产	215,942,867.22	218,391,502.10	229,550,778.41
固定资产	51,653,816.20	53,448,999.96	58,144,218.73
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	3,729,902.80	3,417,814.56	4,644,431.80
开发支出			
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	11,746,039.82	12,764,620.33	12,413,019.62
递延所得税资产	404,056,195.57	368,778,413.39	211,257,957.12
其他非流动资产	865,928,568.91	863,958,568.91	322,497,973.36
非流动资产合计	2,069,413,141.64	1,981,267,712.18	1,266,633,361.21
资产总计	30,820,162,817.92	28,776,378,195.74	27,576,449,000.45
流动负债：			
短期借款	379,000,000.00	329,000,000.00	225,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	768,122,886.02	1,061,829,841.21	1,128,312,436.13
预收款项	9,253,246,632.80	7,981,579,340.99	5,496,409,585.87
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	46,729,528.91	74,151,406.81	61,500,049.62
应交税费	313,288,645.72	513,225,376.00	308,769,650.33
应付利息	108,310,534.55	115,841,691.55	64,365,101.62
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	404,210,033.87	648,440,438.49	644,858,916.06
应付分保账款			
保险合同准备金			

项目	2017年03月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	6,762,243,291.51	5,726,743,291.51	7,687,661,325.00
其他流动负债			
流动负债合计	18,037,791,316.16	16,453,451,149.34	15,619,516,827.41
非流动负债：			
长期借款	5,939,569,329.60	5,925,536,700.00	8,249,000,000.00
应付债券	3,262,034,255.85	2,765,174,478.52	772,887,657.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	5,428,963.13	5,428,963.13	8,163,963.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债	115,102,382.31	115,102,382.31	80,289,748.45
其他非流动负债	778,067.68	778,067.68	
非流动负债合计	9,362,692,998.57	8,851,800,591.64	9,150,121,369.07
负债合计	27,400,484,314.73	25,305,251,740.98	24,769,638,196.48
所有者权益			
股本	740,777,597.00	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	327,781,373.79	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	108,451,978.08	108,451,978.08	108,451,978.08
一般风险准备			
未分配利润	941,168,769.21	1,000,780,464.84	806,618,142.60
归属于母公司所有者权益合计	2,118,179,718.08	2,177,791,413.71	1,983,629,091.47
少数股东权益	1,301,498,785.11	1,293,335,041.05	823,181,712.50
所有者权益合计	3,419,678,503.19	3,471,126,454.76	2,806,810,803.97
负债和所有者权益总计	30,820,162,817.92	28,776,378,195.74	27,576,449,000.45

表4 公司最近两年及一期合并利润表

单位：元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	161,587,930.82	5,921,862,182.33	8,436,076,254.04
其中：营业收入	161,587,930.82	5,921,862,182.33	8,436,076,254.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	210,403,674.78	4,892,181,352.86	7,481,797,299.33
其中：营业成本	112,958,375.67	4,011,027,574.28	6,257,013,303.22
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			
营业税金及附加	5,257,666.36	467,758,033.73	582,297,195.41
销售费用	13,741,612.53	117,469,525.05	158,073,963.14
管理费用	26,990,098.93	144,448,456.14	131,483,193.04
财务费用	51,511,004.01	70,855,748.40	129,086,651.59
资产减值损失	-55,082.72	80,622,015.26	223,842,992.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	-92,310.24	15,696,692.36	22,833,636.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-92,310.24	8,542,861.12	17,207,345.62
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-48,908,054.20	1,045,377,521.83	977,112,591.37
加：营业外收入	592,725.57	16,783,132.17	1,129,346.30
其中：非流动资产处置利得	565,265.51	233,815.91	204,336.75
减：营业外支出	102,546.95	46,736.91	954,298.10
其中：非流动资产处置损失	94,484.65	18,030.00	38,607.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-48,417,875.58	1,062,113,917.09	977,287,639.57
减：所得税费用	3,030,075.99	316,197,178.69	361,567,065.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-51,447,951.57	745,916,738.40	615,720,574.24
归属于母公司所有者的净利润	-59,611,695.63	290,463,409.85	115,387,113.86
少数股东损益	8,163,744.06	455,453,328.55	500,333,460.38
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-51,447,951.57	745,916,738.40	615,720,574.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	-59,611,695.63	290,463,409.85	115,387,113.86
归属于少数股东的综合收益总额	8,163,744.06	455,453,328.55	500,333,460.38
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.08	0.39	0.16
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.08	0.39	0.16

