证券代码:000615 证券简称:京汉股份 公告编号:2018-048

京汉实业投资股份有限公司

【2017】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

无

声明

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

报告期内,公司发布了《京汉股份战略规划纲要(2018-2022)》。战略规划纲要中涉及的任何未来发展计划、目标等的确性的陈述及预期,均系公司根据现阶段情况而制定的发展战略及计划目标,相关陈述及预期均不构成公司对投资者的任何承诺,敬请投资者注意投资风险。鉴于国际国内宏观经济环境、国家宏观经济及财地产调控政策、产业政策、市场环境与形势,公司经营情况存在不确定性,公司存在实现不了发展战略及计划目标的风险,也存在根据市场形势以及实际经营和发展需要对本规划及计划目标做出相应调整的可能,相关风险详见本规划公告中的风险提示,敬请投资者注意投资风险。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以2017年12月31日总股本为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.50元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 □ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	京汉股份	股票代码	000615
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李红	徐群喜
办公地址	湖北省襄阳市樊城区陈家湾	北京市石景山区实兴东街甲可京汉大厦
传真	0710-2105221	01052659909
电话	0710-2105321	01052659909
电子信箱	lihong187@sohu.com	hbjuzqb@sohu.com

2、报告期主要业务或产品简介

2017年,行业整体进一步体现其所处成熟发展阶段的诸多特征,调控进一步发力以促规范,资金面不断收紧以去泡沫,行业集中度与总销售额的同步提高则显示出行业在成熟发展阶段的规模效应与规模优势,体现了在城市化水平持续提高的大背景下行业具有与可持续的发展特征。

调控方面,行业政策遍地开花,逾百城参与调控,除一二线城市全面加入外,60多个三线城市也登台亮相,政策内容纷繁乱眼,行业全面进入限购、限贷、限售、限价、限商齐发的“五限时代”。资金方面,资金面不断收紧,开发贷、债务融资一度保源,房贷实际利率上行,搬迁转遍,产能基金、PPP、资金流入房地产,行业正经历着被动调杠杆的过程。还有土地供应端的新规频繁更替涨地,从2016年始发的挂牌、起号、资金审核开始,全限地价、限房价、选日持、竞配建、限资质加续登格,给进入补库存高峰期的开发企业出了一道数学难题,行业表现方面,全年商品房销售额13.4 万亿,同比增长13.7%,行业结超了10万亿的台阶;全国库存持续下行,年末待售面积5.9 亿m²,同比减少15.3%;百强房企销售额近计7.34 万亿,增长41.8%,市占率54.9%提高10.9 个百分点;租赁市场机构迅速迈向规模化进程,制度也进入顶层设计阶段。

成交方面,全国成交创新高,二四线城市增长显著。2017年,全国商品房销售面积高达16.9亿平米,同比增长7.7%,其中商品住宅销售面积14.5亿平米,同比增长5.3%。三四线城市在相对宽松的政策环境及棚改货币化支持下,楼市全面回暖,拉动全国销售面积上扬。

价格方面,房价涨势整体趋稳,三线城市涨幅突出。中国房地产指数系统对100个城市调查数据显示,2017年百城新建住宅均价13967元/平米,全年累计上涨2.15%,较2016年大幅收窄11.15个百分点。

土地方面,成交规模四年首降长,规模萎缩应压力。2017年,300个城市土地市场供求呈现回升趋势,全年推出各类用地20亿平米,同比增长10.0%,增幅较2016年上升20.6个百分点。其中住宅用地9.6亿平米,同比增长18.9%;商办用地2.7亿平米,同比下降6.5%,已连续五年下降。

公司目前在行业内处于中等规模水平,但经过多年专业化发展,已经具备了丰富的开发运营经验,积累了一支具有很强业务能力与较高管理水平的专业团队,在行业内树立了一定的品牌知名度与影响力,具有较为雄厚的资金实力与较强的融资能力,结合公司目前定位于健康产业投资运营的发展战略规划,预计公司下一步将取得加速发展,并不断提高盈利能力。

公司业务定位于健康产业投资运营,正在加速转型发展为以健康养老、健康农业、文旅小镇及其他产业综合体等为核心产品的健康产业投资开发运营企业。2017年,公司紧密围绕国家关于养老产业、全域旅游、田园综合体、特色小镇、产业扶贫等系列政策,制定并发布了新的五年发展战略,设立了以健康产业为核心的组织架构,组建了一支在健康产业领域经验丰富的业务团队,并推动健康产业项目的进一步落地,实现从战略、组织、业务等多个角度全面加快公司业务转型,致力于发展成为中国最受营望的健康产业投资运营商。报告期内公司主营业务为房地产开发与销售、化纤业务,拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。报告期内公司在上海白银区设立全资子公司上海养嘉健康管理有限公司,近出了老向健康产业运营的第一步。

