公司代码:600683 公司简称:京投发展

京投发展股份有限公司

[2016] 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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
董事长	田振清	工作原因	郝伟亚
董事	韩学高	工作原因	高一轩

4 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司2016年度归属于上市公司股东的净利润290,463,409.85元。公司拟定2016年度利润分配预案为:以2016年12月31日公司总股本740,777,597股为基数,每10股派发现金红利2.00元(含税),共计派发148,155,519.40元。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

二 公司基本情况

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
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
电话	010-65636622	010-65636620
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发、经营及租赁,经营模式主要是通过对竞得的项目地块进行专业化的规划、设计、建设、营销以获取物业销售收益,此外,持有少量经营性物业用于出租以获取租赁收益。公司房产开发分自主开发和合作开发,除无锡鸿墅项目外,其它均为合作开发,合作方有公司大股东京投公司、北京万科等。公司开发的项目多数位于北京地区,项目类型以住宅及商业配套为主,以轨道物业系列和城镇景观开发系列为特色,其中,轨道物业系列为公司的核心竞争力产品。本报告期,公司房地产销售收入占营业收入总额的96.46%。

2016年,房地产市场在一系列去库存利好政策的刺激下全面反弹,热点城市量价均快速上涨,9月底后,全国20余个城市相继出台楼市调控政策,以抑制投资投机性需求。政府明确因城施策去库存,对一、二线城市继续实施调控,着重稳定房价,对三、四线城市以去库存为主,着力扩大需求。中央也明确提出“房子是用来住的、不是用来炒的”,对住房市场进行了再定位。

根据亿翰智库发布的全国典型房企销售排行榜,公司名列144名。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
总资产	28,776,378,195.74	27,576,449,000.45	4.35	29,660,440,367.97
营业收入	5,921,862,182.33	8,436,076,254.04	-29.80	3,486,173,374.38
归属于上市公司股东的净利润	290,463,409.85	115,387,113.86	151.73	25,144,974.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	167,940,137.07	44,836,376.50	274.56	-343,026,623.88
归属于上市公司股东的净资产	2,177,791,413.71	1,983,629,091.47	9.79	1,868,241,977.61
经营活动产生的现金流量净额	5,055,283,140.18	3,498,944,254.71	44.48	183,568,068.87
基本每股收益(元/股)	0.39	0.16	143.75	0.03
稀释每股收益(元/股)	0.39	0.16	143.75	0.03
加权平均净资产收益率(%)	14.01	5.99	增加8.02个百分点	1.35

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	1,002,025,245.97	365,292,926.76	200,171,012.97	4,354,372,996.63
归属于上市公司股东的净利润	36,035,845.92	3,556,416.67	58,728,247.44	192,142,899.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	18,202,739.52	-16,040,011.49	-5,517,121.03	171,294,530.07
经营活动产生的现金流量净额	434,172,044.58	410,385,267.72	1,786,003,898.83	2,424,721,929.05

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末普通股股东总数(户)	22,995
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	21,761
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月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(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	26,631,947	248,911,147	33.60	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	质押	87,820,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	0	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
阳光人寿保险股份有限公司-传统保险产品	0	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国有法人
兴业银行股份有限公司-中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	-2,090,879	10,600,000	1.43	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司-中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	-4,079,608	7,813,300	1.05	0	无	0	未知
大成价值增长证券投资基金	3,066,609	7,304,688	0.99	0	无	0	未知
阳光人寿保险股份有限公司-吉利两全保险产品	2,474,754	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
李涛	5,917,498	5,917,498	0.80	0	无	0	境内自然人
阳光财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	0	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有法人
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							

2016年11月1日至2017年2月15日期间,京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份14,815,574股,占公司总股份的2%。本次增持计划实施前,京投公司持有本公司A股股份237,048,740股,占公司总股份的32.00%;本次增持计划实施完毕后,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%。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	2016-3-18	2019-3-18	100,000	5.24	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	2016-8-19	2019-8-19	100,000	4.98	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

