

## 北京首都开发股份有限公司 关于非公开发行公司债券预案的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在虚假记载、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》等法律、法规及规范性文件的规定，公司董事会认真对照非公开发行公司债券的资格和条件，对公司的实际经营情况及相关事项进行了自查，认为：公司符合《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》等法律、法规及规范性文件关于非公开发行公司债券的规定，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) 本次债券发行的票面金额、发行规模

本次非公开发行公司债券的票面总额不超过人民币 60 亿元（含 60 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) 债券期限

本次非公开发行公司债券的期限不超过 7 年（含 7 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体存续期限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。

#### (三) 债券利率及确定方式

本次债券为固定利率债券，票面利率由公司和主承销商根据市场情况确定。

#### **（四）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。

#### **（五）发行方式**

本次债券在完成必要的发行手续后，既可以采取一次发行，也可以采取分期发行的方式，具体发行期数及各期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确定。

#### **（六）发行对象及向公司原有股东配售安排**

本次债券拟向具备相应风险识别和承担能力且符合《公司债券发行与交易管理办法》的合格投资者发行，每次发行对象不超过 200 名。本次债券不向公司股东优先配售。

#### **（七）募集资金用途**

本次债券募集资金将用于偿还金融机构借款或适用的法律法规允许的其他用途。具体募集资金用途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确定。

#### **（八）承销方式**

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

#### **（九）担保方式**

本次债券无担保。

#### **（十）赎回条款或回售条款**

本次债券是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容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）债券交易流通**

本次债券发行完成后，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士根

据中国证监会及上海证券交易所的相关规定办理本次债券的交易流通事宜。

## **（十二）偿债保障措施**

本次债券发行后，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的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

- 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）决议的有效期**

本次债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

## **（十四）关于本次发行公司债券的授权事项**

为保证本次债券工作能够顺利、高效地进行，董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理本次债券发行相关事宜，包括但不限于下列各项：

1、在法律、法规允许的范围内，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、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数及各期发行规模、还本付息的期限和方式、债券发行后的交易流通及决定募集资金具体使用等与本次债券发行有关的一切事宜；

2、决定聘请为本次债券发行提供服务的承销商及其他中介机构；

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、办理本次债券发行申报及发行后的交易流通事宜，包括但不限于签署、执行、修改、完成与本次债券发行及发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于募集说明书、承销协议、债券受托管理协议、各种公告及其他法律文件等）和根据法律法规及其他规范性文件进行适当的信息披露；

5、如监管部门对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之外，授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见或新的市场条件决定是否继续开展本次债券发行工作并对本次债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

6、办理与本次债券相关的其他事宜；

7、本授权有效期自公司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。

公司董事会提请股东大会同意董事会在获得上述授权的条件下，除相关法律法规另有规定不可转授权之外，将上述授权转授予公司经营层行使，由公司经营层具体处理与本次债券有关的事务。该等转授权自董事会在获得上述授权之日起生效，至相关授权事项办理完毕之日终止。

### 三、发行人简要财务会计信息

#### (一) 发行人最近三年及一期合并范围变化情况

表 1 发行人最近三年及一期合并范围的重要变化情况

2014 年	变动原因
<b>增加公司</b>	
海南民生长流油气储运有限公司	公司对海南民生长流油气储运有限公司进行股权收购，持股比例 100%
浙江美都置业有限公司	公司对浙江美都置业有限公司进行股权收购，持股比例 51%
<b>减少公司</b>	
无	
2015 年	变动原因
<b>增加公司</b>	
广州市湖品房地产有限公司	公司对广州市湖品房地产有限公司进行股权收购，持股比例 50%
广州市君梁房地产有限公司	公司对广州市君梁房地产有限公司进行股权收购，持股比例 50%
苏州合本投资管理有限公司	公司对苏州合本投资管理有限公司进行股权收购，持股比例 50%
福州首开中庚投资有限公司	公司对福州首开中庚投资有限公司进行股权收购，持股比例 50%
<b>减少公司</b>	
无	
2016 年	变动原因

<b>增加公司</b>	
福州融城房地产开发有限公司	公司对福州融城房地产开发有限公司进行股权收购，持股比例 51%
力博国际建材会展（北京）有限公司	公司对力博国际建材会展（北京）有限公司进行股权收购，持股比例 51%
北京首开住总安泰置业有限公司	公司对北京首开住总安泰置业有限公司增资，增资后持股比例为 60%
福州首开福泰投资有限公司	新设
福州融城房地产开发有限公司	新设
首开和信国际有限公司	新设
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	新设
北京致泰房地产开发有限公司	新设
苏州首开润泰置业有限公司	新设
福州中环房地产开发有限公司	新设
北京首开中阳政泰置业有限公司	新设
武汉首茂城置业有限公司	新设
首开金茂置业（杭州）有限公司	新设
北京熹泰房地产开发有限公司	新设
成都旭泰置业有限公司	新设
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	新设
首开盈泰国际有限公司	新设
<b>减少公司</b>	
无	
<b>2017 年 1-9 月</b>	
<b>变动原因</b>	
北京和信兴泰房地产开发有限公司	新设
广州市振梁房地产有限公司	新设
天津首开全泰房地产开发有限公司	新设
广州首开至泰置业有限公司	新设
成都首开恒泰置业有限公司	新设
<b>减少公司</b>	
深圳市祈年实业发展有限公司	股权出售

## （二）发行人最近三年及一期资产负债表、利润表及现金流量表

发行人 2014 年度、2015 年度和 2016 年度财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“致同审字（2015）第 110ZA0689 号”、“致同审字（2016）第 110ZA0311 号”、“致同审字（2017）第 110ZA1389 号”的标准无保留意见审计报告。非经特别说明，以下信息主要摘自发行人 2014 年-2016 年经审计的财务报告以及发行人编制的 2017 年第三季度报告（未经审计）。

财政部 2014 年 1 月起陆续发布了三项新的企业会计准则，并对五项企业会计准则进行了修订。根据相关规定，公司在已披露的 2014 年年报中，对期初数和上期金额进行了追溯调整；2015 年度、2016 年度、2017 年 1-9 月财务报表已适用新准则。

