

京能置业股份有限公司

[2014]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

股票简称	京能置业	股票代码	600791
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	朱光伟	王成华	
电话	010-62698639	010-62698709	
传真	010-62698709	010-62698709	
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM	

2. 主要财务数据和股东变化

2.1 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	7,044,768,53.83	7,045,406,215.66
归属于上市公司股东的净资产	1,393,673,73.10	1,371,235,231
本报告期	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	569,917,958.03	38,580,465.51
投资活动产生的现金流量净额	-92,753.00	-340,934.40
筹资活动产生的现金流量净额	-299,681,452.05	-207,349,456.88

营业收入受到原因说明:可销售商品增加所致
营业成本变动原因说明:可销售商品增加所致
销售费用变动原因说明:推广费减少所致
管理费用变动原因说明:部分项目竣工,支付费用化增加所致
财务费用变动原因说明:新增借款费用化增加所致
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:销售收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:利息支出增加所致
(二) 行业、产品或地区经营情况分析

单位:元 币种:人民币		
主营业务分行业	营业收入	营业成本
分行业	营业收入	营业成本
房地产开发	780,889,211.00	296,054,110.90
主营业务分产品		
分产品	营业收入	营业成本
销售商品房	780,889,211.00	296,054,110.90

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	营业收入	营业成本
分行业	营业收入	营业成本
销售商品房	780,889,211.00	296,054,110.90
主营业务分产品		
分产品	营业收入	营业成本
销售商品房	780,889,211.00	296,054,110.90

2. 截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前十名股东情况

单位:股		
前十名股东持股情况		
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 股份冻结或质押的股份数量
北京信都投资(集团)有限公司	国有法人	45.26 20,843,645.00 0 无
贵州百水城钢(集团)公司	国有法人	1.93 8,751,600 0 未知
李卓	境内自然人	1.59 7,190,508 0 未知
中国对外经济贸易信托有限公司—尊	境外法人	0.76 3,430,300 0 未知
华融APM资产管理有限公司—尊	境外法人	0.45 2,030,000 0 未知
公司实际控制人	境内自然人	0.45 2,030,000 0 未知
公司实际控制人	境内自然人	0.35 2,494,172 0 未知
杜鹤玲	境内自然人	0.54 2,437,000 0 未知
刘爱军	境内自然人	0.48 2,186,000 0 未知
陈广	境内自然人	0.47 2,322,768 0 未知
贵州省技术改造投资项目	国有法人	0.45 2,030,000 0 未知

上述股东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, 请以相关部门公示为准。

23. 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、管理层讨论与分析

上半年, 国家坚持“分类指导”的调控思想, 即把握鼓励自住性需求、抑制投机性需求的底线,

根据本地实际情况对现行的房地产政策实行适度调整。各地房地产市场持续分化, 一线城市及部分热点二线城市继续增加供给, 持续抑制投机性需求, 限购政策不出; 对于库存量比较大的城市, 地方则通过各种方式, 提供购房补贴及节奏, 制限制房需求。中长期来看, 国家将通过制定多项制度进一步促进长效机制的建立和运行, 推动房地产更加健康发展。在全面深化改革创新的背景下, 房地产行业将迎来更加市场化的机会和挑战。

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 持有其他上市公司股权情况

2、主营业务分地区情况

3、主营业务分产品情况

4、非募集资金项目情况

报告期内, 公司非募集资金使用情况。

5、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、管理层讨论与分析

上半年, 公司坚持“分类指导”的调控思想, 即把握鼓励自住性需求、抑制投机性需求的底线,

根据本地实际情况对现行的房地产政策实行适度调整。各地房地产市场持续分化, 一线城市及部分热点

城市则通过各种方式, 提供购房补贴及节奏, 制限制房需求。中长期来看, 国家将通过制定多项制度进

一步促进长效机制的建立和运行, 推动房地产更加健康发展。在全面深化改革创新的背景下, 房地产行业将

迎来更加市场化的机会和挑战。

上半年, 在企业的带领下, 公司经营团队一致做好了各项经营工作。期间, 公司实现利润总额190,

934,196.87元, 归属于公司净利润44,365,937.90元, 公司实现营业收入781,139,211.00元, 营业成本296,081,170.90元。报告期内, 公司符合确认条件的已销售房屋开发成本与去年同期相比增多, 故公司营业收入和利润总额与去年同期相比有较大幅度增长。因公司期内财务费用增加较多, 故归属于公司利润与去年同期相比未同比增加。公司经营活动产生的现金流量净额500,917,958.03元, 增加50.