“14京银债”在存续期内每年付息一次,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本年度的计息期限为2015年6月26日至2016年6月25日,付息日为2016年6月27日(遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间付息款项不另计利息),支付本年度该债券利息3,739.20万元。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

(1)“14京银债”,公开发行公司债券根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合信用评级有限公司(以下简称“联合信用”)评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,联合信用将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内,持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素,以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级期限内,联合信用将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。

联合信用于2015年6月5日为公司2014年公司债券出具联合[2015]203号《信用等级公告》。根据联合信用评定,本公司长期信用等级为AA,本期债券信用级别为AAA。根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定,公司委托联合信用对本公司“14京银债”进行了跟踪评级。联合信用于2016年6月27日出具了《京投发展股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》,维持公司主体长期信用等级为“AA”,评级展望维持“稳定”;同时维持“14京银债”的债项信用等级为“AAA”。

此外,自本次评级报告出具之日起,联合信用将密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,公司将及时通知联合评级并提供相关资料,联合信用将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

(2)“16京泰01”、“16京投02”,非公开发行公司债券未进行信用评级。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.8794	0.8982	-1.88
EBITDA全部债务比	0.0879	0.0722	1.57
利息保障倍数	0.89	0.69	28.98

注:息税折旧摊销前利润(EBITDA)=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;

EBITDA全部债务比=EBITD/全部债务比=EBITDA/(短期借款+长期借款+一年内到期的非流动负债+应付债券);

利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)。

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1.1 宏观市场环境

2016年,房地产市场呈现“先扬后抑”的状态,前三季度火热,四季度回落,全年商品房销售面积、金额双创历史新高,待售面积持续下滑,但房地产开发投资增速、新开工面积增速持续低位,结构调整缓慢。根据国家统计局和北京统计局数据,2016年全国商品房销售面积157,349万平方米,同比增加22.5%;商品房销售额117,627亿元,同比增长34.8%;商品房待售面积69,539万平方米,同比减少3.2%。北京市商品房施工面积13,089.8万平方米,与上年持平;商品房新开工面积2,813.7万平方米,同比增长0.8%;商品房竣工面积2,383.1万平方米,同比下降9.4%;商品房销售面积1,675.1万平方米,同比增长7.7%;商品房销售额4,561.6亿元,同比增长29.7%;商品房待售面积2,160.8万平方米,同比减少0.3%。

政策层面,房地产行业调控政策前松后紧,中央经济工作会议定调抑制资产泡沫和防范金融风险,去库存方面分类调控、因城施策,市场继续分化,部分一二线城市房价冲高回落;北京严格控制商改住并实施“控地价、限房价”土地出让方式,2016年北京土地供应面积与成交面积创近10年新低,资金门槛越来越高,市场竞争愈加激烈。

1.2 公司经营情况

2016年,公司在“有质量的增长及创新”基础上,“夯实管理,再上台阶”,着力获取优质项目资源、优化资产结构,提升运营效率,打造核心品牌。年内,公司与北京中天颐信企业管理服务有限公司组成的联合体中标北京市门头沟区潭柘寺镇三街区D3、D4地块预留产业用地开发建设及合作经营项目。完成了宁波钱湖、海南陵水项目股权转让补充协议及门头沟区国资委诫意金补充协议的谈判、审议、签署工作,依据补充协议,成功收回长期欠款本金、延期付款利息、违约金合计金额2.86亿元。完成非公开发行公司债券融资工作,两期共计发行20亿元,平均票面利率为5.11%。三个轨道物业项目(琨御府、公园悦府、西华府)及檀香府交付入住,公司轨道物业产品经受住了市场和客户双重检验。公司全年实现签约销售额78.23亿元,超额完成销售计划。在亿翰智库发布的2016年全国典型房企销售排行榜中位列144名。

