

京投发展股份有限公司

2017 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。

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。

2 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
独立董事	刘敬东	工作原因	李成言

3 本半年度报告未经审计。

4 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	田锋	邢林霞
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	29,514,021,753.91	28,776,378,195.74	2.56
归属于上市公司股东的净资产	2,075,072,338.44	2,177,791,413.71	-4.72
	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	256,844,464.87	844,557,312.30	-69.59
营业收入	2,101,761,422.67	1,367,318,172.73	53.71
归属于上市公司股东的净利润	45,436,444.13	39,592,262.59	14.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,279,103.29	2,162,728.03	-714.00
加权平均净资产收益率(%)	2.09	1.99	增加0.10个百分点
基本每股收益(元/股)	0.06	0.05	20.00
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.05	20.00

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)		30,078				
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	34.00	251,864,314	0	无	0
程少良	境内自然人	20.78	153,929,736	0	质押	92,685,393
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
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	境内非国有法人	3.85	28,485,575	0	无	0
王涛	境内自然人	1.01	7,498,199	0	无	0
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	境内非国有法人	0.80	5,959,025	0	无	0
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	境内非国有法人	0.70	5,159,687	0	无	0
宁波市银河综合服务管理中心	国有法人	0.58	4,280,100	0	无	0
戴文伟	境内自然人	0.40	3,000,000	0	无	0
华澳国际信托有限公司—华澳·臻智34号证券投资集合资金信托计划	未知	0.35	2,600,000	0	无	0

上述股东关联关系或一致行动的说明	1、阳光人寿和阳光财险因同受阳光保险集团股份有限公司控制而构成一致行动人关系。 2、除上述一致行动人关系外，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

2016年12月23日至2017年2月15日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份7,407,796股，占公司总股份的1%。本次增持前，京投公司持有本公司A股股份244,456,518股，占公司总股份的33.00%；本次增持后，京投公司持有本公司A股股份251,864,314股，占公司总股份的34.00%。

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(%)
京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券	14 京银债	122382	2015-06-26	2018-06-26	77,900	4.80
京投银泰股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 京泰 01	135318	2016-03-18	2019-03-18	100,000	5.24
京投发展股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 京投 02	135744	2016-08-19	2019-08-19	100,000	4.98

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	0.8803	0.8794
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.75	0.33

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

宏观市场环境

2017年上半年，国家对房地产行业坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，实行“因城施策去库存”的指导原则，北京率先实施“317”严控政策，全国一二线城市及部分三四线城市重启限购限贷调控政策，严格限制房产投机、投资属性，强调回归房屋居住属性。城市分化依然存在，但结构性差异出现变化，一二线城市受调控政策影响，成交量同比下跌，三四线城市成交量出现较大幅度上涨，整体价格均呈现上涨走势。根据北京市统计局及同花顺金融终端数据显示，上半年北京市商品房销售面积同比下降35%、销售金额同比下降21%。

公司经营情况

2017年上半年，公司围绕“有质量的增长和创新”主题，以“资源扩张”为核心，持续开展“夯实管理、再上台阶”管理工作，项目开发运营有序推进。公司以联合体形式在公开市场获取潭柘寺镇D地块，完成北京金融资产交易所债权融资计划发行工作，挂牌总额5亿元，上半年公司实现签约销售额3.15亿元。各项目具体进度：（1）西华府项目：4#地块、2#地块（部分）公租房交付保障房投资建设中心，落地区住宅正在进行室内外装修工程，落地区商业写字楼进行主体结构施工，报告期内实现签约销售额0.19亿元；（2）公园悦府项目：落地区住宅部分主体结构封顶，报告期内实现签约销售额0.24亿元；（3）琨御府项目：落地区主体结构全部封顶，公租房签订收购合同，报告期内实现签约销售额1.51亿元；（4）檀香府项目：一期C4住宅、经济适用房竣工交付，二三期主体结构施工，报告期内实现签约销售额1.21亿元；（5）璟悦府项目：一期开工建设，进行地下基础施工，其余各期进行手续办理。

公司2017年度经营计划中预计实现营业收入71.63亿元，2017年1-6月实际完成营业收入21.02亿元，预计2017年下半年实现部分房地产项目销售结转。公司2017年度预计三项费用6.49亿元，2017年1-6月实际发生1.61亿元，公司严格控制各项费用支出，减少不必要的费用列支。

2017年公司计划新开工面积10.16万平方米，计划完成竣工面积13.98万平方米。截止2017年6月30日，公司新开工面积0万平方米，完成竣工面积4.62万平方米。根据各项目进度计划，新开工、竣工时点较多安排在下半年。

财务状况分析

报告期内，公司实现净利润20,908.95万元，净利率9.95%，净利率与上年同期相比增长2.56个百分点，净利润较上年同期增长10,800.26万元，增幅106.84%；公司实现营业收入总额

210,176.14 万元，较上年同期相比增幅 53.71%，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 204,153.03 万元，较上年同期增加 75,819.92 万元，增幅 59.08%，主要系本报告期房地产项目满足销售结转的竣工面积较上年同期增加导致销售结转收入同比增加。本报告期内归属于上市公司股东净利润 4,543.64 万元，与上年同期相比增加 14.76%，本报告期公司的利润主要来源于房地产项目结转产生的收益。报告期内，公司三项费用总计 16,140.27 万元，较上年同期增加 2,597.68 万元，增幅 19.18%，三项费用中财务费用变动较大，变动主要系公司费用化利息支出增加。本报告期末，公司资产总额 2,951,402.18 万元，较期初增加 73,764.36 万元，增幅 2.56%，资产总额中存货期末余额 2,117,979.48 万元，占资产总额的 71.76%，较期初减少 41,831.02 万元，减幅 1.94%，减少主要系公司实现销售结转，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府及无锡鸿墅项目，公司资产质量良好。公司负债总额 2,598,196.13 万元，较上年末增加 67,670.96 万元，增幅 2.67%，负债总额中预收账款期末余额 779,514.95 万元，占负债总额的 30.00%，预收账款较上年末减少 18,642.98 万元，减幅 2.34%。报告期内，随着开发项目预售资金回笼和开发贷授信及多种融资方式的运用，公司资金结构持续优化，现金流状况不断改善。本报告期末公司长短期借款及债券融资总计 1,643,909.04 万元，占负债总额 63.27%，2017 上半年度公司各类借款增加 169,383.26 万元，增加借款主要用于新增土地储备项目。公司控股股东借款期末余额 1,097,200.00 万元，占负债总额 42.23%。公司通过多种融资方式有效降低了公司的综合融资成本，2017 上半年度公司借款综合资金成本 8.13%，较 2016 年度公司借款综合资金成本 8.54%下降 0.41 个百分点。公司各项目预售资金将继续快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和能力偿还到期各项款项。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 207,507.23 万元，较上年末减少 10,271.91 万元。2016 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 29,046.34 万元，公司 2016 年度每 10 股派发现金红利 2.00 元，发放现金红利总额 14,815.55 万元，该分红事项已于 2017 年 5 月执行完毕。

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

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