

公司代码：600683

公司简称：京投发展



京投发展股份有限公司
2020 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	刘建红	工作原因	魏怡

- 4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。

二 公司基本情况

2.1 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	京投发展	600683	京投银泰

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	贾卫平	朱琳
电话	010-65636622	010-65636620
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

2.2 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	46,970,019,293.39	46,192,720,564.76	1.68

归属于上市公司股东的净资产	5,096,155,835.68	2,687,037,543.47	89.66
	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	2,020,776,104.92	-9,563,001,672.80	不适用
营业收入	2,047,798,154.94	1,174,901,695.40	74.30
归属于上市公司股东的净利润	112,032,057.72	89,625,374.94	25.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,184,240.93	75,850,630.74	33.40
加权平均净资产收益率(%)	3.76	3.47	增加0.29个百分点
基本每股收益(元/股)	0.14	0.12	16.67
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.12	16.67

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				24,964		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
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	
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	38.00	281,495,391	0	无	0
程少良	境外自然人	20.78	153,929,736	0	无	0
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	4.05	30,000,000	0	质押	30,000,000
龚万伦	境内自然人	0.68	5,026,100	0	无	0
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	无	0
戴文伟	境内自然人	0.40	3,000,000	0	无	0
杨雪梅	境内自然人	0.39	2,895,800	0	无	0
姚中锋	境内自然人	0.31	2,320,000	0	无	0

泰康资产管理有限责任公司—泰康资产—积极配置投资产品	未知	0.29	2,173,035	0	无	0
宁波市昌兴物资有限公司	境内非国有法人	0.29	2,129,400	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
京投发展股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 京发 01	150721	2018-9-20	2021-9-21	200,000	5.50
京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	19 京发 G1	155247	2019-3-14	2024-3-14	100,000	3.99
京投发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）	19 京发 G2	155542	2019-7-17	2024-7-17	50,000	3.78

反映发行人偿债能力的指标:

☒适用 ☐不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率%	85.79	91.05
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.48	0.47

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

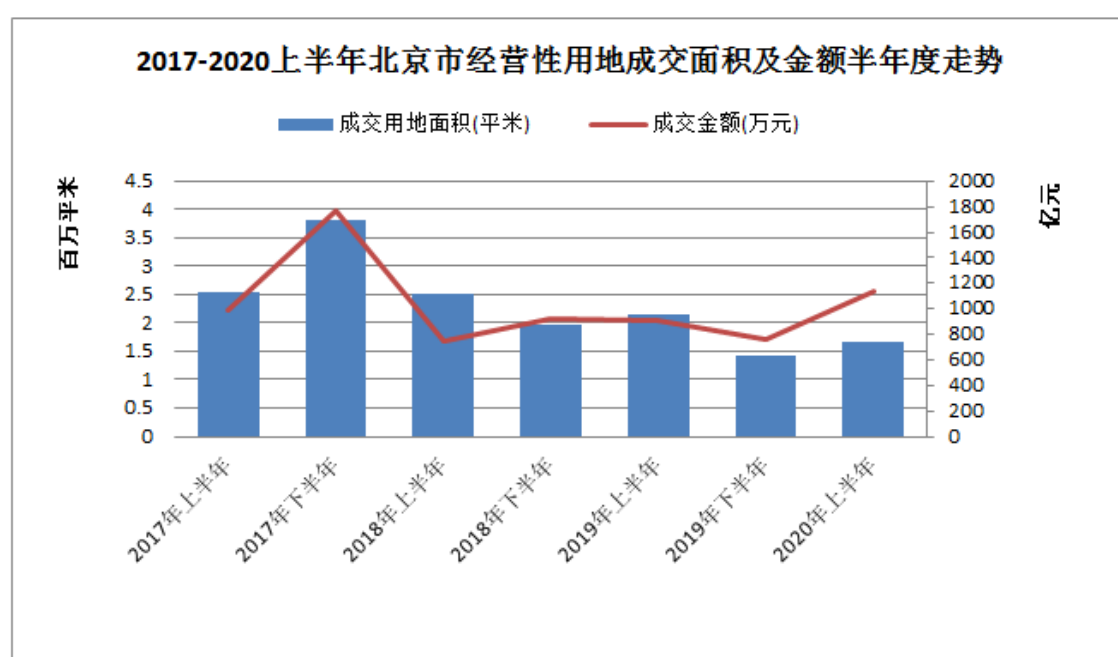
3.1 经营情况的讨论与分析

(一) 宏观市场环境

2020年上半年，在中央层面，房地产市场继续坚持“房住不炒”，切实落实城市主体责任，实现“稳地价、稳房价、稳预期”。地方层面以助力“稳财政、稳经济、稳就业”为核心，“因城施策、一城一策”，20多城户籍制度放松，购房补助政策频出。土地出让方面，出现取消限制性规定、增加优质土地供给、延期或分期缴纳土地款、延长竣工期限增加优质土地供应等政策。房地产交易方面，则出现放宽预售、限价放松、购房补贴、公积金政策调整等政策。

据国家统计局数据显示，2020年上半年房地产开发企业房屋施工面积792,721万平方米，同比增长2.6%；房屋新开工面积97,536万平方米，同比下降7.6%；房屋竣工面积29,030万平方米，同比下降10.5%；商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%；商品房销售额66,895亿元，同比下降5.4%。据北京统计局数据显示，2020年上半年北京市房地产施工面积11,964.8万平方米，同比增长2.6%，新开工面积为1,065.9万平方米，同比增长9.8%；全市房屋竣工面积为238.8万平方米，同比下降1.3%。