各项目具体进度(1)西华府项目:上盖住宅全部精装修竣工交付,落地区工程建设中,公租房基本完工;落地区住宅2号楼年内推售,基本售罄,上盖区夹层车位12月开盘,基本售罄,项目年内实现签约销售额19.6亿元;(2)公园悦府项目:西贴竣工交付,落地区住宅全部开工建设;西贴8月份开盘,基本售罄,项目年内实现签约销售额6.51亿元;(3)琨御府项目:上盖区住宅及公寓全部精装修竣工交付,落地区工程建设中;落地区14#楼签订整体协议并完成网签,项目年内共实现签约销售额35.41亿元;(4)檀香府项目:一期部分于年底竣工交付,示范区高品质亮相,一期6月份开盘销售,全年共实现签约销售额14.74亿元;(5)琨悦府项目:取得一期开工证并开工建设,示范区顺利完工并开放;(6)新里程项目:项目各期已全部竣工并交付,年内实现签约销售额0.34亿元;(7)金域公园项目:项目各期已全部竣工并交付,年内实现签约销售额0.77亿元;(8)无锡鸿墅项目:一期已全部竣工并交付,全年实现签约销售额0.86亿元;(9)上海Andaz酒店:入住率稳定,经营利润同比增长16%,为开业后连续第3年增长。上海礼兴酒店有限公司存续分立工作迈出重要一步,年内完成了分立事项的审议、登报公告、报送上海市商务委员会备案等工作。

1.3 财务状况分析

报告期内,公司实现净利润74,591.67万元,净利率12.60%,净利率与上年同期相比增长5.3个百分点。归属于上市公司股东净利润29,046.34万元,与上年同期相比增加151.73%,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,增幅主要系上年同期计提资产减值准备金额较大,且公司本报告期财务费用较上年同期有所下降。公司对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备,本报告期计提减值准备10,640.45万元,另公司以前年度计提坏账准备、因款项收回转回2,500万元,资产减值损失较上年同期减少14,322.10万元,减幅63.98%。公司实现营业收入总额592,186.22万元,较上年同期相比减幅29.80%,主营业务收入中房地产销售结转实现收入571,203.61万元,较上年同期减少241,218.23万元,减幅29.69%,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减少导致销售结转收入同比减少;物业租赁收入2,793.30万元,较上年同期相比减少9.39%;进出口业务收入15,312.87万元,较上年同期减少5,560.22万元,减幅26.64%;服务及其他收入2,562.26万元。报告期内,公司三项费用总计33,277.37万元,较上年同期减少8,587.02万元,减幅20.51%。

本报告期末,公司资产总额2,877,637.82万元,较期初增加119,992.92万元,增幅4.35%,资产总额中存货期末余额2,159,810.50万元,占资产总额的75.05%,较期初减少36,247.58万元,减幅1.65%,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、琨悦府及无锡鸿墅项目,公司资产质量良好。负债总额2,530,525.17万元,较上年末增加53,561.35万元,增幅2.16%。随着公司规模不断扩大,项目开发速度不断加快,公司各项目开始预售并实现结转,资金快速回笼,负债总额中预收账款期末余额798,157.93万元,占负债总额31.54%,预收账款较上年同期增加248,516.97万元,增幅45.21%;报告期内,随着开发项目预售资金回笼和开发贷授信及公司债发行,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1,496,028.00万元(含往来借款2亿元),占负债总额59.12%,2016年度公司各类借款净减少238,038.45万元。公司控股股东借款期末余额1,079,083.67万元,占负债总额42.64%。公司通过发行债券及银行贷款等融资方式,有效降低公司的综合融资成本,2016年度公司借款综合资金成本8.54%,较上年同期下降0.81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,公司有能力偿还到期各项款项。公司所有者权益增加,公司资产负债率进一步降低,2016年12月31日公司资产负债率87.94%,较期初89.82%下降1.88个百分点。

报告期末,归属于上市公司股东的净资产217,779.14万元,较上年末增加19,416.23 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2015年度每10股派发现金红利1.30元,发放现金红利总额9,630.11万元,该分红事项已于2016年6月执行完毕。公司预计2016年度每10股派发现金红利2.00元,发放现金红利总额预计14,815.55万元。

