

(上接D080版)				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	3,057,350.92	3,906,663.29	4,660,450.57	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,312,729.24	2,924,922.29	186,885.24	
递延所得税资产	38,875,239.85	11,086,888.13	11,818,277.92	
其他非流动资产	1,140,969,412.00	1,116,944,584.22	1,266,254,335.12	
非流动资产合计	3,305,212,497.73	3,049,819,961.19	3,188,487,558.31	
资产总计	6,822,616,907.87	5,964,906,363.47	5,150,862,159.45	
流动负债:				
短期借款	149,500,000.00	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				
应付账款	648,182.02	648,182.02	648,182.02	
预收款项	1,810,721.87	1,464,604.00	1,396,617.35	
应付职工薪酬	25,307,774.12	44,853,098.51	39,426,074.90	
应交税费	1,037,942.99	9,957,188.27	5,304,802.97	
其他应付款	71,141,855.06	128,341,021.64	159,630,815.56	
其中:应付利息	35,711,707.78	91,045,069.97	81,589,021.86	
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	2,639,762.78	
划分为持有待售的负债				
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	249,446,476.06	2,381,169,598.11	1,663,960,959.88	
非流动负债:				
长期借款	108,000,000.00	108,000,000.00	80,000,000.00	
应付债券	3,985,523,828.06	1,991,714,203.81	1,993,385,658.94	
其中:优先股				
租赁负债				
长期应付款	173,599,674.89	182,603.13	182,603.13	
应付职工薪酬				
预计负债	39,790,000.00	39,790,000.00	39,790,000.00	
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债	870,422.04	803,459.78	6,611,132.12	
非流动负债合计	4,307,773,924.99	2,140,480,266.72	2,119,959,394.09	
负债合计	4,557,220,401.05	4,521,649,864.83	3,783,920,353.97	
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	254,722,559.44	2,138,000.00		
专项储备				
盈余公积	130,685,199.34	130,685,199.34	108,451,978.08	
未分配利润	801,832,628.87	232,277,184.13	180,333,712.23	
所有者权益合计	2,265,396,506.82	1,443,256,498.64	1,366,941,805.48	
负债和所有者权益总计	6,822,616,907.87	5,964,906,363.47	5,150,862,159.45	

表7 公司最近两年及一期母公司利润表

单位:元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017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	6,466,125.70	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	207,701,979.00	9,999,350.71	40,723,607.51
经营活动现金流入小计	214,168,104.73	93,731,926.61	49,029,042.18
购买商品、接受劳务支付的现金	11,491.66	25,965.90	11,491.66
支付给职工以及为职工支付的现金	70,238,339.85	93,274,327.36	61,046,300.64
支付的各项税费	9,763,964.06	5,995,176.82	7,970,124.51
支付其他与经营活动有关的现金	46,627,830.40	388,684,828.76	505,985,768.03
经营活动现金流出小计	126,641,668.97	497,980,298.84	575,013,684.84
经营活动产生的现金流量净额	87,526,435.73	-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	69,648,356.61	8,117,173.34	19,036,763.52
取得投资收益收到的现金	10,000.00	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	24,518,020.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金			
收到其他与投资活动有关的现金	311,450,000.00	207,330,000.00	1,682,909,378.22
投资活动现金流入小计	381,108,356.61	766,672,176.01	1,725,464,170.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,782,568.39	4,184,325.88	5,246,498.52
投资支付的现金	28,000,000.00	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			
支付其他与投资活动有关的现金	762,249,472.41	178,165,053.53	739,206,044.89
投资活动现金流出小计	797,032,040.80	208,849,379.41	840,702,531.41
投资活动产生的现金流量净额	-415,923,685.19	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	2,040,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200000000		
筹资活动现金流入小计	2,240,050,000.00	2,197,000,000.00	441,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,098,000,000.00	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	367,845,804.08	319,146,243.51	322,077,067.95
支付其他与筹资活动有关的现金	60,266,727.58	34,941,116.85	14,790,000.00
筹资活动现金流出小计	2,526,112,531.66	1,793,087,360.36	735,987,067.95
筹资活动产生的现金流量净额	-286,062,531.66	403,912,639.64	-294,687,067.95
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	-614,459,781.12	567,487,064.01	64,909,928.72
加:期初现金及现金等价物余额	731,499,761.02	164,012,697.01	90,102,768.29
六、期末现金及现金等价物余额	117,039,979.90	731,499,761.02	164,012,697.01