表2 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项 目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	26,514,023,722.48	26,857,391,290.9	19,588,434,763.85	11,637,064,836.20
应收账款	205,615,370.97	223,704,731.26	295,865,619.58	282,870,783.95
预付款项	6,183,030,971.16	2,701,183,884.50	146,210,485.17	43,265,175.35
应收股利	622,220,678.79	531,207,228.79	531,207,228.79	500,811,228.79
其他应收款	41,286,718,567.08	21,165,536,687.13	12,795,535,766.09	6,320,176,174.53
存货	135,178,479,648.59	114,496,849,869.05	95,673,624,435.86	68,077,732,494.12
一年内到期的非流动资产		3,159,083.87	959,606.98	2,718,208.12
其他流动资产	3,733,831,464.37	2,481,135,595.57	2,099,916,860.65	1,714,693,098.10
<b>流动资产合计</b>	<b>213,723,920,423.44</b>	<b>168,460,168,371.07</b>	<b>131,131,754,766.97</b>	<b>88,579,331,999.16</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	1,365,680,363.44	1,249,430,363.44	754,786,115.60	260,921,781.30
长期股权投资	11,890,275,989.02	6,120,471,016.87	3,779,057,809.94	3,693,130,932.68
投资性房地产	1,854,365,407.96	1,860,020,562.10	1,892,715,400.20	1,910,225,147.39
固定资产	723,099,795.43	851,733,628.33	816,696,012.36	839,713,594.36
在建工程	8,486,519.43	4,369,472.58	842,396.00	-
固定资产清理	16,433.94	-	-	-
无形资产	80,834,116.57	81,575,742.56	11,833,677.28	10,311,858.09
商誉	9,741,105.75	9,741,105.75	9,181,088.60	-
长期待摊费用	66,446,160.77	82,341,410.46	84,891,986.06	106,657,723.08
递延所得税资产	3,024,491,244.22	2,681,906,258.04	2,017,472,794.59	2,196,860,039.69
其他非流动资产	15,289,208.91	15,626,863.68	16,179,188.39	16,731,513.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>19,038,726,345.44</b>	<b>12,957,216,423.81</b>	<b>9,383,656,469.02</b>	<b>9,034,552,589.69</b>
<b>资产总计</b>	<b>232,762,646,768.88</b>	<b>181,417,384,794.88</b>	<b>140,515,411,235.99</b>	<b>97,613,884,588.85</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,170,600,000.00	2,550,000,000.00	4,666,620,000.00	2,695,400,000.00
应付票据	42,830,000.00	3,000,000.00	-	-
应付账款	4,439,876,909.02	5,307,876,264.73	5,282,471,714.96	4,993,019,871.22
预收款项	60,808,811,190.92	41,244,082,724.14	23,311,858,470.77	18,797,618,864.80
应付职工薪酬	68,230,289.70	232,843,350.86	162,144,211.91	149,652,801.37
应交税费	815,088,426.92	1,673,589,640.64	1,338,470,696.18	1,170,664,554.56
应付利息	444,298,288.12	347,354,177.35	215,606,737.27	5,517,480.50
应付股利	23,663,702.14	15,383,702.14	21,023,702.14	32,492,452.14
其他应付款	19,927,270,818.53	11,548,099,336.73	20,970,473,913.50	8,000,575,628.87
一年内到期的非流动负债	15,991,597,648.00	16,400,800,000.00	14,776,083,500.00	19,953,400,000.00
其他流动负债	7,318,538,716.66	5,858,919,491.96	5,348,036,667.55	5,420,145,493.70
<b>流动负债合计</b>	<b>111,050,805,990.01</b>	<b>85,181,948,688.55</b>	<b>76,092,789,614.28</b>	<b>61,218,487,147.16</b>

项 目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	59,642,727,992.48	43,230,030,000.00	30,727,830,000.00	18,257,700,000.00
应付债券	21,102,527,316.62	16,495,247,147.62	9,333,252,994.00	1,950,585,300.00
长期应付职工薪酬	2,709,259.09	2,939,953.80	2,802,956.56	4,314,069.40
预计负债	-	-	146,898.00	-
递延收益	-	33,633.68	124,423.38	232,035.90
递延所得税负债	73,528,672.88	59,466,172.88	53,179,466.63	51,471,005.80
<b>非流动负债合计</b>	<b>80,821,493,241.07</b>	<b>59,787,716,907.98</b>	<b>40,117,336,738.57</b>	<b>20,264,302,411.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>191,872,299,231.08</b>	<b>144,969,665,596.53</b>	<b>116,210,126,352.85</b>	<b>81,482,789,558.26</b>
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>				
实收资本（或股本）	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
其它权益工具	8,985,000,000.00	7,000,000,000.00	6,000,000,000.00	-
资本公积	7,663,127,977.54	7,663,127,977.54	4,052,069,686.31	4,052,069,686.31
其他综合收益	131,176,677.62	91,563,807.87	80,682,570.63	75,599,327.40
盈余公积	1,729,545,322.22	1,729,545,322.22	1,486,137,127.32	1,315,879,155.33
未分配利润	8,490,650,533.86	8,692,689,104.73	8,184,368,612.91	6,891,216,833.69
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>29,579,065,753.24</b>	<b>27,756,491,454.36</b>	<b>22,045,270,497.17</b>	<b>14,576,777,502.73</b>
少数股东权益	11,311,281,784.56	8,691,227,743.99	2,260,014,385.97	1,554,317,527.86
<b>所有者权益合计</b>	<b>40,890,347,537.80</b>	<b>36,447,719,198.35</b>	<b>24,305,284,883.14</b>	<b>16,131,095,030.59</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>232,762,646,768.88</b>	<b>181,417,384,794.88</b>	<b>140,515,411,235.99</b>	<b>97,613,884,588.85</b>