2 业务分析

2.1 主营业务分析

利润表及现金流量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	5,921,862,182.33	8,436,076,254.04	-29.80
营业成本	4,011,027,574.28	6,257,013,303.22	-35.90
销售费用	117,469,525.05	158,073,963.14	-25.69
管理费用	144,448,456.14	131,483,193.04	9.86
财务费用	70,855,748.40	129,086,651.59	-45.11
经营活动产生的现金流量净额	5,055,283,140.18	3,498,944,254.71	44.48
投资活动产生的现金流量净额	-505,422,689.42	852,874,787.72	-159.26
筹资活动产生的现金流量净额	-3,865,339,945.52	-4,481,223,523.62	不适用

2.1.1 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司房地产销售业务结转收入57.12亿元,同比减少29.69%,房地产销售业务结转成本38.31亿元,同比减少35.86%,主要是由于本年竣工交楼面积同比减少。

2.1.1.1 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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(%)
房地产行业	5,739,969,120.79	3,842,857,982.04	33.05	-29.61	-35.82	增加6.48 个百分点
进出口贸易	153,128,725.38	150,072,762.52	2.00	-26.64	-26.90	增加0.36 个百分点
旅游饮食服务及其他	25,622,614.90	16,593,904.80	35.24	9.04	-4.20	增加8.96个百分点
合计	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36	32.26	-29.81	-35.90	增加6.44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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	5,712,036,148.87	3,831,701,391.74	32.92	-29.69	-35.86	增加6.45个百分点
物业租赁	27,932,971.92	11,156,590.30	60.06	-9.39	-21.12	增加5.94个百分点
进出口贸易	153,128,725.38	150,072,762.52	2.00	-26.64	-26.90	增加0.36个百分点
旅游饮食服务及其他	25,622,614.90	16,593,904.80	35.24	9.04	-4.20	增加8.96个百分点
合计	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36	32.26	-29.81	-35.90	增加6.44个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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(%)
北京	5,617,875,099.66	3,758,390,058.73	33.10	-29.78	-35.39	增加5.81个百分点
宁波	196,935,915.12	175,310,642.36	10.98	-34.12	-36.27	增加3.00个百分点
无锡	103,909,446.29	75,823,948.27	27.03	-22.07	-53.52	增加49.37个百分点
合计	5,918,720,461.07	4,009,524,649.36	32.26	-29.81	-35.90	增加6.44个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

2016年度主要房地产项目销售收入结转情况

单位:元 币种:人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率
北京-新里程(住宅)	227,427,354.48	172,469,080.22	24.17%
北京-琨御府(住宅)	715,393,173.11	451,750,282.92	36.85%
北京-琨御府(办公楼等)	587,971,908.82	453,031,209.64	22.95%
北京-公园悦府(住宅)	1,005,960,094.95	722,228,532.56	28.21%
北京-公园悦府(地下车位)	84,980,951.78	45,698,760.21	46.22%
北京-西华府(住宅)	2,056,758,443.78	1,385,038,467.90	32.66%
北京-西华府(地下车位)	186,698,295.68	40,310,344.17	78.41%
北京-檀香府(住宅)	735,436,394.29	495,631,189.42	32.61%

2015年度各主要房地产项目销售收入结转情况

单位:元 币种:人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率
北京-新里程(住宅)	1,541,972,637.00	1,275,309,152.34	17.29%
北京-琨御府(住宅)	2,818,448,231.00	1,713,205,815.56	39.21%
北京-琨御府(办公楼等)	1,234,463,902.00	990,073,686.04	19.80%
北京-公园悦府(住宅)	2,400,093,738.00	1,834,278,487.84	23.57%

