

公司代码：600791

公司简称：京能置业

# 京能置业股份有限公司

## 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。
- 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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  
无

### 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                            | 王风华                            |
| 电话       | 010-62698639                   | 010-62698709                   |
| 办公地址     | 北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧        | 北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧        |
| 电子信箱     | jingnengzhiye@powerbeijing.com | jingnengzhiye@powerbeijing.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                    | 5,259,249,260.41 | 5,100,820,245.20 | 3.11            |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 1,534,516,245.76 | 1,538,087,709.00 | -0.23           |
|                        | 本报告期<br>(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          | 312,036,656.90   | -182,230,781.14  | 271.23          |
| 营业收入                   | 179,145,522.87   | 402,944,584.20   | -55.54          |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 3,221,736.76     | 35,246,243.33    | -90.86          |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 3,266,798.65     | 35,487,241.02    | -90.79          |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 0.21             | 2.32             | 减少2.11个百分点      |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.01             | 0.08             | -87.50          |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.01             | 0.08             | -87.50          |

## 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)              |       | 34,217                   |             |              |            |   |
|----------------------------|-------|--------------------------|-------------|--------------|------------|---|
| 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 |
| 蔡一野                        | 境内自然人 | 2.21                     | 10,000,015  | 0            | 未知         | - |
| 东方时尚投资有限公司                 | 其他    | 1.1                      | 5,000,000   | 0            | 未知         | - |
| 张玉敏                        | 境内自然人 | 0.75                     | 3,400,000   | 0            | 未知         | - |
| 徐阳                         | 境内自然人 | 0.67                     | 3,034,665   | 0            | 未知         | - |
| 肖楚云                        | 境内自然人 | 0.65                     | 2,958,200   | 0            | 未知         | - |
| 领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指基金(交易所) | 其他    | 0.43                     | 1,927,713   | 0            | 未知         | - |
| 林庆强                        | 境内自然人 | 0.35                     | 1,588,600   | 0            | 未知         | - |
| 清华大学教育基金会                  | 其他    | 0.34                     | 1,550,000   | 0            | 未知         | - |
| 郑学涛                        | 境内自然人 | 0.33                     | 1,513,800   | 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属于《上市 |             |              |            |   |

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | 公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 |
|--|----------------------------|

## 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:亿元 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(%) |
|-------------------------|--------------|-----------|-------------|-------------|------|-------|
| 京能置业股份有限公司2016年度第一期中期票据 | 16京能置业MTN001 | 101658019 | 2016年04月05日 | 2019年04月07日 | 8    | 3.5   |

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        | 61.59%     | 60.28% |
|              | 本报告期(1-6月) | 上年同期   |
| EBITDA利息保障倍数 | 0.17       | 1.26   |

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

2017年上半年,房地产政策环境趋紧,因城施策调控不断深化。此轮调控以片区联动形成城市群“调控场”,大城市群内部以核心城市为中心联动三四线城市同步调控,稳定市场预期。此外,除传统的限购限贷限价升级外,对创新限售政策的广泛运用也是此轮调控的重要特点。随着调控政策不断深化,市场效果已经显现,同时受供应回落带动,重点城市新房市场成交量持续下行,价格涨幅趋于稳定。

面对市场形势变化和复杂的市场环境,在公司董事会的正确领导和全体股东的大力支持下,公司结合自身实际冷静分析,积极寻找低成本融资渠道降低经营成本,加强市场研判审慎决策,指导经营班子及时调整开发节奏和销售策略,保证了公司良好的经营秩序。

公司顺应房地产市场新常态化趋势,强化政策和市场研究,应大势、布大局,促发展,深入研究政策、研究市场,着力提质增效,全面提升发展能力和发展水平。继续加大土地拓展力度,

密切关注土地市场；全面推进项目高效运作，加强建设过程管控，严把工程质量；全力以赴确保销售任务，继续强化营销管控，准确把握市场节奏，加大营销活动的指导力度，确保销售计划落地。

报告期内，公司实现营业收入 1.79 亿元，同比减少 55.54%，主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致；公司实现利润总额 895,244.64 元，比上年同期下降 98.91%；归属于上市公司股东的净利润 3,221,736.76 元，比上年同期下降 90.86%；实现净资产收益率 0.21%，比上年同期减少 2.11 个百分点；经营活动产生的现金流量净额 312,036,656.90 元，比上年同期增长 271.23%，主要系本期预售款较上年同期增加所致。

房地产开发与经营情况（2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日）

单位：亿元；万平方米

| 项目   | 开复工<br>面积 | 同比涨<br>跌幅 | 竣工<br>面积 | 同比涨<br>跌幅 | 签约<br>面积 | 同比涨<br>跌幅 | 签约<br>金额 | 同比涨<br>跌幅 |
|------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 天下川  | 25.93     | -         | 0        | -         | 5.72     | 210.57%   | 3.94     | 196.24%   |
| 四合上院 | 0         | -         | 0        | -         | 0        | -100%     | 0        | -100%     |
| 海语城  | 10.95     | 0         | 0        | -         | 2.47     | -         | 2.33     | -         |
| 阳光港湾 | 0         | -         | 0        | -         | 0        | -         | 0        | -         |
| 合计   | 36.88     | 0         | 0        | -         | 8.19     | 336.89%   | 6.27     | 319.40%   |

注：报告期内，公司无新增土地储备面积；

海语城 2016 年上半年度无销售，2016 年 10 月开盘销售。

### 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