表 3 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：元

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>15,175,247,721.25</b>	<b>29,883,264,629.79</b>	<b>23,617,882,560.30</b>	<b>20,850,502,943.60</b>
其中：营业收入	15,175,247,721.25	29,883,264,629.79	23,617,882,560.30	20,850,502,943.60
<b>二、营业总成本</b>	<b>14,181,557,219.52</b>	<b>26,638,915,270.38</b>	<b>19,879,082,856.14</b>	<b>18,084,239,550.44</b>
其中：营业成本	10,579,574,062.55	19,752,264,886.89	14,033,172,557.40	13,647,202,199.85
营业税金及附加	1,501,781,434.22	3,694,816,376.65	3,161,704,403.80	2,441,500,569.77
销售费用	538,893,472.56	891,271,531.42	610,288,795.57	558,544,245.93
管理费用	505,558,145.27	747,371,067.24	652,648,921.24	601,963,752.21
财务费用	1,059,347,015.85	1,373,239,515.03	784,348,557.33	581,473,173.81
资产减值损失	-3,596,910.93	179,951,893.15	636,919,620.80	253,555,608.87
投资收益	862,681,606.74	704,342,312.74	134,695,606.49	89,572,563.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-83,497,269.65	631,724,806.30	64,194,320.95	15,656,294.87
<b>三、营业利润</b>	<b>1,856,372,108.47</b>	<b>3,948,691,672.15</b>	<b>3,873,495,310.65</b>	<b>2,855,835,956.19</b>
加：营业外收入	18,064,290.80	50,761,460.43	50,035,692.47	54,835,744.80
其中：非流动资产处置利得	77,325.88	96,379.12	4,400,656.00	142,072.29

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
减：营业外支出	47,747,744.99	15,870,349.89	11,017,209.33	18,592,133.26
其中：非流动资产处置损失	382,552.02	195,059.36	729,426.55	108,643.89
<b>四、利润总额</b>	<b>1,826,688,654.28</b>	<b>3,983,582,782.69</b>	<b>3,912,513,793.79</b>	<b>2,892,079,567.73</b>
减：所得税费用	706,350,044.63	1,404,551,083.91	1,358,257,198.11	910,421,707.75
<b>五、净利润</b>	<b>1,120,338,609.65</b>	<b>2,579,031,698.78</b>	<b>2,554,256,595.68</b>	<b>1,981,657,859.98</b>
归属于母公司所有者的净利润	913,165,191.61	1,901,416,969.45	2,083,492,751.19	1,647,765,531.37
少数股东损益	207,173,418.04	677,614,729.33	470,763,844.49	333,892,328.61
<b>六、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	0.27	0.58	0.89	0.73
（二）稀释每股收益	0.27	0.58	0.89	0.73
<b>七、其他综合收益</b>	<b>39,612,869.75</b>	<b>10,881,237.24</b>	<b>5,083,243.23</b>	<b>19,574,223.48</b>
<b>八、综合收益总额</b>	<b>1,159,951,479.40</b>	<b>2,589,912,936.02</b>	<b>2,559,339,838.91</b>	<b>2,001,232,083.46</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	952,778,061.36	1,912,298,206.69	2,088,575,994.42	1,678,890,279.85
归属于少数股东的综合收益总额	207,173,418.04	677,614,729.33	470,763,844.49	322,341,803.61

表4 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,420,634,414.48	48,796,385,798.40	27,706,015,755.79	19,958,237,023.78
收到的税费返还	16,505,341.56	96,143,927.48	6,804,665.44	1,897,103.94
收到其他与经营活动有关的现金	11,997,669,216.76	28,540,489,170.86	6,338,661,203.90	7,480,473,024.97
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>48,434,808,972.80</b>	<b>77,433,018,896.74</b>	<b>34,051,481,625.13</b>	<b>27,440,607,152.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	27,948,427,639.86	29,493,594,717.44	23,673,464,053.57	14,409,247,127.75
支付给职工以及为职工支付的现金	671,298,988.25	749,039,464.51	540,390,981.25	470,257,167.96
支付的各项税费	4,367,836,051.09	6,325,532,231.45	4,518,672,721.73	2,788,081,911.55
支付其他与经营活动有关的现金	30,227,589,150.01	49,374,679,896.48	14,888,306,989.37	6,482,816,780.11
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>63,215,151,829.21</b>	<b>85,942,846,309.88</b>	<b>43,620,834,745.92</b>	<b>24,150,402,987.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-14,780,342,856.41</b>	<b>-8,509,827,413.14</b>	<b>-9,569,353,120.79</b>	<b>3,290,204,165.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		224,448,463.46	326,118,655.90	3,171,686,784.33
取得投资收益收到的现金	135,671,245.92	94,181,774.58	163,908,011.62	117,874,212.47



项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	615,051.00	138,798.93	12,781,264.14	246,063.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,162,018,958.51			
收到其他与投资活动有关的现金		6,355,679.93	289,554,182.87	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,298,305,255.43</b>	<b>325,124,716.90</b>	<b>792,362,114.53</b>	<b>3,289,807,060.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,584,496.04	54,872,179.69	49,334,360.64	126,290,594.05
投资支付的现金	6,133,853,702.48	711,000,000.00	949,450,000.00	4,467,069,141.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	40,157,937.99	507,198,285.60
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,167,438,198.52</b>	<b>765,872,179.69</b>	<b>1,038,942,298.63</b>	<b>5,100,558,020.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,869,132,943.09</b>	<b>-440,747,462.79</b>	<b>-246,580,184.10</b>	<b>-1,810,750,960.59</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	5,725,500,000.00	10,614,999,992.79	6,232,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,725,500,000.00	1,665,000,000.00	232,000,000.00	-
取得借款收到的现金	37,038,798,092.48	38,337,930,000.00	33,514,750,000.00	20,483,400,000.00
发行债券收到的现金	6,910,000,000.00	7,200,000,000.00	9,400,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	324,120,000.00	-	324,757,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>49,674,298,092.48</b>	<b>56,477,049,992.79</b>	<b>49,146,750,000.00</b>	<b>20,808,157,000.00</b>
偿还债务支付的现金	24,720,600,100.00	30,091,950,000.00	26,226,400,000.00	19,081,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,504,228,516.34	5,624,785,281.71	4,932,696,135.84	4,058,602,940.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	87,130,000.00	442,500,000.00	266,468,750.00	90,523,799.09
支付其他与筹资活动有关的现金	1,114,275,875.30	4,192,566,346.25	216,868,688.73	546,486,093.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>30,339,104,491.64</b>	<b>39,909,301,627.96</b>	<b>31,375,964,824.57</b>	<b>23,686,569,033.40</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>19,335,193,600.84</b>	<b>16,567,748,364.83</b>	<b>17,770,785,175.43</b>	<b>-2,878,412,033.40</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2,546,517.65</b>	<b>2,627,441.84</b>	<b>96,270.12</b>	<b>5,428.06</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-316,828,716.31</b>	<b>7,619,800,930.74</b>	<b>7,954,948,140.66</b>	<b>-1,398,953,400.61</b>
加：期初现金及现金等价物余额	26,767,368,713.95	19,137,937,769.46	11,182,989,628.80	12,581,943,029.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>26,450,539,997.64</b>	<b>26,757,738,700.20</b>	<b>19,137,937,769.46</b>	<b>11,182,989,628.80</b>