表5 公司最近两年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
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	1,431,483,384.60	8,510,234,979.97	8,311,790,133.19
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			

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
收到的税费返还	4,738,324.17	30,546,635.87	32,349,989.13
收到其他与经营活动有关的现金	40,242,851.56	300,127,838.96	132,147,037.15
经营活动现金流入小计	1,476,464,560.33	8,840,909,454.80	8,476,287,159.47
购买商品、接受劳务支付的现金	587,432,593.91	2,352,445,209.38	3,417,702,214.90
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	58,495,452.58	171,895,034.93	152,769,270.68
支付的各项税费	348,660,355.97	954,572,261.19	1,102,236,902.48
支付其他与经营活动有关的现金	72,688,137.30	306,713,809.12	304,634,516.70
经营活动现金流出小计	1,067,276,539.76	3,785,626,314.62	4,977,342,904.76
经营活动产生的现金流量净额	409,188,020.57	5,055,283,140.18	3,498,944,254.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	13,059,731.57	17,524,695.91	94,336,340.88
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	1,309,487.31	1,066,660.00	3,725,381.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		64,065,074.47	142,988,160.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,105,533,333.33	325,573,087.94	725,368,294.86
投资活动现金流入小计	1,119,902,552.21	408,229,518.32	966,418,176.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	815,500.05	8,271,509.61	12,001,365.86
投资支付的现金	69,000,000.00	36,000,000.00	48,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	2,879,170,000.00	869,380,698.13	53,542,023.25
投资活动现金流出小计	2,948,985,500.05	913,652,207.74	113,543,389.11
投资活动产生的现金流量净额	-1,829,082,947.84	-505,422,689.42	852,874,787.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,700,000.00	19,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,700,000.00	19,600,000.00
取得借款收到的现金	2,521,369,329.60	9,186,417,459.52	4,330,887,657.49
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00	19,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,521,369,329.60	9,401,117,459.52	4,369,487,657.49
偿还债务支付的现金	921,836,700.00	11,378,798,793.01	6,252,488,675.00

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	318,067,442.70	1,477,970,495.63	1,755,787,910.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	205,300,000.00	409,688,116.40	842,434,595.48
筹资活动现金流出小计	1,445,204,142.70	13,266,457,405.04	8,850,711,181.11
筹资活动产生的现金流量净额	1,076,165,186.90	-3,865,339,945.52	-4,481,223,523.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,776.80	182,243.43	222,691.75
五、现金及现金等价物净增加额	-343,702,963.57	684,702,748.67	-129,181,789.44
加：期初现金及现金等价物余额	2,799,114,892.44	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
六、期末现金及现金等价物余额	2,455,411,928.87	2,799,114,892.44	2,114,412,143.77

表6 公司最近两年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	251,388,602.17	99,102,768.29	267,339,676.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,360.17	114,273.93	
预付款项	865,178.34	1,251,050.97	517,120.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,837,112,056.75	1,112,230,363.40	757,425,467.59
存货			1,558,569.13
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	409,249,921.49	807,474,392.22	1,218,485,613.63
流动资产合计	2,498,623,118.92	2,020,172,848.81	2,245,326,447.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	317,022,622.69	294,082,354.26	275,598,659.12
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,452,578,761.56	1,417,578,761.56	686,778,761.56
投资性房地产	94,877,889.77	95,815,762.90	99,567,255.40
固定资产	33,392,004.69	34,021,826.19	36,043,295.84
在建工程			
工程物资			

项目	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,843,814.12	2,471,084.09	2,998,697.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	353,546.95	409,370.14	
递延所得税资产	11,883,189.70	11,908,820.80	18,525,684.42
其他非流动资产	865,928,568.91	1,396,958,568.91	847,771,043.07
非流动资产合计	2,778,880,398.39	3,253,246,548.85	1,967,283,396.78
资产总计	5,277,503,517.31	5,273,419,397.66	4,212,609,843.93
流动负债：			
短期借款	448,500,000.00	398,500,000.00	1,033,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	648,182.02	648,182.02	658,082.02
预收款项	1,319,078.39	788,277.15	1,463,346.83
应付职工薪酬	30,134,230.65	33,280,402.12	24,930,197.78
应交税费	4,468,748.22	5,795,305.05	31,761,897.41
应付利息	67,736,408.43	80,697,579.88	24,470,298.78
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	47,077,157.41	48,987,138.55	210,515,418.87
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	602,523,567.90	571,336,647.55	1,329,939,004.47
非流动负债：			
长期借款	319,500,000.00	319,500,000.00	319,500,000.00
应付债券	2,766,487,779.54	2,765,174,478.52	772,887,657.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	182,603.13	182,603.13	182,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			