据CRIC研究中心数据显示，2020年上半年北京市经营性用地成交33幅，其中涉宅用地成交31幅，商办用地成交2幅。从成交结构来看，涉宅成交用地中不限价地块成交23幅，宗数占比74%，共产房地块成交2幅，宗数占比7%。限竞房地块成交6幅，宗数占比19%。33幅经营性用地成交用地总面积约168万平方米，同比下降22%；成交总价114亿元，同比增长25%。



数据来源：CRIC。经营性用地包括：纯住宅，商住，商办和综合用地。

据CRIC研究中心数据显示，2020年上半年北京市商品住宅成交面积约213万平方米，同比下降39%；商品房成交金额1,075亿元，同比下降32%。



数据来源：CRIC。商品住宅包括：普通住宅，别墅和酒店式公寓。

（二）公司经营及财务状况

1、资产规模不断扩大

本报告期末，公司资产总额 4,697,001.93 万元，较期初增加 77,729.87 万元，增幅 1.68%。资产总额中存货期末余额 3,369,078.70 万元，占资产总额的 71.73%，较期初增加 24,869.87 万元，增幅不大，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府及无锡公园悦府项目，资产质量良好；本报告期末公司其他权益工具投资 78,369.15 万元，公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司在新金融工具准则首次执行日将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，截止本报告期末累计利得 52,528.15 万元。

2、项目开发稳步推进

报告期内，实现营业收入总额 204,779.82 万元，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 197,179.68 万元；物业租赁收入 4,231.36 万元。公司各项目上半年共实现签约销售额 44.37 亿元。公司三项费用合计 27,821.25 万元，完成年度计划指标的 34.11%，较上年同期增加 2,853.57 万元，其中销售费用增加 2,712.45 万元，主要受新冠疫情影响，公司销售受到一定影响，为落实公司年度经营计划，公司加大了渠道代理的力度，销售代理费用较上年同期增加 2,455.97 万元；2020 年上半年公司实现归属于上市公司股东净利润 11,203.21 万元。

各项目具体进度：

（1）北京公园悦府项目：BS-2 商业楼三层结构完成，落地区 7、8#楼室内外装饰装修，市政工程和园林工程完成约 70%，取得 11#楼现房销售备案证明，上半年实现签约销售额 16.98 亿元；（2）璟悦府项目：6011 地块进行单体外立面石材保温施工，园林施工已启动，6015 地块维保工作基本完成，上半年实现签约销售额 2.85 亿元；（3）檀香府项目：进行 C3 地块完善工作，园林景观整体提升改造完成，C9 地块正在进行二次结构及外立面施工，上半年实现签约销售额 0.87 亿元；（4）无锡公园悦府项目：ABC 区正在进行桩基施工和土方施工，D 区进行地下室施工和地上结构施工等，上半年实现签约销售额 8.04 亿元；（5）琨御府项目：盒马超市改造施工完成，18 号楼院内园林品质提升工程完成，上半年实现签约销售额 3.40 亿元；（6）锦悦府项目：已结构封

项,全面进入二次结构和外立面施工阶段,上半年实现签约销售额 2.14 亿元;(7)西华府项目:地铁接驳口施工完成,回购楼移交完成;(8)潭柘寺镇 D 地块项目:规划方案设计已报审;(9)俾郡项目:取得一期施工许可证,一期护坡桩及 CFG 桩复合地基已施工完成;(10)臻御府项目:取得一期商品房预售许可证,取得三标段施工许可证,上半年实现签约销售额 9.89 亿元;(11)岚山项目:取得幼儿园、动力中心工程施工证,咽喉区至上盖坡道结构施工完成,取得北三排住宅和夹层车库的施工图审查合格书;(12)愉樾天成项目:取得 A 地块规划方案复函,取得 A 地块住宅一期施工证,正在进行桩基施工;(13)新里程项目:项目已竣备,上半年实现签约销售额 0.22 亿元。

3、融资结构不断优化

公司通过发行永续信托贷款及银行贷款等融资方式,有效控制公司的综合融资成本,本报告期末,公司资产负债率 85.79%,较年初减少 5.26 个百分点。公司负债总额 4,029,362.88 万元,较上年末减少 176,306.16 万元,减幅 4.19%,负债总额中合同负债期末余额 446,940.91 万元,占负债总额的 11.09%。2020 年 6 月公司新增永续信托贷款 21 亿元,根据财政部发布的《永续债相关会计处理的规定》(财会(2019)2 号)、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会(2017)14 号)等相关规定,公司将本次永续信托贷款作为权益工具计入公司所有者权益;截至 2020 年 6 月 30 日,公司向京投公司借款本息余额为 2,343,359.40 万元,占负债总额 58.16%。公司各项目预售资金继续回笼,且公司整体资产质量良好,经营风险可控,公司有能力偿还到期各项款项。

4、基础管理工作持续完善

报告期内,公司积极开展行业对标工作,在对标的基础上,不断完善公司产品系手册及各专业产品主张、标准体系,丰富标准化成果,在实际项目管控中加以实践和校正。

3.2 与上一会计期间相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒适用 ☐不适用

2017 年 7 月 5 日,财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》(财会[2017]22 号),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自 2018 年 1 月 1 日起施行;其他境内上市企业,自 2020 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入准则,并按规定对期初数进行了调整。

详见附注五、46.重要会计政策和会计估计的变更。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用