表5 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	9,743,411,175.55	12,954,208,357.10	10,171,818,622.41	4,028,984,553.38
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	2,832,587.71	4,185,543.71	5,185,646.18	5,285,557.82
预付款项	3,617,791,561.89	2,688,885,829.46	788,260.00	478,810.00
应收利息	-	-	-	-
应收股利	129,409,603.53	129,409,603.53	129,409,603.53	154,909,603.53
其他应收款	63,617,196,133.35	40,743,996,251.93	45,056,186,777.27	29,440,415,028.02
存货	10,078,582,664.98	11,809,532,438.87	12,277,052,553.10	12,447,842,125.71
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	270,472,014.74	256,917,543.47	198,245,163.81	193,751,256.69
<b>流动资产合计</b>	<b>87,459,695,741.75</b>	<b>68,587,135,568.07</b>	<b>67,838,686,626.30</b>	<b>46,271,666,935.15</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	676,483,333.34	620,233,333.34	545,233,333.34	1,500,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	22,988,226,085.46	19,659,668,732.06	14,875,615,024.29	14,235,871,966.67
投资性房地产	80,554,121.47	82,388,115.04	84,833,439.80	84,870,086.35
固定资产	6,237,648.75	6,275,589.26	6,402,386.54	5,837,197.63
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	5,091,569.39	5,613,332.12	6,025,943.17	5,450,930.00
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	14,781,774.65	15,119,429.42	15,569,635.78	16,019,842.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>23,771,374,533.06</b>	<b>20,389,298,531.24</b>	<b>15,533,679,762.92</b>	<b>14,349,550,022.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>111,231,070,274.81</b>	<b>88,976,434,099.31</b>	<b>83,372,366,389.22</b>	<b>60,621,216,957.94</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,170,600,000.00	1,250,000,000.00	4,126,620,000.00	2,695,400,000.00
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	1,045,515,736.15	1,348,466,634.89	790,597,915.93	869,213,255.66
预收款项	3,464,556,183.12	4,094,491,125.47	2,641,993,924.49	1,947,525,266.65
应付职工薪酬	9,107,778.46	47,897,099.78	36,495,851.82	39,549,103.81
应交税费	10,744,704.79	66,236,142.85	77,669,411.41	62,326,322.58
应付利息	427,793,566.00	331,400,233.00	195,973,300.00	-
应付股利	4,763,769.05	4,763,769.05	4,763,769.05	4,763,769.05
其他应付款	20,388,043,266.34	14,694,966,142.46	8,715,766,624.78	10,558,025,195.92
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	12,550,897,648.00	12,878,100,000.00	11,209,683,500.00	15,658,000,000.00
其他流动负债	364,013,642.49	182,047,345.94	42,794,298.55	37,633,998.34
<b>流动负债合计</b>	<b>39,436,036,294.40</b>	<b>34,898,368,493.44</b>	<b>27,842,358,596.03</b>	<b>31,872,436,912.01</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	20,507,000,000.00	10,295,000,000.00	25,216,330,000.00	12,944,000,000.00
应付债券	21,102,527,316.62	16,495,247,147.62	9,333,252,994.00	1,950,585,300.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	43,745,833.34	29,683,333.34	10,933,333.34	-

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>41,653,273,149.96</b>	<b>26,819,930,480.96</b>	<b>34,560,516,327.34</b>	<b>14,894,585,300.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>81,089,309,444.36</b>	<b>61,718,298,974.40</b>	<b>62,402,874,923.37</b>	<b>46,767,022,212.01</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	2,579,565,242.00	2,579,565,242.00	2,242,012,500.00	2,242,012,500.00
其他权益工具	8,985,000,000.00	7,000,000,000.00	6,000,000,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	8,985,000,000.00	7,000,000,000.00	6,000,000,000.00	-
资本公积	9,756,232,381.46	9,756,232,381.46	6,145,785,130.67	6,145,785,130.67
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	131,237,500.00	89,050,000.00	32,800,000.00	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	1,193,644,512.99	1,193,644,512.99	950,236,318.09	779,978,346.10
未分配利润	7,496,081,194.00	6,639,642,988.46	5,598,657,517.09	4,686,418,769.16
<b>所有者权益合计</b>	<b>30,141,760,830.45</b>	<b>27,258,135,124.91</b>	<b>20,969,491,465.85</b>	<b>13,854,194,745.93</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>111,231,070,274.81</b>	<b>88,976,434,099.31</b>	<b>83,372,366,389.22</b>	<b>60,621,216,957.94</b>

表 6 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、营业收入	3,101,615,999.04	3,469,096,742.21	2,433,208,975.81	4,137,524,585.89
减：营业成本	2,489,842,488.22	2,726,705,577.49	1,908,410,699.54	3,648,702,310.44
税金及附加	183,343,163.76	316,892,519.40	249,870,985.81	331,660,834.49
销售费用	42,815,962.12	80,657,404.59	77,654,984.38	76,840,054.27
管理费用	62,344,807.91	122,311,027.33	92,179,944.00	110,149,293.45
财务费用	845,708,705.83	924,166,694.82	425,079,044.38	264,928,769.20
资产减值损失	-8,707.80	-405,070.53	-4,662,090.64	2,048,172.03
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）	2,494,191,511.62	3,132,301,841.99	2,012,383,437.91	1,533,058,951.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-38,087,865.85	350,501,841.99	99,383,437.91	-132,541,048.76
其他收益	-	-	-	-