项目	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
递延所得税负债			
其他非流动负债	778,067.68	778,067.68	
非流动负债合计	3,126,728,450.35	3,125,415,149.33	1,132,350,260.62
负债合计	3,729,252,018.25	3,696,751,796.88	2,462,289,265.09
所有者权益：			
股本	740,777,597.00	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	337,378,518.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	108,451,978.08	108,451,978.08	108,451,978.08
未分配利润	361,643,405.81	390,059,507.53	563,712,485.59
所有者权益合计	1,548,251,499.06	1,576,667,600.78	1,750,320,578.84

表7 公司最近两年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
一、营业收入	2,138,675.99	59,788,514.71	71,589,897.69
减：营业成本	937,873.13	5,444,894.37	7,007,139.97
营业税金及附加	195,809.61	693,444.48	16,952,594.63
销售费用			
管理费用	15,766,277.12	89,993,937.18	76,094,896.74
财务费用	13,731,761.16	-38,564,197.27	91,795,828.52
资产减值损失	-102,524.41	81,539,084.46	53,781,314.28
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			203,149,455.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			659,448.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-28,390,520.62	-79,318,648.51	29,107,578.65
加：营业外收入	50.00	14,785,735.16	295,327.05
其中：非流动资产处置利得		4,200.00	72,685.05
减：营业外支出		13,710.00	343,811.03
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-28,390,470.62	-64,546,623.35	29,059,094.67
减：所得税费用	25,631.10	12,805,267.10	3,680,736.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-28,416,101.72	-77,351,890.45	25,378,357.88

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额	-28,416,101.72	-77,351,890.45	25,378,357.88
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

表8 公司最近两年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,902,443.48	62,623,863.11	68,645,374.94
收到的税费返还			136,534.89
收到其他与经营活动有关的现金	23,221,654.16	89,117,082.60	117,739,542.27
经营活动现金流入小计	26,124,097.64	151,740,945.71	186,521,452.10
购买商品、接受劳务支付的现金		11,523.14	144,574.76
支付给职工以及为职工支付的现金	10,646,692.60	44,297,473.17	38,524,849.40
支付的各项税费	2,627,350.76	45,131,586.48	38,344,053.72
支付其他与经营活动有关的现金	744,556,492.31	141,842,945.79	98,674,044.72
经营活动现金流出小计	757,830,535.67	231,283,528.58	175,687,522.60
经营活动产生的现金流量净额	-731,706,438.03	-79,542,582.87	10,833,929.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	13,059,731.57	17,516,304.86	94,336,340.88
取得投资收益收到的现金			150,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,200.00	3,654,314.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		56,650,000.00	142,988,160.00

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,088,533,333.33	1,211,791,857.12	655,018,794.86
投资活动现金流入小计	1,101,593,064.90	1,285,962,361.98	1,045,997,609.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,999.10	2,608,629.12	5,069,347.87
投资支付的现金	71,000,000.00	810,800,000.00	48,200,000.00
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	147,070,000.00	1,776,380,698.13	495,409,482.10
投资活动现金流出小计	218,253,999.10	2,589,789,327.25	548,678,829.97
投资活动产生的现金流量净额	883,339,065.80	-1,303,826,965.27	497,318,779.87
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	50,000,000.00	2,317,000,000.00	980,887,657.49
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	50,000,000.00	2,317,000,000.00	980,887,657.49
偿还债务支付的现金		964,000,000.00	1,760,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,346,793.89	129,870,510.37	32,942,830.03
支付其他与筹资活动有关的现金		7,996,850.00	10,218,922.40
筹资活动现金流出小计	49,346,793.89	1,101,867,360.37	1,803,161,752.43
筹资活动产生的现金流量净额	653,206.11	1,215,132,639.63	-822,274,094.94
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	152,285,833.88	-168,236,908.51	-314,121,385.57
加：期初现金及现金等价物余额	99,102,768.29	267,339,676.80	581,461,062.37
六、期末现金及现金等价物余额	251,388,602.17	99,102,768.29	267,339,676.80

