

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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	京能置业	600791	天创置业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
电话	010-62698639	010-62698709
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	5,240,458,684.89	5,304,215,866.92	-1.20
归属于上市公司股东的净资产	1,527,967,745.83	1,501,779,102.50	1.74
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-182,230,781.14	-828,174,007.21	不适用
营业收入	402,944,584.20	271,270,343.00	48.54
归属于上市公司股东的净利润	35,246,243.33	24,932,868.96	41.36
归属于上市公司股东	35,487,241.02	3,873,759.77	816.09

的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	2.32	1.73	增加0.59个百分点
基本每股收益(元/股)	0.08	0.06	33.33
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.06	33.33

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				24,094		
前 10 名股东持股情况						
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	质押或冻结的股份数量	
北京能源集团有限责任公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	无	0
东方时尚投资有限公司	未知	1.78	8,058,630	0	未知	
交通银行股份有限公司—长信量化先锋混合型证券投资基金	未知	1.09	4,915,362	0	未知	
华夏银行股份有限公司—华商大盘量化精选灵活配置混合型证券投资基金	未知	0.99	4,490,800	0	未知	
师南平	境内自然人	0.67	3,020,000	0	未知	
纪韞恬	境内自然人	0.53	2,380,400	0	未知	
江天	境内自然人	0.52	2,352,761	0	未知	
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	未知	0.50	2,266,197	0	未知	
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.45	2,030,000	0	未知	
林庆强	境内自然人	0.39	1,756,200	0	未知	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。				

三 管理层讨论与分析

2016年上半年，国家再度降低购房门槛，不限购城市首套房首付比例最低为20%，同时再降

低存款准备金率 0.5 个百分点。国家积极调整财政政策，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税，促进需求释放。同时住房制度改革稳步推进，长效机制逐步完善。报告期内，公司经营层在董事会的领导下，团结一致做好了各项工作。期内，公司实现利润总额 8,235.01 万元；归属于母公司净利润 3,524.62 万元；公司实现营业收入 40,294.46 万元；营业成本 18,421.38 万元。

报告期内，公司符合收入确认条件的已销售房地产开发项目与去年同期相比增加，期内财务费用减少，故公司利润总额与去年同期相比上升 39.55%。公司经营活动产生的现金流量净额 -18,223.08 万元，与去年同期相比有较大幅度增加，主要原因为去年同期四合上院项目进行土地增值税清算并缴纳税金，本期缴纳的税金较去年同期减少 71,986.68 万元所致。

下半年，我们将继续密切关注国家政策，积极应对市场变化，做到有预见性地开展经营工作，确保年度任务的完成。积极寻找和把握获取新项目的机会，增加项目储备。

房地产开发与经营情况（2016 年 1 月 1 日至 6 月 30 日）

单位：亿元；万平方米

项目	开复工 面积	同比涨 跌幅	竣工 面积	同比涨 跌幅	签约 面积	同比涨 跌幅	签约 金额	同比涨 跌幅
天下川	25.93	-	0	-	1.84	16%	1.33	26%
四合上院	0	-	0	-	0.03	-89%	0.17	-90%
海语城	10.94	0	0	-	0	-	0	-
阳光港湾	0	-	0	-	0	-	0	-
合计	36.87	237%	0	-	1.87	-2%	1.50	-44%

注：报告期内，公司无新增土地储备面积。

（一） 主营业务分析

1 财务报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	402,944,584.20	271,270,343.00	48.54
营业成本	184,213,758.70	147,066,948.63	25.26
销售费用	13,290,946.25	10,773,467.96	23.37
管理费用	20,239,335.10	19,049,445.71	6.25
财务费用	4,060,741.84	18,769,168.42	-78.36
经营活动产生的现金流量净额	-182,230,781.14	-828,174,007.21	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,006,617.38	10,627,034.27	-109.47
筹资活动产生的现金流量净额	81,871,822.25	-177,386,046.30	不适用

营业收入变动原因说明：四合上院项目可结转面积同比增长 100%，宁夏天下川项目可结转面积同比下降 19.89%，导致合并总收入同比增长 48.54%。

营业成本变动原因说明：可结转商品增加。

销售费用变动原因说明：加大项目推广所致。

财务费用变动原因说明：本期融资利率降低，致使资金成本降低。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年同期土地增值税清算导致缴纳大量税金,本期税金缴纳较上年同期减少7亿元。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:因上年同期处置子公司股权产生处置收益所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期支付利息较上年同期减少以及本期尚未支付股利所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内,公司利润构成或利润来源未发生重大变动。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