房地产业务方面,作为一家中等规模的房地产企业,报告期内公司业务发展迅速,战略转型取得实效,初步形成了包括普通住宅、商业综合体、医养综合体、空港物流城、酒店等多产品概念,多领域经营、多产业发展的综合性业务链条,并广泛布局于北京、天津、廊安、郑州、深圳、香河、通辽、大原、南京、重庆、腾阳、温岭等多个城市。与行业内其他企业相比,公司对行业发展的信体方向把握具有一定的前瞻性与准确性,对政策变化与市场动态具有敏感性,具备一定的战略定力与市场应变能力,在业务上充分重视产品设计规划,综合成本控制能力较强,拥有丰富项目操作经验的核心管理团队,综合实力及抗风险能力较强。2017年,公司收购天津凯华奎恩房地产开发有限公司100%股权,并投协议开展健康养老项目的运营,商业项目的运营及不动产销售等业务,京汉健康养老品牌机构“春晖里”正式落地。公司报告期实施了重大资产重组,投析获得了国际资源均等及顾问嘉欣瑞恒100%股权,与相关方进行联合开发,正进坐实超市场。为进一步拓展项目资源,提升公司的持续经营能力,报告期内公司还收购了重庆市天池园林开发有限公司100%股权,保证市同惠劳务派遣有限公司100%股权,竞拍获得了天津市武清区C3武旗园项目实物资产等。

化纤业务方面,公司是国内唯白帘胶长丝和聚帘的主要生产企业,报环康帘胶长丝、浆粕、精制棉、玻璃纤维坯纱、化工工业的优质原料和包装材料,公司生产的“银环牌”帘胶长丝是国内外公认的名牌产品,曾荣获“湖北省精品名牌称号”和“湖北省著名商标”。近年来公司化纤主业主要产品和优势产品以其良好品质约受到广大用户的青睐。报告期内,公司致力于产品质量的提高,持之以恒地通过设备改造、工艺优化、技术创新,严格考核,提升质量、提高产品的市场竞争力,满足客户的要求。公司产品性价比提高,客户满意度同显明强。作为一个充分竞争的行业,公司的盈利能力一方面取决于自身的技术研发,产品结构,另一方面还依赖公司在销售、生产、采购方面的成本控制。报告期内面对大宗原材料不断上涨引起的盈利空间萎缩,公司及时调整经营策略,积极应对市场变化,不断加强业务创新、管理创新、市内控新,提升质量,提升效益,控制成本。公司已于新的一年启动了年产10万吨绿色生物基纤维素纤维新项目,新项目的确立将提升公司在市场上的竞争能力,促进公司可持续发展。

报告期内,公司还通过收购联合领制51%的股权,获得南京未来航空城项目的开发、建设与运营权,产业发展进一步扩大。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入	2,796,030,579.70	4,242,636,862.06	-34.12%	2,413,281,318.67
归属于上市公司股东的净利润	309,224,526.97	109,246,129.17	183.06%	227,683,901.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	268,170,256.39	94,471,746.27	183.86%	27,313,412.36
经营活动产生的现金流量净额	-662,249,077.19	825,265,612.30	-180.25%	1,812,986,150.33
基本每股收益(元/股)	0.40	0.14	185.71%	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.14	185.71%	0.30
加权平均净资产收益率	16.85%	6.47%	10.38%	14.36%

	2017年末	2016年末	本年末比上年末增减	2015年末
总资产	9,156,518,418.87	6,817,261,171.58	34.30%	7,342,940,562.22
归属于上市公司股东的净资产	1,963,706,921.31	1,700,966,403.27	14.86%	1,653,596,209.28

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	376,636,759.52	294,866,396.82	192,737,508.98	1,930,790,881.38
归属于上市公司股东的净利润	-21,206,479.99	-7,676,983.78	-62,496,071.48	400,602,062.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,333,374.22	-16,196,731.92	-80,213,640.75	393,913,002.28
经营活动产生的现金流量净额	61,032,157.13	-372,368,467.30	729,873,611.54	-1,080,786,378.56

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	81,848	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	80,361	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况表

