

京能置业股份有限公司

2016 年度 报告 摘要

股票代码: 600791

公司简称: 京能置业

- 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	高亮	因故缺席	李海勇

- 4 瑞华会计师事务所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
- 以公司总股本4289万股为基数,向全体股东每10股派现0.15元(含税),共计派发现金6,793,200元,剩余未分配利润结转至下一年。公司2016年度不进行公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	受委托股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	京能置业

联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华

办公地址	北京市海淀区彩虹和路8号天创科技大厦12层西侧
电话	010-62686829 010-62686700

电子邮箱	zhaomeizhuo@jnen.com.cn wangfenghua@jnen.com.cn
------	---

- 2 报告期公司主要业务简介
- 2016年,全国房地产开发投资102581亿元,比上年增长6.0%(其中,住宅投资68704亿元,增长6.4%);房地产开发企业房屋施工面积758975万平方米,比上年增长3.2%(其中,住宅施工面积52110万平方米,增长1.9%);房屋新开工面积168520万平方米,增长8.1%(其中,住宅新开工面积115911万平方米,增长8.7%);房屋竣工面积106129万平方米,增长6.1%(其中,住宅竣工面积77185万平方米,增长4.6%);房地产开发企业土地购置面积52205万平方米,比上年下降3.4%;商品房销售面积157349万平方米,比上年增长22.5%,(其中,住宅销售面积增长22.4%);商品房销售额117622亿元,增长34.8%(其中,住宅销售额增长34.1%)。

综上,可以看出,2016年,上述指标中除土地购置面积比上年有所下降外,均有所增长,其中,商品房销售面积比上年同期增长了34.8%,商品房销售额较上年增长了22.5%,增幅较多。

公司经营资产重组后从事房地产开发业务,拥有十余年的房地产开发经验,公司目前主要从事北京、银川、天津和大连地区的房地产开发业务,经营模式为房产开发。

公司以房地产开发业务为主,具备一级开发资质。报告期内房地产项目包括北京的京能四合上院、银川的京能天下一川、天津的京能海逸城、大连的京能阳光港4个项目。

京能四合上院项目由控股子公司北京创世绿房地产开发有限公司负责开发建设,该公司股东为京能置业(持股62%)和北京鑫海源工程集团有限公司(持股38%),目前该项目处于收场阶段;京能天下一川项目由控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司负责开发建设,该公司股东为京能置业(持股70%)和京能鑫海源(持股30%),该项目分三期开发,一期和二期已入住销售尾声,三期(南区)已于2016年9月开盘销售;京能海逸城项目由控股子公司天津滨海新区发展有限公司负责开发建设,该公司股东为京能置业(持股60%)、康因股权投资有限公司(持股25%)和天津通合投资有限公司(持股15%),该项目一期已于2016年10月开盘销售;京能阳光港项目由控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司负责开发建设,该公司股东为京能置业(持股51%)和大连阳光世界发展有限公司(持股49%),目前该项目处于前期策划阶段未动工。

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

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
总资产	5,100,350,246.20	5,304,215,860.02	-3.83	5,372,338,063.60
营业收入	762,320,341.33	626,720,001.08	-18.13	1,892,328,338.00
归属于上市公司股东的净利润	46,130,465.00	76,562,070.48	-41.28	79,561,627.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	46,120,762.27	50,638,652.92	-21.88	73,380,007.24
归属于上市公司股东的净资产	1,328,087,708.00	1,501,779,320.50	-11.24	1,433,764,972.22
经营活动产生的现金流量净额	-46,151,276.74	-226,047,563.28	71.05	430,561,479.44
基本每股收益(元/股)	0.10	0.17	-41.18	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.17	-41.18	0.18
加权平均净资产收益率(%)	3.07	5.26	减少2.28个百分点	5.69

3.2 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度(1-3月)	第二季度(4-6月)	第三季度(7-9月)	第四季度(10-12月)
营业收入	62,147,122.00	340,797,462.30	82,756,506.08	276,569,400.93
归属于上市公司股东的净利润	1,286,847.33	33,946,366.00	-7,833,718.45	18,717,361.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,271,967.71	34,115,273.31	-7,839,381.00	18,882,352.26
经营活动产生的现金流量净额	-252,727,043.92	56,486,368.69	-102,463,001.23	219,343,303.65

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 前十大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