2.1.1.2 成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产行业	土地成本	1,758,979,166.92	43.87	3,261,271,467.32	52.14	-46.06	
房地产行业	建安成本及其他	2,072,722,224.82	51.70	2,712,454,181.94	43.36	-23.58	
房地产行业	折旧及其他	11,156,590.30	0.28	14,144,217.65	0.23	-21.12	
进出口贸易	出口成本	150,072,762.52	3.74	205,308,352.27	3.28	-26.90	
国内贸易	内销成本	0.00	0.00	44,504,038.43	0.71	不适用	本期未开展
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,797,877.79	0.19	7,068,240.12	0.11	10.32	
旅游饮食服务及其他	其他成本	7,421,953.96	0.19	8,578,877.17	0.14	-13.49	
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,374,073.05	0.03	1,674,042.85	0.03	-17.92	
合计		4,009,524,649.36	100.00	6,255,003,417.75	100.00	-35.90	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	土地成本	1,758,979,166.92	43.87	3,261,271,467.32	52.14	-46.06	
房产销售	建安成本及其他	2,072,722,224.82	51.70	2,712,454,181.94	43.36	-23.58	
物业租赁	折旧及其他	11,156,590.30	0.28	14,144,217.65	0.23	-21.12	
进出口贸易	出口成本	150,072,762.52	3.74	205,308,352.27	3.28	-26.90	
国内贸易	内销成本	0.00	0.00	44,504,038.43	0.71	不适用	本期未开展
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,797,877.79	0.19	7,068,240.12	0.11	10.32	
旅游饮食服务及其他	其他成本	7,421,953.96	0.19	8,578,877.17	0.14	-13.49	
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,374,073.05	0.03	1,674,042.85	0.03	-17.92	
合计		4,009,524,649.36	100.00	6,255,003,417.75	100.00	-35.90	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

成本分析表中房地产行业成本同比减少主要系本期竣工交付面积减少,相应结转成本减少。

2.1.1.3主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额93,006,443.57元,占年度销售总额1.57%。

前五名供应商采购额62,488,045.13元,占年度采购总额的(不包括房地产业务)41.63%。

2.1.2 费用

√适用 □不适用

本报告期内,公司三项费用总计33,277.37万元,占营业收入比例为5.62%,较上年同期减少8,587.02万元,减幅20.51%;其中管理费用14,444.85万元,较上年同期增加1,296.53万元,增幅9.86%;销售费用11,746.95万元,较上年同期减少4,060.45万元,减幅25.69%,主要系公司销售广告、代理服务费及佣金等减少,另外公司销售费用占营业收入的比例略有增加,2016年度销售费用占营业收入总额比例为1.98%,较上年同期1.87%相比增幅0.11个百分点,销售费用占收入百分比与同行业相比略低于同行业水平,公司销售费用总体控制较好。财务费用7,085.57万元,与上年同期相比减少5,823.10万元,减幅45.11%,减少主要系公司综合资金成本降低所致。

2.1.3 现金流

√适用 □不适用

报告期内,公司经营活动现金流量净额为505,528.31万元,经营活动现金净流入较上年同期增加155,633.88万元,增幅为44.48%,主要系本报告期公司项目预售收入较大,项目购地支出较上年同期有所减少。本报告期经营活动流量现金净额与报告期净利润存在重大差异,主要系房地产行业的特殊性,报告期公司预售资金流入较多,且这部分资金尚未达到销售结转条件,未转入当期销售收入;公司投资活动现金流量净额为净流出50,542.27万元,主要系公司期末货币资金较多,为避免资金闲置进行短期保本投资理财支出较大;公司筹资活动现金流量净额为净流出386,533.99万元,净流出主要系公司销售回款用于偿还借款。

2.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

(1)2016 年 9 月 5 日,就转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权所涉及的相关协议约定的违约责任问题,公司与交易各方共同签署了《补充协议》。依据《补充协议》,公司收回延期付款利息5,650.79万元,该笔利息收入使得公司利润总额增加5,330.93万元。

(2)公司就北京新港水泥制造有限公司股权收购合作事项终止后的相关事宜,与北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会签署《合作意向协议之补充协议二》,依据该补充协议,公司收回合作诚意金 5,000万元和约定的利息1,778万元,该笔利息收入使得公司利润总额增加1,677.36万元,公司以前年度对上述意向金按账龄分析法提取坏账准备,本报告期因资金全额收回公司冲销计提坏账准备使得公司利润总额增加2,500万元。