(三) 公司最近两年及一期主要财务指标

表9 公司最近两年及一期主要财务指标

项目	2017年3月31日 /2017年1-3月	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度
资产总额(万元)	3,082,016.28	2,877,637.82	2,757,644.90
负债合计(万元)	2,740,048.43	2,530,525.17	2,476,963.82
所有者权益(万元)	341,967.85	347,112.65	280,681.08
营业收入(万元)	16,158.79	592,186.22	843,607.63
净利润(万元)	-5,144.80	74,591.67	61,572.06
经营活动产生的现金流量净额(万元)	40,918.80	505,528.31	349,894.43
投资活动产生的现金流量净额(万元)	-182,908.29	-50,542.27	85,287.48
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	107,616.52	-386,533.99	-448,122.35
流动比率(倍)	1.59	1.63	1.68
速动比率(倍)	0.37	0.32	0.28
资产负债率(%)	88.90%	87.94%	89.82%
每股净资产(元)	2.86	2.94	2.68
全部债务(万元)	1,634,284.69	1,474,645.45	1,693,454.90
债务资本比率(%)	82.70	80.95	85.78
EBITDA(万元)	801.86	129,636.24	122,256.22
EBITDA全部债务比(%)	0.05	8.79	7.22
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.03	0.90	0.70
利息保障倍数(倍)	0.01	0.89	0.69
应收账款周转率(次/年)	15.80	306.59	263.90
存货周转率(次/年)	0.01	0.18	0.28
贷款偿还率(%)	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100
总资产报酬率(%)	0.01	4.52	4.19
毛利率(%)	30.09	32.27	25.83
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.55	6.82	4.72
每股净现金流量(元/股)	-0.46	0.92	-0.17

（四）管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近两年及一期的合并财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

1、资产结构分析：

公司最近两年及一期期末资产构成情况如下：

表10 公司最近两年及一期期末主要资产构成情况

项目	2017年3月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
流动资产：						
货币资金	245,541.19	7.97	279,911.49	9.73	211,568.29	7.67
应收账款	688.06	0.02	1,357.84	0.05	2,505.22	0.09
预付款项	14,339.53	0.47	13,500.49	0.47	12,424.75	0.45
其他应收款	287,542.88	9.33	34,995.71	1.22	53,949.66	1.96
存货	2,202,993.49	71.48	2,159,810.50	75.05	2,196,058.08	79.64
其他流动资产	123,969.81	4.02	189,935.02	6.60	154,475.57	5.60
流动资产合计	2,875,074.97	93.29	2,679,511.05	93.11	2,630,981.56	95.41
非流动资产：						
可供出售金融资产	31,702.26	1.03	29,408.24	1.02	27,561.75	1.00
长期股权投资	18,772.94	0.61	15,482.17	0.54	14,090.38	0.51
投资性房地产	21,594.29	0.70	21,839.15	0.76	22,955.08	0.83
固定资产	5,165.38	0.17	5,344.90	0.19	5,814.42	0.21
无形资产	372.99	0.01	341.78	0.01	464.44	0.02
商誉	1,160.37	0.04	1,160.37	0.04	1,160.37	0.04
长期待摊费用	1,174.60	0.04	1,276.46	0.04	1,241.30	0.05
递延所得税资产	40,405.62	1.31	36,877.84	1.28	21,125.80	0.77
其他非流动资产	86,592.86	2.81	86,395.86	3.00	32,249.80	1.17
非流动资产合计	206,941.31	6.71	198,126.77	6.89	126,663.34	4.59
资产总计	3,082,016.28	100.00	2,877,637.82	100.00	2,757,644.90	100.00

截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年3月31日，公司的资产总额分别为2,757,644.90万元、2,877,637.82万元和3,082,016.28万元。近年来，公司调整战略布局，逐步处置北京地区以外房地产项目，转为以轨道交通物业为依托，获取了三个轨道交通车辆段上盖和北京门头沟区、平谷区等地块的房地产项目，均顺利进入工程施工阶段，因此公司总资产规模随公司业务的调整及扩张呈增长态势。截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年3月31日，公司流动

资产分别为2,630,981.56万元、2,679,511.05万元和2,875,074.97万元，占总资产的比例分别为95.41%、93.11%和93.29%。公司主营业务为房地产开发与经营，存货占比较大，流动资产占总资产比重较高。