报告期末前十大普通股股东总数(户)				21,989		
报告期末表决权恢复的前十大普通股股东总数(户)				30,852		
前10名普通股股东持股情况						
股东名称 (全称)	报告期内持股数量	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件的股份数量	质押、冻结、司法冻结的股份数量	股东性质
北京京能置业有限责任公司	0	204,646 (646)	46.26	0	无	国有法人
交通银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	8,176,438	60,167 (67)	2.23	0	未知	其他
北方国际信托股份有限公司	6,200,000	6,200,000	1.27	0	未知	其他
中国银河证券股份有限公司-银河睿利灵活配置证券投资基金	1,420,150	3,054,097	0.76	0	未知	其他
张宝瑞	3,400,000	3,400,000	0.76	0	未知	境内自然人
华创国际信托股份有限公司-冀利行晋晋1号集合资金信托计划	2,586,001	2,586,001	0.57	0	未知	其他
华创国际信托股份有限公司-冀利行晋晋1号集合资金信托计划	2,477,540	2,477,540	0.56	0	未知	其他
李华	2,169,084	2,169,084	0.48	0	未知	境内自然人
华创国际信托股份有限公司-冀利行晋晋1号集合资金信托计划	2,084,774	2,084,774	0.46	0	未知	其他
华创国际信托股份有限公司-冀利行晋晋1号集合资金信托计划	-1,360,000	2,078,000 (800)	0.46	0	未知	其他
公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的“一致行动人”。						

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

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
京能置业股份有限公司2016年公开发行公司债券	16京能债	160568B01	2016年04月06日	2019年04月06日	0	3.5%	按年付息,到期还本	全国银行间债券市场

5.2 公司债券付息兑付情况

适用√不适用

报告期内,上述公司债券均未到付息兑付日,无付息兑付情况发生。

5.3 公司债券评级情况

适用√不适用

联合资信评估有限公司将本公司发行后三个月内根据公司报告期内情况进行跟踪评级,该评级结果和评级报告将在上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)和联合资信官网(http://www.lianhezhixun.com.cn)予以公布。

报告期内,联合资信评估有限公司因公司发行的“16京能置业MTN001”对公司进行了主体评级,给予公司AA的主体信用等级,评级展望稳定,不存在评级调整的情况。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入7.62亿元,同比减少8.13%,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;实现归属于上市公司股东的净利润4604万元,同比下降41.28%。本年毛利率较上年持平,而造应归母公司净利润下降的原因是本年由于天津项目及银川三期项目的开盘使得加大了推广费用的投入以及本年度公司投资收益较上年下降所致。

1.1 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	762,320,341.33	626,720,001.08	-18.13
营业成本	363,230,361.47	402,285,078.36	-10.20
销售费用	53,496,486.27	27,279,150.90	96.03
管理费用	53,426,496.08	51,425,340.65	-3.89
财务费用	12,028,433.97	21,123,567.00	-43.06
经营活动产生的现金流量净额	-46,151,276.74	-226,047,563.28	71.06
投资活动产生的现金流量净额	-442,188.38	21,123,567.00	-104.08
筹资活动产生的现金流量净额	-489,719,081.50	-336,029,460.10	-31.23

1.1.1 收入和成本分析

报告期内,公司实现营业收入7.62亿元,同比下降8.13%,其中房地产业务结转收入7.12亿元,同比下降-13.75%,主要是由于本年竣工交楼面积同比下降。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

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(%)
房地产业	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加0.25个百分点
合计	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加0.25个百分点

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(%)
商品房销售	446,914,789.76	148,883,342.51	66.89	-30.37	-28.20	增加2.15个百分点
租赁及物业管理费	264,586,597.73	190,811,383.83	27.88	0.37	-3.09	增加32.25个百分点
合计	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加0.25个百分点

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(%)
北京地区	446,914,789.76	148,883,342.51	66.89	-30.37	-28.20	增加2.15个百分点
宁夏银川地区	264,586,597.73	190,811,383.83	27.88	0.37	-3.09	增加32.25个百分点
合计	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加0.25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

(2) 产销量情况分析表

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减(%)	销售量比上年增减(%)	库存量比上年增减(%)
商品房销售	0	0.229	0.199	-74.89	-40.36	-
租赁及物业管理	0	3.4279	4.9922	-	-15.15	-40.79
京能凤凰城	182896	40261	147296	-	-	-
京能海逸城	0	2.616	5.632	-	-	-31.74