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>1,971,761,090.62</b>	<b>2,431,070,431.10</b>	<b>1,697,058,846.25</b>	<b>1,236,254,103.25</b>
加：营业外收入	214,771.14	3,080,428.71	5,530,080.01	1,878,477.48
其中：非流动资产处置利得	400.00			13,677.00
减：营业外支出	333,893.74	68,910.81	9,206.36	953,335.11
其中：非流动资产处置损失	8,255.96	57.50	1,762.00	
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>1,971,641,968.02</b>	<b>2,434,081,949.00</b>	<b>1,702,579,719.90</b>	<b>1,237,179,245.62</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>1,971,641,968.02</b>	<b>2,434,081,949.00</b>	<b>1,702,579,719.90</b>	<b>1,237,179,245.62</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>42,187,500.00</b>	<b>56,250,000.00</b>	<b>32,800,000.00</b>	-
（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	42,187,500.00	56,250,000.00	32,800,000.00	-
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	42,187,500.00	56,250,000.00	32,800,000.00	-
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	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>2,013,829,468.02</b>	<b>2,490,331,949.00</b>	<b>1,735,379,719.90</b>	<b>1,237,179,245.62</b>
<b>七、每股收益：</b>	-	-	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

表7 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,557,559,886.55	5,167,068,456.52	3,116,578,033.60	2,868,664,118.90
收到的税费返还	1,550,121.45	47,410,933.72	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	63,723,301,803.91	66,985,870,924.77	39,784,667,679.95	25,200,691,843.88
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>66,282,411,811.91</b>	<b>72,200,350,315.01</b>	<b>42,901,245,713.55</b>	<b>28,069,355,962.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,947,780,772.16	4,615,017,611.09	12,716,052,697.00	4,356,376,942.22
支付给职工以及为职工支付的现金	129,279,445.85	152,544,158.44	107,089,559.28	99,690,871.53
支付的各项税费	324,773,280.84	392,543,779.83	254,088,185.20	233,723,787.38
支付其他与经营活动有关的现金	71,333,674,427.78	56,890,956,128.15	41,807,292,458.77	24,598,717,705.55
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>79,735,507,926.63</b>	<b>62,051,061,677.51</b>	<b>54,884,522,900.25</b>	<b>29,288,509,306.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,453,096,114.72</b>	<b>10,149,288,637.50</b>	<b>-11,983,277,186.70</b>	<b>-1,219,153,343.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	3,130,000,000.00
取得投资收益收到的现金	137,937,033.23	376,888,773.41	184,592,719.73	45,754,170.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00	10.00	12,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>137,937,433.23</b>	<b>376,888,783.41</b>	<b>184,604,719.73</b>	<b>3,175,754,170.64</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	663,936.89	1,216,324.90	1,784,619.00	1,422,604.00
投资支付的现金	3,395,512,252.48	1,000,440,639.19	641,000,000.00	4,428,851,707.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	423,952,339.44	654,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,396,176,189.37</b>	<b>1,001,656,964.09</b>	<b>1,066,736,958.44</b>	<b>5,084,274,311.00</b>
投资活动产生的现金流量净额	-3,258,238,756.14	-624,768,180.68	-882,132,238.71	-1,908,520,140.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	3,000,000,000.00	8,949,999,992.79	6,000,000,000.00	
取得借款收到的现金	19,867,600,000.00	3,770,000,000.00	28,377,950,000.00	15,680,400,000.00
发行债券收到的现金	6,910,000,000.00	7,200,000,000.00	9,400,000,000.00	--
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	29,777,600,000.00	19,919,999,992.79	43,777,950,000.00	15,680,400,000.00
偿还债务支付的现金	12,368,100,000.00	18,563,850,000.00	21,098,400,000.00	12,343,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,810,657,885.39	3,910,419,368.67	3,457,875,572.23	3,153,511,245.42
支付其他与筹资活动有关的现金	1,098,304,425.30	4,187,861,346.25	213,430,933.33	232,784,900.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,277,062,310.69</b>	<b>26,662,130,714.92</b>	<b>24,769,706,505.56</b>	<b>15,729,696,145.42</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,500,537,689.31</b>	<b>-6,742,130,722.13</b>	<b>19,008,243,494.44</b>	<b>-49,296,145.42</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,210,797,181.55</b>	<b>2,782,389,734.69</b>	<b>6,142,834,069.03</b>	<b>-3,176,969,629.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额	12,954,208,357.10	10,171,818,622.41	4,028,984,553.38	7,205,954,183.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,743,411,175.55</b>	<b>12,954,208,357.10</b>	<b>10,171,818,622.41</b>	<b>4,028,984,553.38</b>

### (三) 发行人最近三年及一期主要财务指标

表 8 发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2017年9月30日	2016年	2015年	2014年
总资产（万元）	23,276,264.68	18,141,738.48	14,051,541.12	9,761,388.46
总负债（万元）	19,187,229.92	14,496,966.56	11,621,012.64	8,148,278.96
总债务（万元）	9,790,745.30	7,867,607.71	5,950,378.65	4,285,708.53
所有者权益（万元）	4,089,034.75	3,644,771.92	2,430,528.49	1,613,109.50
流动比率	1.92	1.98	1.72	1.45
速动比率	0.71	0.63	0.47	0.33
资产负债率（合并报表）	82.43%	79.91%	82.70%	83.47%