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
京汉控股集团有限公司	境内非国有法人	42.62%	334,596,360	332,508,960	质押	294,509,998
北京丰汇顺和投资有限公司	境内非国有法人	8.83%	69,336,740	69,336,740		
北京合力万通投资咨询中心(有限合伙)	境内非国有法人	1.74%	13,674,654	13,674,654		
关明广	境内自然人	0.47%	3,661,887	3,661,887		
曹进	境内自然人	0.44%	3,445,634	3,445,634		
段迎朝	境内自然人	0.41%	3,220,915	3,220,915		
郭芝	境内自然人	0.28%	2,300,000	0		
赵志明	境内自然人	0.23%	1,797,900	0		
叶东明	境内自然人	0.18%	1,401,300	0		
张天威	境内自然人	0.16%	1,248,489	1,248,439		

上述股东关联关系或一致行动的说明 上述股东中,第一大股东京汉控股集团有限公司,第二大股东北京丰汇顺和投资有限公司,第三大股东北京合力万通投资咨询中心(有限合伙)为一致行动人。第四大股东公司关明广为公司副总裁,第五大股东曹进为公司董事,副总裁,第六大股东段迎朝为公司董事,公司其他股东是否存在关联关系,也未知其他股东是否属于上市公司股东持股变动信息披露管理办法中规定的一致行动人。

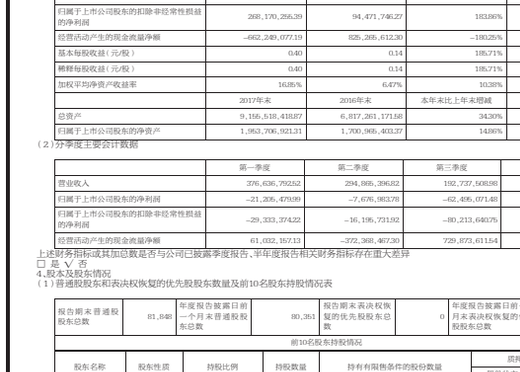
参与融资融券业务股东情况说明(如有) 第四大无限售条件股东叶东明通过东莞证券股有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份700,700股。

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

6、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

□ 适用 √ 不适用

4、是否存在季节性或经营模式特别突出的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2017年4月28日,财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称《企业会计准则第42号》),自2017年5月28日起施行;6月10日,财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》(以下简称《企业会计准则第16号》),自2017年4月12日起施行。

2017年10月16日,经本公司第八届董事会第二十次会议决议,本公司自准则发布之日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》和修订后的《企业会计准则第16号》,并导致本集团相应重要会计政策变更,具体内容如下:

1. 在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

2. 与日常活动相关的政府补助,由计入营业外收支改为按照经济业务实质,计入其他收益,计入其他收益的,在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

3. 取得政策性优惠贷款贴息,改为区分以下两种取得方式进行会计处理:

A、政府将贴息资金直接拨付给本集团的,将对应的贴息冲减相关借款费用。

B、政府将贴息资金直接拨付给银行或政策性优惠利率向本集团提供贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

8、政府将贴息资金直接拨付给本集团的,将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第42号》规定,该准则自2017年5月28日起施行;对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第16号》规定,对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理,对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此,上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。对于本报告期内合并及母公司利润表列报的影响如下:

受影响的报表项目名称	合并财务报表影响金额	母公司财务报表影响金额
其他收益	增加11,477,159.30	增加3,475,827.30
营业外收入	减少11,477,159.30	减少3,475,827.30

2017年12月26日财政部修订并发布《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)的规定,在利润表中新增了“资产处置收益”项目,并对净利润按经营持续性进行分类列报。上述该财政部新颁布的会计准则及修订后财务报表列报政策的修订,公司需对会计政策进行相应变更。2018年3月26日公司召开第八届董事会第十九次董事会,第八届二十次监事会会议,审议通过了上述《关于会计政策变更的议案》。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯调整的情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯调整的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、非同一控制下企业合并

(1)本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
天津凯华奎恩房产开发有限公司	2017.6	2,994万元	100.00	现金购买	2017.6	产权过户日		-14,263,485.58
重庆市天池园林开发有限公司	2017.7	20,598,722万元	100.00	现金购买	2017.7	产权过户日		-5,615,375.39
宁波程山保税港区联合棉业资产管理有限公司	2017.7	15,300万元	51.00	现金购买	2017.7	产权过户日		-9,137,208.59
南阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2017.11	39,800万元	100.00	现金购买	2017.11	产权过户日		-13,398.75
南阳宋盛均益投资开发有限公司	2017.11	37,200万元	100.00	现金购买	2017.11	产权过户日		
保定市同惠劳务派遣有限公司	2017.12	21,562万元	100.00	现金购买	2017.12	产权过户日		
固安县鸿鹏土地服务有限公司	2017.12		60.00	现金购买	2017.12	产权过户日		246.68
南阳市京新房地产开发有限公司(注)	2017.12	17,250.24万元	51.00	现金购买	2017.12	协议约定		