产销量情况说明

生产量是报告期内新增销售供应量,本报告期内,京能四合上院为住宅尾房和商业销售;京能天下一川销售产品为住宅和配套商业;京能凤凰城销售和京能海逸城为新增销售供应量。

(3) 成本分析表

分行业	成本项目	本期金额	本期金额占本期营业收入比例(%)	上年同期金额	上年同期金额占本期营业收入比例(%)	本期金额比上年同期增减(%)	情况说明
房地产业	开发成本	339,694,726.34	93.51	395,948,684.49	96.42	-14.21	结转前期开发成本
合计	开发成本	339,694,726.34	93.51	395,948,684.49	96.42	-14.21	
分产品	成本项目	本期金额	本期金额占本期营业收入比例(%)	上年同期金额	上年同期金额占本期营业收入比例(%)	本期金额比上年同期增减(%)	情况说明
商品房销售	售、租、物	148,883,342.51	40.59	199,049,031.07	48.48	-25.26	结转前期成本
租赁及物业管理费	售、租、物	190,811,383.83	52.62	186,869,652.52	49.94	-3.09	本期新增成本为开发成本
合计	开发成本	339,694,726.34	93.51	395,948,684.49	96.42	-14.21	

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额8,067.22万元,占年度销售总额10.58%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额2,362.86万元,占年度采购总额39.69%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0%。

1.2 费用

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
销售费用	763,489,486.27	27,279,150.90	96.03	报告期内新增销售费用
管理费用	763,426,606.08	51,425,340.65	3389	新开工项目增加
财务费用	712,028,433.97	21,123,567.00	-3338	借款利息较上年同期下降
所得税费用	39,611,064.40	38,475,182.42	2.92	由于上年末计提的所得税费用在本年度内结转,成本中所得税费用比上年增长。

1.1.3 研发投入

研发投入情况表

适用√不适用

1.1.4 现金流

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-46,151,276.74	-226,047,563.28	169.86	71.06
投资活动产生的现金流量净额	-442,188.38	21,123,567.00	-24,072.60	-104.08
筹资活动产生的现金流量净额	-489,719,081.50	-336,029,460.10	-121,779,614.40	-31.23

1.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用√不适用

1.3 资产、负债情况分析

1.3.1 资产及负债情况

项目名称	本期期末数(元)	本期期末数占期末总资产比例(%)	上期期末数(元)	上期期末数占期末总资产比例(%)	本期期末数较上期期末数增减(%)	情况说明
货币资金	111,369.76	21.78	163,732.27	30.87	-32.10	本期货币资金,考虑现金余额减少,导致货币资金减少。
应收账款	5074.03	0.20	600.00	0.10	1345.03	本期应收账款增加。
预付账款	6,896.62	1.39	6,376.62	1.58	3.34	
其他应收款	1,569,914.33	0.31	33,363.40	6.25	-96.36	本期预付账款增加,导致其他应收款减少。
存货	306,021.97	58.89	261,004.79	52.80	8390	
其他流动资产	1,238.44	0.26	1,747.93	0.33	-233.88	
可供出售金融资产	1,217.41	0.24	1,310.31	0.25	-77.72	
长期股权投资	22,090.14	4.89	24,091.13	4.70	-440.93	
投资性房地产	17,461.95	3.42	6,739.97	1.66	967.95	本期投资性房地产增加。
固定资产	1,572.23	0.31	1,969.40	0.30	61.18	
无形资产	1143.99	0.02	1107.92	0.02	14.07	
递延所得税资产	5,527.34	1.35	5,508.41	1.04	7.79	
其他非流动资产	21,015.18	6.08	-	-	-	其他应收款重分类所致。
短期借款	15,000.00	2.94	-	-	15,000.00	本期新增借款。
应付账款	19,260.90	3.78	12,127.66	2.58	5619	本期新增应付工程款。
预收账款	46,796.34	9.17	48,283.68	9.51	-17.18	
应付职工薪酬	3,277.24	0.64	2,798.63	0.53	378.61	
应交税费	5,734.43	1.12	10,567.60	1.99	-4649	京能四合上院项目结转一城一品,期末应交土地增值税减少。
应付利息	2,136.64	0.41	1,356.46	0.28	1232.66	本期应付利息增加。
应付股利	9,786.38	1.91	9,884.72	1.98	-10.80	
其他应付款	34,363.51	4.77	18,070.46	3.41	3477.01	应付工程款增加。
一年内到期的非流动负债	20,000.00	3.92	70,000.00	13.21	-71.43	本期偿还长期借款。
长期借款	89,000.00	16.68	140,000.00	26.39	-4259	本期偿还长期借款。
应付债券	89,000.00	16.68	-	-	89,000.00	本期发行中期票据。
递延所得税负债	219.92	0.04	245.30	0.05	-10.39	

1.3.2 截至报告期末主要资产受限情况

截至2016年12月31日,公司期末货币资金余额中因办理按揭贷款导致928,7