资产负债率（母公司报表）	72.90%	69.36%	74.85%	77.15%
<b>主要财务指标</b>	<b>2017年1-9月</b>	<b>2016年</b>	<b>2015年</b>	<b>2014年</b>
营业收入（万元）	1,517,524.77	2,988,326.46	2,361,788.26	2,085,050.29
营业利润（万元）	185,637.21	394,869.17	387,349.53	285,583.60
利润总额（万元）	182,668.87	398,358.28	391,251.38	289,207.96
净利润（万元）	112,033.86	257,903.17	255,425.66	198,165.79
归属于母公司所有者的净利润（万元）	91,316.52	190,141.70	208,349.28	164,776.55
经营活动产生现金流量（万元）	-1,478,034.29	-850,982.74	-956,935.31	329,020.42
投资活动产生现金流量（万元）	-486,913.29	-44,074.75	-24,658.02	-181,075.10
筹资活动产生现金流量（万元）	1,933,519.36	1,656,774.84	1,777,078.52	-287,841.20
营业毛利率	30.28%	33.90%	40.58%	34.55%
EBIT	285,844.63	543,657.16	475,047.77	362,422.57
EBITDA	294,578.15	549,803.41	481,543.13	375,583.80
EBITDA全部债务比	0.02	0.04	8.09	8.76
EBIT利息保障倍数（倍）	0.84	1.27	1.17	0.99
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.86	1.27	1.17	1.03
总资产报酬率	1.38%	3.35%	3.93%	3.83%
应收账款周转率（次/年）	70.69	115.03	81.62	45.61
存货周转率（次/年）	0.08	0.19	0.17	0.21
总资产周转率（次/年）	0.07	0.19	0.20	0.22

#### （四）管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三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

公司最近三年及一期期末资产构成情况如下：

**表 9 发行人最近三年及一期期末主要资产构成情况**

单位：万元

项 目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>								
货币资金	2,651,402.37	11.39%	2,685,739.13	14.80%	1,958,843.48	13.94%	1,163,706.48	11.92%
应收账款	20,561.54	0.09%	22,370.47	0.12%	29,586.56	0.21%	28,287.08	0.29%
预付款项	618,303.10	2.66%	270,118.39	1.49%	14,621.05	0.10%	4,326.52	0.04%
应收股利	62,222.07	0.27%	53,120.72	0.29%	53,120.72	0.38%	50,081.12	0.51%
其他应收款	4,128,671.86	17.74%	2,116,553.67	11.67%	1,279,553.58	9.11%	632,017.62	6.47%
存货	13,517,847.96	58.08%	11,449,684.99	63.11%	9,567,362.44	68.09%	6,807,773.25	69.74%



一年内到期的非流动资产	-	0.00%	315.91	0.00%	95.96	0.00%	271.82	0.00%
其他流动资产	373,383.15	1.60%	248,113.56	1.37%	209,991.69	1.49%	171,469.31	1.76%
<b>流动资产合计</b>	<b>21,372,392.04</b>	<b>91.82%</b>	<b>16,846,016.84</b>	<b>92.86%</b>	<b>13,113,175.48</b>	<b>93.32%</b>	<b>8,857,933.20</b>	<b>90.74%</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	136,568.04	0.59%	124,943.04	0.69%	75,478.61	0.54%	26,092.18	0.27%
长期股权投资	1,189,027.60	5.11%	612,047.10	3.37%	377,905.78	2.69%	369,313.09	3.78%
投资性房地产	185,436.54	0.80%	186,002.06	1.03%	189,271.54	1.35%	191,022.51	1.96%
固定资产	72,309.98	0.31%	85,173.36	0.47%	81,669.60	0.58%	83,971.36	0.86%
在建工程	848.65	0.00%	436.95	0.00%	84.24	0.00%	-	0.00%
固定资产清理	1.64	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
无形资产	8,083.41	0.03%	8,157.57	0.04%	1,183.37	0.01%	1,031.19	0.01%
商誉	974.11	0.00%	974.11	0.01%	918.11	0.01%	-	0.00%
长期待摊费用	6,644.62	0.03%	8,234.14	0.05%	8,489.20	0.06%	10,665.77	0.11%
递延所得税资产	302,449.12	1.30%	268,190.63	1.48%	201,747.28	1.44%	219,686.00	2.25%
其他非流动资产	1,528.92	0.01%	1,562.69	0.01%	1,617.92	0.01%	1,673.15	0.02%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,903,872.63</b>	<b>8.18%</b>	<b>1,295,721.64</b>	<b>7.14%</b>	<b>938,365.65</b>	<b>6.68%</b>	<b>903,455.26</b>	<b>9.26%</b>
<b>资产总计</b>	<b>23,276,264.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,141,738.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,051,541.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,761,388.46</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期，随着发行人各项业务发展，其资产规模持续稳定增长。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年9月30日，发行人资产总额分别为9,761,388.46万元、14,051,541.12万元、18,141,738.48万元和23,276,264.68万元。发行人主营业务为房地产开发，因此发行人资产以货币资金、存货等流动资产为主。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年9月30日，发行人流动资产占总资产的比例分别为90.74%、93.32%、92.86%和91.82%，基本保持稳定。

## 2、负债结构分析

公司最近三年及一期期末负债构成情况如下：

**表 10 发行人最近三年及一期期末主要负债构成情况**

单位：万元

项 目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>								
短期借款	117,060.00	0.61%	255,000.00	1.76%	466,662.00	4.02%	269,540.00	3.31%
应付票据	4,283.00	0.02%	300.00	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应付账款	443,987.69	2.31%	530,787.63	3.66%	528,247.17	4.55%	499,301.99	6.13%
预收款项	6,080,881.12	31.69%	4,124,408.27	28.45%	2,331,185.85	20.06%	1,879,761.89	23.07%
应付职工薪酬	6,823.03	0.04%	23,284.34	0.16%	16,214.42	0.14%	14,965.28	0.18%