2、负债结构分析

公司最近两年及一期期末负债构成情况如下：

表11 公司最近两年及一期期末主要负债构成情况

项目	2017年3月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
流动负债：						
短期借款	37,900.00	1.38	32,900.00	1.30	22,500.00	0.91
应付账款	76,812.29	2.80	106,182.98	4.20	112,831.24	4.56
预收款项	925,324.66	33.77	798,157.93	31.54	549,640.96	22.19
应付职工薪酬	4,672.95	0.17	7,415.14	0.29	6,150.00	0.25
应交税费	31,328.86	1.14	51,322.54	2.03	30,876.97	1.25
应付利息	10,831.05	0.40	11,584.17	0.46	6,436.51	0.26
应付股利	263.98	0.01	263.98	0.01	263.98	0.01
其他应付款	40,421.00	1.48	64,844.04	2.56	64,485.89	2.60
一年内到期的非流动负债	676,224.33	24.68	572,674.33	22.63	768,766.13	31.04
其他流动负债	0.00	-	0.00	-	0.00	-
流动负债合计	1,803,779.13	65.83	1,645,345.11	65.02	1,561,951.68	63.06
非流动负债：						
长期借款	593,956.93	21.68	592,553.67	23.42	824,900.00	33.30
应付债券	326,203.43	11.91	276,517.45	10.93	77,288.77	3.12
长期应付款	542.90	0.02	542.90	0.02	816.40	0.03
预计负债	3,978.00	0.15	3,978.00	0.16	3,978.00	0.16
递延所得税负债	11,510.24	0.42	11,510.24	0.45	8,028.97	0.32
其他非流动负债	77.81	0.00	77.81	0.00	0.00	-
非流动负债合计	936,269.30	34.17	885,180.06	34.98	915,012.14	36.94
负债合计	2,740,048.43	100.00	2,530,525.17	100.00	2,476,963.82	100.00

截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年3月31日，公司的负债总额分别为2,476,963.82万元、2,530,525.17万元和2,740,048.43万元，流动负债是公司的主要债务，公司流动负债占总负债比例分别为63.06%、65.02%和65.83%。从债务结构来看，负债主要为金融机构借款、预收账款和其他应付款。

3、现金流量分析

公司最近两年及一期的现金流量情况如下：

表12 公司最近两年及一期的现金流量情况

单位：万元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	147,646.46	884,090.95	847,628.72
经营活动现金流出小计	106,727.65	378,562.63	497,734.29
经营活动产生的现金流量净额	40,918.80	505,528.31	349,894.43
投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	111,990.26	40,822.95	96,641.82
投资活动现金流出小计	294,898.55	91,365.22	11,354.34
投资活动产生的现金流量净额	-182,908.29	-50,542.27	85,287.48
筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	252,136.93	940,111.75	436,948.77
筹资活动现金流出小计	144,520.41	1,326,645.74	885,071.12
筹资活动产生的现金流量净额	107,616.52	-386,533.99	-448,122.35
现金及现金等价物净增加额	-34,370.30	68,470.27	-12,918.18
加：期初现金及现金等价物余额	279,911.49	211,441.21	224,359.39
期末现金及现金等价物余额	245,541.19	279,911.49	211,441.21

2015年度、2016年度和2017年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为349,894.43万元、505,528.31万元和40,918.80万元。公司报告期内经营活动产生的现金流量净额均为正值，2014年以来公司的轨道车辆段上盖项目陆续开始销售，经营活动现金流入增幅较大，虽然公司为增强可持续发展能力、继续获取北京新地块导致现金流出较大，但报告期内经营活动产生的现金流量净额仍然为正，相比以前年度有极大改善。

2015年度、2016年度和2017年1-3月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为85,287.48万元、-50,542.27万元和-182,908.29万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额波动较大，2015年度公司为贯彻战略规划，逐步处置非核心资产，现金回流导致投资活动产生的现金流量为正值；2016年度公司投资活动现金流量净额为净流出50,542.27万元，主要系公司期末货币资金较多，为避免资金闲置进行短期保本投资理财支出较大；2017年一季度公司投资活动产生的现金流量净额为净流出182,908.29万元，主要系支付合作项目地价款所致。

2015年度、2016年度和2017年1-3月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-448,122.35万元、-386,533.99万元和107,616.52万元。2015年度及2016年度，公司筹资活动产生的现金流均为负值，主要系公司房地产项目预售取得资金，偿还部分借款所致；2017年一季度公司筹资活动产生的现金流量净额转正为负，主要系当期为开发项目相应扩大了融资规模所致。