(三) 公司最近两年及一期主要财务指标

项目	2019年9月30日 /2019年1-9月	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
资产总额(万元)	4,433,861.04	3,186,758.26	2,786,347.14
负债合计(万元)	4,044,714.17	2,725,220.46	2,361,189.40
所有者权益(万元)	389,146.86	461,537.80	425,157.74
营业收入(万元)	130,130.60	797,490.85	621,739.60
净利润(万元)	16,253.81	90,981.81	94,680.65
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-841,258.83	14,615.25	-18,659.94
投资活动产生的现金流量净额(万元)	64,147.43	-38,239.72	-201,250.13
筹资活动产生的现金流量净额(万元)	729,596.48	225,921.70	48,448.64
流动比率(倍)	3.12	2.77	1.66
速动比率(倍)	0.34	0.55	0.17
资产负债率(%)	91.22	85.52	84.74
每股净资产(元)	3.56	3.46	3.17
全部债务(万元)	2,998,013.63	2,080,516.75	1,696,893.39
债务资本比率(%)	88.51	81.84	79.87
EBITDA(万元)	54,249.33	166,896.61	171,478.30
EBITDA全部债务比(%)	1.81	8.02	10.17
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.32	1.09	1.32
利息保障倍数(倍)	0.31	1.08	1.30
应收账款周转率(次/年)	3.44	35.46	148.76
存货周转率(次/年)	0.02	0.26	0.19
贷款偿还率(%)	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100
总资产报酬率(%)	1.37	5.50	5.98
毛利率(%)	12.29	32.47	35.65
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-41.36	0.20	-0.25
每股现金净流量(元/股)	-0.64	2.73	-2.31

(四) 管理层简明财务分析

公司管理层的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	2019年9月30日		2018年12月31日		2017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	263,296.78	5.94	310,803.84	9.75	108,459.90	3.89
交易性金融资产	20,000.00	0.45	-	-	-	-
应收账款	37,699.04	0.85	37,983.05	1.19	7,001.38	0.25
预付款项	19,289.69	0.43	15,717.67	0.49	14,010.96	0.50
其他应收款	33,650.27	0.76	32,595.12	1.02	31,588.34	1.13
存货	3,394,001.79	76.55	2,113,596.59	66.32	2,050,643.32	73.60
其他流动资产	45,260.57	1.02	124,204.51	3.90	76,222.06	2.74
流动资产合计	3,813,178.13	86.00	2,634,900.77	82.68	2,297,925.95	82.11
非流动资产:						
可供出售金融资产	-	-	32,308.34	1.01	33,129.56	1.19
长期股权投资	20,774.62	0.47	18,915.93	0.59	17,510.48	0.63
其他权益工具投资	51,382.27	1.16	-	-	-	-
投资性房地产	40,706.35	0.92	41,060.72	1.29	20,868.70	0.75
固定资产	4,403.38	0.10	4,658.79	0.15	4,363.68	0.16
无形资产	1,354.44	0.03	1,410.57	0.04	1,103.14	0.04
商誉	1,160.37	0.03	1,160.37	0.04	1,160.37	0.04
长期待摊费用	59,002.01	0.01	71,445.05	0.02	1,003.88	0.04
递延所得税资产	73,900.99	1.67	62,430.83	1.96	34,766.08	1.25
其他非流动资产	426,342.46	9.62	389,197.48	12.21	383,335.59	13.78
非流动资产合计	620,682.91	14.00	561,857.49	17.32	488,421.19	17.89
资产总计	4,433,861.04	100.00	3,186,758.26	100.00	2,786,347.14	100.00

截至2017年末、2018年末及2019年9月末,公司的资产总额分别为2,786,347.14万元、3,186,758.26万元及4,433,861.04万元。近年来,公司坚持“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,持续在北京、环京区域及重点京外城市获取土地储备,主要开发项目包括多个北京地区轨道交通项目以及康养府、璟悦府、锦悦府、无锡公园悦府、三河燕郊项目等,均进展顺利。公司总资产规模随公司业务调整及“张呈强”态势。