经第七届董事会第二十九次临时会议审议,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据。本次中期票据发行规模为人民币8亿元,期限3年,利率3.5%,2016年4月7日该募集资金已全部到账。详细内容见2015年9月8日、2015年10月13日、2016年3月18日、2016年4月9日的《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露的相关公告。

(3) 经营计划进展说明

公司发展战略为“深耕北京区域市场、战略关注京津冀;以房地产开发业务为主体,积极拓展优质商办物业”。报告期内,公司遵循发展规划的布局定位,加强市场研究和拓展工作,聚焦北京重点核心城区和外围城区项目,跟踪和分析土地市场变化,积极关注政府主导的棚户区改造项目,开展调研分析;公司在京津冀战略、自贸区战略的政策背景下,做精已有天津项目品质和产品升级,重点拓展天津市区及环北京地区住宅开发项目;公司积极拓展商办物业项目,开展项目现场勘察及有关市场调研工作。

2016年度经营计划进展说明:报告期内,公司实现营业收入4.03亿元,完成年度计划的42%;累计实现开复工面积约37万平米,完成年度开复工任务。在项目拓展方面,公司密切关注房地产市场政策变化和行业发展趋势,加强北京及京津冀区域市场研究力度,积极跟进二级市场挂牌项目,开展棚户区改造项目调研分析,做好各项目的前期调研、现场踏勘和初步可行性研究工作。在营销方面,公司全力促进在售项目存量去化速度,银川二期正在加大去库存力度,银川三期及天津项目正在积极推进开盘前的各项准备工作。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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 开发	402,769,715.62	182,835,232.85	54.61	48.77	24.34	增加8.92 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	营业成本 比上年增	毛利率比上 年增减(%)

				减（%）	减（%）	
销售商品房	402,769,715.62	182,835,232.85	54.61	48.77	24.34	增加 8.92 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京市	305,823,028.00	100.94
银川市	96,946,687.62	-18.21

（三）核心竞争力分析

京能置业具有十余年的房地产开发经验，拥有一套较为完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在规划设计方面，我们具备较好的市场定位、需求发现、功能规划和设计识别能力，我们充分研究利用可再生能源以利于项目的节能减排；在成本管控方面，我们引进第三方全过程造价咨询，科学、合理地控制项目成本；在营销方面，公司能够准确分析把握市场脉络，具备优质的产品策划和营销推广能力；在投融资方面，公司与控股股东下属公司京能集团财务有限公司签署了《金融服务框架协议》，有利于公司低成本融资，降低开发项目的经营成本并为项目开发提供资金保障。

（四）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

无

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用

（2）持有其他上市公司股权情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601818	光大银行	3,281,227.86	0.01	0.01	13,093,120.00			可供出售金融资产	认购
合计		3,281,227.86	/	/	13,093,120.00			/	/

(3) 持有金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期 损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会计核算 科目	股份来源
光大银行	3,281,227.86	0.01	0.01	13,093,120.00			可供出售 金融资产	认购
合计	3,281,227.86	/	/	13,093,120.00			/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

□适用 √不适用

(2) 委托贷款情况

□适用 √不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要产品	注册资本	本报告期 投入金额	累计实际投 入金额	总资产	净资产	净利润
北京天创世缘房地产开发有限公司	四合上院	6,000	0	384,831.00	128,931.82	103,830.92	6,969.08
宁夏京能房地产开发有限公司	天下川	10,000	12,354.57	216,497.06	153,828.59	33,352.65	626.32
天津海航东海岸发展有限公司	海语城	5,000	7,169.84	70,745.55	139,404.23	3,701.99	-287.80
大连京能阳光房地产开发有限公司	阳光港湾	10,000	1,578.01	66,149.15	76,869.88	9,998.94	0
京能天阶（北京）投资有限公司		100,000	0	71,213.38	133,646.05	68,778.09	0

5、非募集资金项目情况

☐适用 ☒不适用

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本公司合并范围未发生变化。纳入合并范围的子公司共 8 户，纳入合并范围的子公司详见公司 2016 年半年度报告全文“附注九、1、（1）企业集团的构成”。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无