项 目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应交税费	81,508.84	0.42%	167,358.96	1.15%	133,847.07	1.15%	117,066.46	1.44%
应付利息	44,429.83	0.23%	34,735.42	0.24%	21,560.67	0.19%	551.75	0.01%
应付股利	2,366.37	0.01%	1,538.37	0.01%	2,102.37	0.02%	3,249.25	0.04%
其他应付款	1,992,727.08	10.39%	1,154,809.93	7.97%	2,097,047.39	18.05%	800,057.56	9.82%
一年内到期的非流动负债	1,599,159.76	8.33%	1,640,080.00	11.31%	1,477,608.35	12.71%	1,995,340.00	24.49%
其他流动负债	731,853.87	3.81%	585,891.95	4.04%	534,803.67	4.60%	542,014.55	6.65%
<b>流动负债合计</b>	<b>11,105,080.60</b>	<b>57.88%</b>	<b>8,518,194.87</b>	<b>58.76%</b>	<b>7,609,278.96</b>	<b>65.48%</b>	<b>6,121,848.71</b>	<b>75.13%</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	5,964,272.80	31.08%	4,323,003.00	29.82%	3,072,783.00	26.44%	1,825,770.00	22.41%
应付债券	2,110,252.73	11.00%	1,649,524.71	11.38%	933,325.30	8.03%	195,058.53	2.39%
长期应付职工薪酬	270.93	0.00%	294.00	0.00%	280.30	0.00%	431.41	0.01%
预计负债	-	0.00%	-	0.00%	14.69	0.00%	-	0.00%
递延收益	-	0.00%	3.36	0.00%	12.44	0.00%	23.20	0.00%
递延所得税负债	7,352.87	0.04%	5,946.62	0.04%	5,317.95	0.05%	5,147.10	0.06%
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,082,149.32</b>	<b>42.12%</b>	<b>5,978,771.69</b>	<b>41.24%</b>	<b>4,011,733.67</b>	<b>34.52%</b>	<b>2,026,430.24</b>	<b>24.87%</b>
<b>负债合计</b>	<b>19,187,229.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,496,966.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,621,012.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,148,278.96</b>	<b>100.00%</b>

随着发行人房地产开发销售业务的持续发展，其负债规模伴随着资产规模的增长而逐年上升。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年9月30日，发行人负债总额分别为8,148,278.96万元、11,621,012.64万元、14,496,966.56万元和19,187,229.92万元。最近三年，发行人负债总额的年均复合增长率达到21.17%，这一方面是由于发行人销售规模不断扩大，带动其预收款项余额快速增长；另一方面是因为发行人除依靠销售回款外，还主要通过借款、发行债券等债务融资手段满足项目建设开发的资金需求。

发行人负债结构主要以流动负债为主。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年9月30日，发行人流动负债占总负债的比例分别为75.13%、65.48%、58.76%和57.88%，非流动负债占总负债的比例分别为24.87%、34.52%、41.24%和42.12%。

### 3、现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如下：

**表 11 发行人最近三年及一期的现金流量情况**

单位：万元

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
-----	-----------	--------	--------	--------

经营活动产生的现金流量净额	-1,478,034.29	-850,982.74	-956,935.31	329,020.42
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	3,642,063.44	4,879,638.58	2,770,601.58	1,995,823.70
收到其他与经营活动有关的现金	1,199,766.92	2,854,048.92	633,866.12	748,047.30
购买商品、接受劳务支付的现金	2,794,842.76	2,949,359.47	2,367,346.41	1,440,924.71
支付其他与经营活动有关的现金	3,022,758.92	4,937,467.99	1,488,830.70	648,281.68
投资活动产生的现金流量净额	-486,913.29	-44,074.75	-24,658.02	-181,075.10
筹资活动产生的现金流量净额	1,933,519.36	1,656,774.84	1,777,078.52	-287,841.20
现金及现金等价物净增加额	-31,682.87	761,980.09	795,494.81	-139,895.34

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 329,020.42 万元、-956,935.31 万元、-850,982.74 万元和-1,478,034.29 万元。2014 年度，公司在房地产市场出现调整的情况下，对后续项目获取更趋审慎，土地价款支出相应减少；2015 年度，主要由于本期支付与收到的关联企业往来款向差异较大，且购买商品支付与销售商品收到的现金有所差异，从而导致经营活动产生的现金流量金额大幅减少；而 2016 年度，相较 2015 年度增幅达 11.07%，主要系随着推盘进度的加快，销售商品、提供劳务收到的现金比去年同期增长 76.12%，收到的往来款比去年同期增长近三倍多；同时随着经营扩大和子公司的增加，购买商品、接受劳务比去年同期增长超 20%，支付的往来款亦比去年同期大幅增长，综合结果导致本期现金流量净额较去年同期有所增加。目前发行人现有部分项目尚处于前期规划设计和建设投入期，未来相关项目进入销售回款阶段后，将为公司经营活动现金流进一步提供有力支撑。

#### 4、偿债能力分析

公司最近三年及一期主要偿债能力指标情况如下：

**表 12 发行人最近三年及一期主要偿债能力指标**

主要财务指标	2017 年 9 月 30 日	2016 年	2015 年	2014 年
流动比率	1.92	1.98	1.72	1.45
速动比率	0.71	0.63	0.47	0.33
资产负债率	82.43%	79.91%	82.70%	83.47%
主要财务指标	2017 年 1-9 月	2016 年	2015 年	2014 年
EBIT	285,844.63	543,657.16	475,047.77	362,422.57
EBITDA	294,578.15	549,803.41	481,543.13	375,583.80
EBIT 利息保障倍数（倍）	0.84	1.27	1.17	0.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.86	1.27	1.17	1.03

最近三年及一期期末，发行人流动比率分别为 1.45、1.72、1.98 和 1.92，

速动比率分别为 0.33、0.47、0.63 和 0.71，呈上升趋势。2015 年公司流动比率和速动比率较 2014 年有所增加，主要系公司筹资结构变化和存货中项目储备增加所致。2016 年，公司流动比率和速动比率较 2015 年有所增加，主要系公司货币资金、存货、应收账款等流动资产大幅增加所致。最近三年及一期期末，发行人资产负债率分别为 83.47%、82.70%、79.91%和 82.43%。总体来看，公司资产负债率保持在较高水平，一方面是因为公司房地产开发与销售业务形成较大规模的预收房款，预收款项余额较高；另一方面，公司主要通过银行借款、信托融资等债务融资方式筹集资金。2016 年，公司资产负债率较 2015 年有所减少，主要系股权类融资增加所致。最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 0.99 倍、1.17 倍、1.27 倍和 0.84 倍，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.03 倍、1.17 倍、1.27 倍和 0.86 倍。总体来看，公司偿债能力较强。