注:南阳市京新房地产开发有限公司(简称南阳京新)成立2017年12月15日,根据本公司公告的重大资产重组及合作开发交易一揽子协议,相关的资产权属及股权变更手续均在2018年1月份已完成,按照实质重于形式的原则,2017年度将南阳京新纳入财务报表合并范围。

(2)合并成本以及商誉

项目	天津凯华奎恩房地产开发有限公司	重庆市天池园林开发有限公司	宁波程山保税港区联合棉业资产管理有限公司	保定市同惠劳务派遣有限公司
合并成本:				
支付的现金	29,940,000.00	206,987,200.00	153,000,000.00	215,620,000.00
转移非现金资产的公允价值				
发行或承担债务的公允价值				
发行权益性证券的公允价值				
或者对价的公允价值				
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
合并成本合计	29,940,000.00	206,987,200.00	153,000,000.00	215,620,000.00
减:取得的可辨认净资产的公允价值	29,940,000.00	206,987,200.00	150,159,207.00	215,620,000.00
商誉			2,840,793.00	
可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额				

(续表)

项目	南阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	南阳宋盛均益投资开发有限公司	南阳市京新房地产开发有限公司	固安县鸿鹏土地服务有限公司
合并成本:				
支付的现金	398,000,000.00	872,000,000.00		
转移非现金资产的公允价值			172,502,400.00	
发行或承担债务的公允价值				
发行权益性证券的公允价值				
或者对价的公允价值				
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
合并成本合计	398,000,000.00	872,000,000.00	172,502,400.00	
减:取得的可辨认净资产的公允价值	398,000,000.00	872,000,000.00	172,502,400.00	
商誉				
可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额				

注1:天津凯华奎恩房地产开发有限公司的权益公允价值应经具有从事证券、期货业务资格的跟北众联资产评估有限公司确定的估值结果确定,出具了众联评报字[2017]第 1131 号《评估报告》。

注2:重庆市天池园林开发有限公司的权益公允价值应经具有从事证券、期货业务资格的湖北众联资产评估有限公司投资产基础法估值方法确定的估值结果确定,出具了众联评报字[2017]第 1153 号《评估报告》。

注3:保定市同惠劳务派遣有限公司的权益公允价值应经具有从事证券、期货业务资格的湖北众联资产评估有限公司投资产基础法估值方法确定的估值结果确定,出具了众联估值字[2017]第1011号《估值报告》。

注4:南阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司的权益公允价值应经具有从事证券、期货业务资格的湖北众联资产评估有限公司投资产基础法估值方法确定的估值结果确定,出具了众联估值字[2017]第1009号《估值报告》。

注5:南阳宋盛均益投资开发有限公司的权益公允价值应经具有从事证券、期货业务资格的湖北众联资产评估有限公司投资产基础法估值方法确定的估值结果确定,出具了众联估值字[2017]第1010号《估值报告》。