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	2019年9月30日		2018年12月31日		2017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	14,950.00	0.37	19,800.00	0.73	40,850.00	1.73
应付账款	235,361.80	5.82	189,862.22	6.97	113,598.20	4.81
预收款项	489,148.03	12.09	195,999.72	7.19	428,346.48	18.14
应付职工薪酬	3,236.60	0.08	6,083.87	0.30	8,327.97	0.35
应交税费	89,609.88	2.22	131,218.60	4.81	53,729.28	2.28
其他应付款	189,273.76	4.68	85,594.90	3.14	62,898.47	2.24
其中:应付利息	9,893.78	0.24	14,666.69	0.54	12,736.79	0.54
应付股利	140,762.98	3.48	40,263.98	1.48	26,338	0.01
一年内到期的非流动负债	200,286.63	4.95	321,523.80	11.80	680,255.45	28.81
其他流动负债	169.48	0.00	315.43	0.01	--	--
流动负债合计	1,222,048.18	30.21	952,388.53	34.95	1,378,005.85	58.36
非流动负债:						
长期借款	2,366,870.71	58.52	1,540,021.53	56.51	716,698.33	30.35
应付债券	398,552.38	9.85	199,174.42	7.31	199,338.57	8.44
长期应付款	17,884.60	0.44	542.90	0.02	542.90	0.02
预计负债	3,978.00	0.10	3,978.00	0.15	3,978.00	0.17
递延收益	4,377.08	0.11	2,903.34	0.11	560.46	0.02
递延所得税负债	27,353.13	0.68	23,726.49	0.87	10,632.80	0.45
其他非流动负债	3,650.08	0.09	2,478.24	0.09	51,432.50	2.18
非流动负债合计	2,822,665.99	69.79	1,772,821.93	65.05	983,183.55	41.64
负债合计	4,044,714.17	100.00	2,725,220.46	100.00	2,361,189.40	100.00

截至2017年末、2018年末及2019年9月末,公司的负债总额分别为2,361,189.40万元、2,725,220.46万元及4,044,714.17万元,随着公司资产规模增加,负债规模亦随之增长。从债务结构来看,2017年末、2018年末及2019年9月末,发行人流动负债占总负债比例分别为58.36%、34.95%及30.21%,流动负债占发行人全部债务的比重逐渐下降,非流动负债占比持续提升。

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	2019年1-9月	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	440,066.55	588,124.91	290,782.22
经营活动现金流出小计	1,281,315.37	573,473.66	309,442.17
经营活动产生的现金流量净额	-841,258.83	14,615.25	-18,659.94
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	88,119.83	50,490.37	149,688.67
投资活动现金流出小计	23,972.40	88,730.09	350,938.90
投资活动产生的现金流量净额	64,147.43	-38,239.72	-201,250.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	1,288,155.65	1,977,405.69	888,968.33
筹资活动现金流出小计	568,555.17	971,487.59	850,519.69
筹资活动产生的现金流量净额	729,596.48	225,921.70	48,448.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7.85	10.72	9.85
五、现金及现金等价物净增加额	-47,507.07	202,343.35	-171,451.59
六、期初现金及现金等价物余额	331,803.84	108,459.90	279,911.49
七、期末现金及现金等价物余额	263,296.78	310,803.84	108,460.90

2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为659.94万元、14,612.25万元及-841,258.83万元。2017年度公司各项目开发进展尚未可预期条件，预售款较上年同期减少导致经营活动现金流净额为零；2018年由于杨、晓悦等有关事项销售回款较前期增加导致经营活动现金流净额转为正值；2019年1-9月由于支付工程款及地价款增加导致经营活动现金流净额为零。

2017年度、2018年度及2019年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,250.13万元、-38,239.72万元及64,147.43万元。2017年度子公司京置置地与北京首创股份有限公司（保利（北京）房地产开发有限公司、北京光润天行置业有限公司、北京俊业投资有限公司组成的联合体获得北京市门头沟区潭柘寺镇MCO1-0003-6009、0057-0086、0126、6016、6015地块社会停车场用地、综合性生活金融商务用地、二类商业用地、商业用地、住宅混合公建用地商住用地使用规划，该项目单独设立公司，由联合体各方共同控制，京置置地对该项目支付土地款26.44亿元导致投资活动产生的现金流量净额为零；2018年投报理财产品到期收回后，继续购买委托理财产品，投资活动的现金流量净额仍然为负；2019年1-9月由于赎回委托理财，导致投资活动产生的现金流量净额为零。