(3)截至2016年12月31日公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额为110,879.64万元,公司针对上述债权涉及抵押物聘请专业评估机构进行评估,上述债权提供给公司抵押物评估值为91,108.54万元,根据相关协议及清偿顺序约定,公司应对上述借款计提资产减值准备24,483.79万元,以前年度已计提13,843.34万元,本报告期公司计提资产减值准备10,640.45万元,资产减值损失增加10,640.45万元,提取减值准备使得公司利润总额减少10,640.45万元。

2.3 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

2.3.1 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	2,799,114,892.44	9.73	2,115,682,861.15	7.67	32.30	经营活动现金支出减少
其他应收款	349,957,074.82	1.22	539,496,555.48	1.96	-35.13	股权款、债权款收回
存货	21,598,104,955.46	75.05	21,960,580,774.10	79.64	-1.65	房地产项目实现销售结转
其他流动资产	1,899,350,206.84	6.60	1,544,755,679.87	5.60	22.95	理财产品金额增加
递延所得税资产	368,778,413.39	1.28	211,257,957.12	0.77	74.56	预收款产生的可抵扣暂时性差异增加
其他非流动资产	863,958,568.91	3.00	322,497,973.36	1.17	167.90	其他流动资产到期置换转入
短期借款	329,000,000.00	1.14	225,000,000.00	0.82	46.22	流动资金借款增加
预收款项	7,981,579,340.99	27.74	5,496,409,585.87	19.93	45.21	部分项目预售但尚未达到收入结转条件
应交税费	513,225,376.00	1.78	308,769,650.33	1.12	66.22	应交企业所得税及土地增值税金额较大
应付利息	115,841,691.55	0.40	64,365,101.62	0.23	79.98	计提应付债券利息增加
一年内到期的非流动负债	5,726,743,291.51	19.90	7,687,661,325.00	27.88	-25.51	偿还借款
长期借款	5,925,536,700.00	20.59	8,249,000,000.00	29.91	-28.17	偿还借款
应付债券	2,765,174,478.52	9.61	772,887,657.49	2.80	257.77	发行私募债
递延所得税负债	115,102,382.31	0.40	80,289,748.45	0.29	43.36	资产计税基础不同产生应纳税暂时性差异
少数股东权益	1,293,335,041.05	4.49	823,181,712.50	2.99	57.11	房地产项目销售结转利润增加

2.4 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

2.4.1 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

2.4.2 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

	地区	项目	经营业态	权益	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	51%	在建项目	259,388	516,351	628,224	227,610	319,561	902,961	99,702.15
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	51%	在建项目	159,082	329,900	394,968	241,147	153,821	906,500	93,240.96
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	50%	在建项目	233,209	629,170	664,769	349,434	315,335	843,619	43,922.82
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	51%	在建项目	236,155	278,488	409,929	200,725	39,161	937,309	101,383.21
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	49%	竣工项目	27,528	55,056	69,637	?????0	69,637	110,000	2,908.63
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	80%	竣工项目	77,834	147,732	176,569	?0	176,569	207,236	2,982.66
7	北京平谷区	琨悦府	普通住宅	51%	新开工项目	89,153	179,629	242,168	36,312	?????0	346,000	23,545.95
8	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	100%	在建项目	241,639	341,251	470,363	?70	71,305	239,055	9,562.41
	合计					1,323,988	2,477,577	3,056,627	1,055,228	1,145,389	4,492,680	377,248.79

注:公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目目前处于停工状态。

2.4.3 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	累计已售面积(平方米)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	66,004	32,878	176,741
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、公租房、商业、写字楼	97,111	64,207	160,637
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、公租房、写字楼、商业	54,757	54,109	185,511
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	54,981	35,900	35,900
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	2,561	2,449	54,647
6	北京房山区