注6:南阳市京新房地产开发有限公司的存货公允价值应经四川华联房地产土地评估有限责任公司,出具了四川华联[2017]估字第12-029号《土地估价报告》。

(3)被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

	天津凯华奎恩房地产开发有限公司		重庆市天池园林开发有限公司		宁波程山保税港区联合棉业资产管理有限公司		保定市同惠劳务派遣有限公司		南阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司		南阳宋盛均益投资开发有限公司		南阳市京新房地产开发有限公司		固安县鸿鹏土地服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:																
货币资金	1,711,702.03	1,711,702.03	29.28	29.28	294,096,865.26	294,096,865.26	7,479,966.76	7,479,966.76							746.68	746.68
应收款项	79,821.00	79,821.00	68,906.60	68,906.60	1,891,067.75	1,891,067.75			398,000,000.00	398,000,000.00	872,000,000.00	872,000,000.00	338,240,000.00	338,240,000.00	338,240,000.00	338,240,000.00
存货	346,823,075.61	235,838,336.24	391,619.13	391,619.13	199,545,846.46	199,545,846.46			398,000,000.00	398,000,000.00	872,000,000.00	872,000,000.00	338,240,000.00	338,240,000.00	338,240,000.00	338,240,000.00
固定资产	2,499.80	2,499.80			12,662.61	12,662.61										
无形资产					19,133.34	19,133.34	292,761,628.47	6,038,011.54								
其他流动资产	200,000.00	200,000.00					2,000,000.00	2,000,000.00								
负债:																
借款																
应付款项	291,130,913.26	291,130,913.26	137,669,584.84	137,669,584.84	143,689,891.32	143,689,891.32	6,594,840.00	6,594,840.00							500.00	500.00
递延所得税负债	27,746,185.07	27,746,185.07		48,147,768.17			71,680,904.23									
应付税费	0.01	0.01					8,345,851.00	8,345,851.00	109,307.00	109,307.00	406,876.48	406,876.48				
净资产	29,940,000.00	-53,298,000.00	206,987,200.00	206,987,200.00	61,543,159.00	152,500,159.00	153,000,000.00	577,287.20	398,000,000.00	398,000,000.00	872,000,000.00	872,000,000.00	338,240,000.00	240,000,000.00	246.68	246.68
减:少数股东权益					2,170,610.64	2,170,610.64							169,737,000.00	169,737,000.00	98.67	98.67
取得的净资产	29,940,000.00	-53,298,000.00	206,987,200.00	206,987,200.00	59,372,548.36	150,329,548.36	153,000,000.00	577,287.20	398,000,000.00	398,000,000.00	872,000,000.00	872,000,000.00	168,503,263.00	70,263,000.00	148.01	148.01

2、处置子公司

(1)报告期单次处置对于公司投资损益或其他权益影响金额达到公司合并报表净利润10%以上的情况

项目	处置子公司名称
	杏河泰赫房地产开发有限公司
股权处置价款	4,650,000.00
股权处置比例(%)	90.00
股权处置方式	股权转让
丧失控股权的时点	2017年3月
丧失控股权时点的确定依据	收到转让款且工商变更已办理
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	5,909,768.75
丧失控股权之日剩余股权的比例(%)	0
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	不适用
丧失控制权之日剩余股权按照权益法核算的说明	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0

(续表)

项目	处置子公司名称
	阳阳京盛均益投资开发有限公司
股权处置价款	879,973,894.00
股权处置比例(%)	100.00
股权处置方式	股权转让
丧失控股权的时点	2017年12月
丧失控股权时点的确定依据	协议约定
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	7,973,894.00
丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	0
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	不适用
丧失控制权之日剩余股权按照权益法核算的说明	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0

3、其他合并范围的变更

(1)新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
上海养嘉健康管理有限公司	2017年4月	-325.50	-325.50
天津养嘉养老服务有限公司	2017年8月	0.00	0.00
金汉(天津)房地产开发有限公司	2017年7月	29,494,266.00	-505,734.00

注1:2017年4月,公司为充分利用中国(上海)自由贸易试验区(以下简称“上海自贸区”)的优惠政策优势,进一步拓展公司国际业务,以自有资金50,000万元人民币在上海自贸区设立全资子公司上海养嘉健康管理有限公司(以下简称“上海养嘉”),2017年8月,上海养嘉以自有资金500万元在天津设立全资子公司天津养嘉养老服务有限公司。

注2:公司以自有资金3,000,000万元人民币在天津设立全资子公司金汉(天津)房地产开发有限公司。

京汉实业投资股份有限公司

法定代表人:田汉

2018年3月26日

证券代码:000615证券简称:京汉股份公告编号:2018-049

京汉实业投资股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1、本次会计政策变更,是京汉实业投资股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)执行财政部于2017年12月25日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)、财会[2017]22号《关于印发修订企业会计准则第16号——政府补助的通知》(财会[2017]15号)、财会[2017]8号《关于印发修订企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营的通知》(财会[2017]13号)的要求编制的2017年度及以后期间的财务报表。

2、本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

一、本次会计政策变更概述

1、会计政策变更日期

公司按照《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)的要求编制2017年度及以后期间的财务报表。

2、会计政策变更的原因

2017年12月25日财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号),对一般企业财务报表格式进行了修订,执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制2017年度及以后期间的财务报表。

根据上述规定,本公司将按照《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)的要求编制2017年度及以后期间的财务报表,2018年3月26日,公司召开第八届董事会第十九次董事会、第八届二十次监事会会议,审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,本次会计政策变更无需提交公司股东大会审议。

3、变更前公司采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和财政部陆续颁布的企业会计准则及财政部应自2014年1月以来修订或新发布的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