4、偿债能力分析

公司最近两年及一期主要偿债能力指标见下表：

表13 公司最近两年及一期主要偿债能力指标

项目	2017年3月31日 /2017年1-3月	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度
资产负债率(%)	88.90%	87.94%	89.82%
流动比率(倍)	1.59	1.63	1.68
速动比率(倍)	0.37	0.32	0.28
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.03	0.90	0.70
贷款偿还率(%)	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100

(1) 公司长期偿债能力

截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年3月31日，公司资产负债率分别为89.82%、87.94%和88.90%，最近两年公司的资产负债率逐步下降，在房地产行业处于正常水平。从总体上看，公司长期偿债能力符合行业特征，随着公司业务发展和规模的扩大，整体盈利能力将不断提升，从而本次债券的偿债保障能力也将提高。

(2) 公司短期偿债能力

截至2015年12月31日、2016年12月31日及2017年3月31日公司的流动比率分别为1.68、1.63和1.59，均显著大于1。速动比率分别为0.28、0.32和0.37，公司速动比率较小的原因在于存货规模较大，符合公司行业特点；2015-2016年公司EBITDA利息保障倍数分别为0.70和0.90，随着报告期内公司房地产业务规模不断扩张，公司项目销售情况良好，同时综合融资成本有所降低，EBITDA利息保障倍数呈增长趋势，总体来看公司EBITDA利息保障倍数符合行业特征。

报告期内公司流动比率保持较好水平，速动比率较小，表明企业短期内面临一定的偿债压力。

5、盈利能力分析

表14 公司盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度
营业收入	16,158.79	592,186.22	843,607.63
营业成本	11,295.84	401,102.76	625,701.33
营业利润	-4,890.81	104,537.75	97,711.26
利润总额	-4,841.79	106,211.39	97,728.76
净利润	-5,144.80	74,591.67	61,572.06
总资产报酬率(%)	0.01	4.52	4.19
加权平均净资产收益率(%)	-2.78	14.01	5.99
毛利率(%)	30.09	32.27	25.83

从盈利能力上看，公司经营状况良好，具有较强的盈利能力。2015年度、2016年度及2017年1-3月，公司分别实现营业收入843,607.63万元、592,186.22万元和16,158.79万元，2016年度较2015年度减少29.80%，主要系2016年度房地产项目满足销售结转的竣工面积较上年同期减少导致销售结转收入同比减少；净利润分别为61,572.06万元、74,591.67万元和-5,144.80万元，毛利率分别为25.83%、32.27%和30.09%。2016年度公司净利润、毛利率较2015年度均有大幅提升，主要系2015年度计提资产减值准备金额较大，且公司2016年度财务费用较上年同期有所下降，同时公司当年结转的西华府、公园悦府等项目毛利率水平较高。

2015年度、2016年度及2017年1-3月公司总资产报酬率分别为4.19%、4.52%和0.01%，加权平均净资产收益率分别为5.99%、14.01%和-2.78%，公司各项盈利指标符合行业特征。

6、盈利能力的可持续性

公司目前项目储备量可以满足未来发展需要。截至2016年12月31日，公司合并范围内在建项目共计5个，新开工项目1个，这些项目将在未来的2-3年陆续达到可销售状态以及可交付状态，合理的项目储备保证了公司未来的持续发展。

7、未来业务发展规划

依托股东的资源、资金和专业开发团队的优势，以北京为中心，以轨道交通为依托，调整优化资产结构，着力开发轨道物业，打造轨道物业专业开发核心竞

争力，树立“亚洲轨道物业专家”的品牌形象，不断提升公司管理水平及盈利能力，实现公司的稳健和可持续发展，努力为股东创造价值。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次债券发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、补充营运资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途提请股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司财务状况与资金需求情况，在上述范围内确定。

本次债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司稳步健康发展。

五、其他重要事项

1、最近一期末对外担保情况：截至2017年3月31日，公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）如下表：

表15 截至2017年3月31日公司对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况

单位：万元

被担保企业	担保种类	担保余额	担保到期日	反担保方式	是否互保
上海礼兴酒店有限公司	公司提供股权质押担保及连带责任保证	128,000.00	2027-01-22	是	否
上海礼兴酒店有限公司	连带责任担保	7,800.00	2018-12-10	否	否
合计		135,800.00	-	-	-

2、截至2017年3月31日，公司及全资、控股子公司没有尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

3、经公司自查，截至2017年3月31日，公司及下属公司的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

六、所需审批程序

本次非公开发行公司债券方案已经2017年7月4日公司九届二十一次董事会审议通过，尚须提交公司股东大会审议。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2017年7月4日