#### 5、盈利能力分析

公司最近三年及一期主要盈利能力指标情况如下：

表 13 发行人最近三年及一期利润分析表

项 目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	1,517,524.77	2,988,326.46	2,361,788.26	2,085,050.29
减：营业成本	1,057,957.41	1,975,226.49	1,403,317.26	1,364,720.22
营业税金及附加	150,178.14	369,481.64	316,170.44	244,150.06
销售费用	53,889.35	89,127.15	61,028.88	55,854.42
管理费用	50,555.81	74,737.11	65,264.89	60,196.38
财务费用	105,934.70	137,323.95	78,434.86	58,147.32
资产减值损失	-359.69	17,995.19	63,691.96	25,355.56
投资收益	86,268.16	70,434.23	13,469.56	8,957.26
营业利润	185,637.21	394,869.17	387,349.53	285,583.60
利润总额	182,668.87	398,358.28	391,251.38	289,207.96
净利润	112,033.86	257,903.17	255,425.66	198,165.79
归属于母公司所有者的净利润	91,316.52	190,141.70	208,349.28	164,776.55

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 2,085,050.29 万元、2,361,788.26 万元、2,988,326.46 万元和 1,517,524.77 万元。总体来看，发行人实现的营业收入持续增长，最近三年营业收入年均复合增长率为 12.75%。2016 年度，发行人实现的营业收入同比大幅上升 26.53%，这主要是因为其竣工交付的房屋面积增加。

发行人主营业务收入占营业收入的绝对比重。最近三年，发行人主营业务

收入占比持续保持在 99%以上；其他业务收入比重较小。发行人主营业务包括房屋销售、土地开发和酒店物业经营等，其中又以房屋销售收入最为突出。

发行人主营业务收入主要来自于北京地区，反映出北京地区市场的核心地位。最近三年，发行人在北京地区实现的主营业务收入占比分别为 62.48%、51.31%和 45.10%。随着发行人稳步拓展京外地区项目，京外项目结算收入持续增长，对发行人主营业务收入的贡献也呈现出逐年上升的态势。

## 6、盈利能力分析

发行人实现本次公司债券发行以后，资产规模将进一步扩大，在行业内的竞争力将进一步增强。受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，发行人盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

房地产行业的发展将对发行人的发展产生直接影响。发行人以房地产销售为最重要的收入来源，如果房地产市场转向低迷，销售价格下降、销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

房地产行业依然是当前国家宏观调控的重点。国家通过房地产行业土地政策、金融政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收和客户的消费需求进行调节，也会直接影响到公司的盈利水平。

由于发行人在签订销售合同，取得客户付款证明，房产完工并交付业主后才确认实现销售收入，因此，发行人销售收入的确认受交楼工作的影响较为明显。如果竣工交楼的手续办理或者计划安排出现问题，就可能造成短期内收入和利润的波动。

土地储备是影响房地产企业未来发展的重要因素。目前，发行人在北京、苏州、扬州、福州、厦门、成都等城市的在建、拟建项目的规划建筑面积超过 464 万平方米，丰富的土地储备为公司持续快速发展提供了保障。但是，由于土地资源的稀缺性，以及“招拍挂”制度的全面实施，土地成本可能将不断增加，同时获取土地的难度增加，这将对公司未来的盈利水平和经营业绩的稳定性造成影响。

相关行业的发展状况对发行人的经营业绩也会产生直接影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中的设计、施工、销售代理等工作基本上都采用外委方式承包给其他单位，原材料价格和相关行业报酬水平的波动也会造成发行人业绩的波动。

## 7、未来业务发展规划

发行人坚持以“十三五”规划为统领，顺应科学发展新常态，坚持稳中求进的总基调，以现金安全为底线、以去化盘活为要务，坚持锐意创新与深化合作“双向联动”，全力推进项目运作、管理创新、业务布局、区域拓展、资本运营、文化建设等“六维一体”的转型和升级：

(1) 在项目运作上，统筹提升定位、设计、考核三大环节，着力在加速去化、提高溢价、产品升级等方面实现新突破。

(2) 在管理创新上，统筹优化人力、财力、物力三大资源，着力在凝聚智慧、发掘潜能、提高效率等方面实现新突破。

(3) 在业务布局上，统筹协调住宅、商业等业务，着力在推进棚改危改旧改、打造科技智慧社区、持有型物业合作提升等方面实现新突破。

(4) 在区域拓展上，统筹布局京津冀、长江经济带等区域，着力在巩固京津冀、进入沪深。

(5) 在资本运营上，统筹落实融资和多元化投资，着力在拓展融资渠道、优化融资结构、降低资产负债率方面实现新突破。

(6) 在文化建设上，统筹发动党、工、团三大组织，着力在践行责任、激发创新、促进和谐方面实现新突破。

## 四、本次债券发行的募集资金用途

本次公司债券发行规模不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款或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。

本次发行公司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 9 月 30 日，发行人对外担保（不包括对控股子公司的担保）情况如下表：

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保金额	担保期限
-------	------	------	------

被担保单位	担保类型	担保金额	担保期限
北京首开住总房地产开发有限公司	连带责任担保	35,000.00	2016/5/11-2019/5/10
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	17,750.00	2016/8/4-2018/8/3
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	10,650.00	2016/8/15-2018/8/3
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	15,975.00	2016/8/30-2018/8/3
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	15,975.00	2017/2/10-2020/2/9
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	9,250.00	2017/3/30-2020/2/9
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	1,500.00	2017/5/17-2020/2/9
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	2,500.00	2017/8/24-2020/2/9
北京俊泰房地产开发有限公司	连带责任担保	85,000.00	2017/9/17-2023/9/16
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	7,900.00	2017/9/28-2020/2/9
福州中庚房地产开发有限公司	连带责任担保	3,250.00	2017/9/29-2020/2/9

2、截至 2017 年 9 月 30 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。

特此公告。

北京首都开发股份有限公司

2018 年 1 月 16 日