4、变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后,公司将按照财政部2017年12月25日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)的规定执行,其余未变更部分仍执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和财政部陆续颁布的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

二、本次会计政策变更的主要内容及对公司的影响

1、根据财政部发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号),公司调整了财务报表列报。同时按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定,对比较期间的财报要进行追溯调整,调整内容及影响如下:

将处置非流动资产产生的利得和损失从营业外收支调整为资产处置收益,该调整对2016年度利润数据影响如下:

受影响的报表项目名称	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响金额	上年调整金额	本期影响金额	上年调整金额
资产处置收益	201,468.36	-801,124.77		-671,268.76
营业外收入	241,508.18	286,832.68		254,907.09
其中:非流动资产处置利得	241,508.18	286,832.68		254,907.09
营业外支出	40,039.82	1,087,957.45		926,172.85
其中:非流动资产处置损失	40,039.82	1,087,957.45		926,172.85

对利润表影响

2、公司执行财政部于2017年12月25日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)规定,对公司财务报表无实质性影响。

三、公司董事会意见

公司董事会认为:本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更,其决策程序符合相关法律、行政法规和公司章程的有关规定,不存在损害公司及股东利益的情形。

四、独立董事意见及监事会意见

1、独立董事意见

独立董事认为:公司依据财政部颁布的最新会计准则对公司会计政策进行了相应变更,使公司的会计政策与国家现行规定保持一致,有利于客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合公司和所有股东的利益。我们认为本次公司会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的权益,同意公司本次会计政策的变更。

2、监事会意见

监事会认为:本次会计政策变更符合财政部的相关规定,符合公司的实际情况,相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形;本次变更亦不会对公司财务报表产生重大影响,公司监事会同意公司本次会计政策的变更。

八、备查文件

1、公司第八届董事会第四十九次会议决议;

2、公司第八届监事会第二十次会议决议;

3、独立董事意见。

特此公告。

京汉实业投资股份有限公司董事会

2018年3月26日

证券代码:000615证券简称:京汉股份公告编号:2018-050

京汉实业投资股份有限公司2018年度日常关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、日常关联交易概述

(一)日常关联交易概述

京汉实业投资股份有限公司(以下简称“公司”)根据日常经营需要,与公司董事长、实际控制人田汉先生控制的京汉控股集团有限公司(以下简称“京汉控股”)、乐生活、通辽物业及北京隆运之间发生的京汉控股集团有限公司为本公司第一大股东,其他关联方为公司董事长、实际控制人田汉先生控制的京汉控股集团有限公司、乐生活、通辽物业及北京隆运之间发生的日常关联交易,预计2018年度公司与关联方发生的日常关联交易总金额不超过1,256万元。

因京汉控股集团有限公司为本公司第一大股东,其他关联方为公司董事长、实际控制人田汉先生的控股公司,根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定,上述行为构成关联交易。公司董事会在审议该项议案时,关联董事田汉先生、班均先生、曹进先生、段迎朝女士回避了表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,本次关联交易不需要经过相关部门批准。

(二)预计日常关联交易类别和金额

单位:万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	截止披露日已发生金额	上年发生金额
接受关联方提供的劳务	乐生活	物业管理	市场价格	≤850	57.31	481.87
接受关联方提供的劳务	通辽物业	物业管理	市场价格	≤240	7.51	82.66
租赁	京汉控股	租金	市场价格	≤26	3.70	24.85
租赁	乐生活	租金	市场价格	≤118	24.32	111.89
租赁	北京隆运	租金	市场价格	≤21	13.42	42.67

注1:上表中截至披露日已发生金额为2018年1月1日至2018年3月15日的实际发生金额。

注2:北京隆运2018年的租赁预计金额减少的主要原因是预计租赁时间减少。

(三)上一年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别	关联方	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例(%)	实际发生额与预计金额差异(%)	披露日期及索引
接受关联方提供的劳务	乐生活	物业管理	481.87	850	85.36%	-43.31%	2017年3月17日巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)《京汉实业投资股份有限公司关于预计子公司京汉置业集团有限责任公司2017年日常关联交易公告》(2017-014)
接受关联方提供的劳务	通辽物业	物业管理	82.65	150	14.64%	-44.90%	
租赁	京汉控股	租金	24.85	40	13.85%	-37.88%	
租赁	乐生活	租金	111.89	120	62.37%	-6.76%	
租赁	北京隆运	租金	42.67	55	23.79%	-22.42%	

1、乐生活之物业管理实际发生额度与预计额度差异达到43.31%,主要原因系