03元, 增幅16.67%。

下半年, 我们将继续密切关注国家政策, 积极应对市场变化, 做好有预见性地开展经营工作。做好以下各项工作, 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; 进一步提高

开发能力。

报告期房地产销售情况 (2014年1月1日至6月30日)

单位:亿元/万平方米

项目 位置 销售面积 租售面积 总建筑面积 计算销售面积

京能·天下川 银川 70% 36 70.71 0.79 23.74 0.60 15.98

京能·丽景上庄 北京 62% 28 15.70 1.21 13.53 1.44 12.07

京能·蓝色理想 朝阳 98.96% 5 10.82 0.00 10.79 0.01 10.72

房地产业出售情况 (2014年1月1日至6月30日)

单位:套/平方米

项目名称 地址 套数 单价/平方米/套数

北京京能·丽景上庄 北京 100% 0.97元/平米/套

北京京能·丽景上庄 100% 2763元/平米/套

(一) 主营业务分析

报告期内, 公司无非募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、主要子公司、参股公司分析

4、非募集资金项目情况

报告期内, 公司非募集资金使用情况。

5、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

三、管理层讨论与分析

上半年, 公司坚持“分类指导”的调控思想, 即把握鼓励自住性需求、抑制投机性需求的底线,

根据本地实际情况对现行的房地产政策实行适度调整。各地房地产市场持续分化, 一线城市及部分

热点城市则通过各种方式, 提供购房补贴及节奏, 制限制房需求。中长期来看, 国家将通过制定多项

制度进一步促进长效机制的建立和运行, 推动房地产更加健康发展。在全面深化改革创新的背景下, 房

地产行业将迎来更加市场化的机会和挑战。

上半年, 在企业的带领下, 公司经营团队一致做好了各项经营工作。期间, 公司实现利润总额190,

934,196.87元, 归属于公司净利润44,365,937.90元, 公司实现营业收入781,139,211.00元, 营业成本296,081,170.90元。报告期内, 公司符合确认条件的已销售房屋开发成本与去年同期相比增多, 故公司营业收入和利润总额与去年同期相比有较大幅度增长。因公司期内财务费用增加较多, 故归属于公司利润与去年同期相比未同比增加。公司经营活动产生的现金流量净额500,917,958.03元, 增加50.

03元, 增幅16.67%。

下半年, 我们将继续密切关注国家政策, 积极应对市场变化, 做好有预见性地开展经营工作。做好以下

各项工作, 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; 进一步提高

开发能力。

报告期房地产销售情况 (2014年1月1日至6月30日)

单位:亿元/万平方米

项目 位置 销售面积 租售面积 总建筑面积 计算销售面积

京能·丽景上庄 北京 100% 0.97元/平米/套数

京能·丽景上庄 100% 2763元/平米/套

(一) 主营业务分析

报告期内, 公司无非募集资金或前期募集资金使用情况。

3、主要子公司、参股公司分析

4、非募集资金项目情况

报告期内, 公司符合确认条件的已销售房屋开发成本与去年同期相比增多, 故公司营业收入和利

润总额与去年同期相比有较大幅度增长。因公司期内财务费用增加较多, 故归属于公司利润与去年

同期相比未同比增加。公司经营活动产生的现金流量净额500,917,958.03元, 增加50.

03元, 增幅16.67%。

下半年, 我们将继续密切关注国家政策, 积极应对市场变化, 做好有预见性地开展经营工作。做好以下

各项工作, 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; 进一步提高

开发能力。

报告期房地产销售情况 (2014年1月1