

京能置业股份有限公司

[2016] 年度报告摘要

一、重要提示
1. 本公司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、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，并承担个别及连带的法律责任。
3. 未出席董事情况

未出席董事事由	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	朱庆海	因健康原因	李春海

4. 瑞华会计师事务所(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利润分配预案或公积金转增股本预案
本公司总股本45280万股为基数，向全体股东每10股派息0.15元(含税)，共计派发现金6,793,200元，剩余未分配利润将结转至下一年。本公司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

公司股票简称			
股票种类	股票上市交易场所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	京能置业	600791
法人治理方式			
姓名	王凤华	王凤华	
办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天科大厦	北京市海淀区彩和坊路8号天科大厦	
电话	010-62090200	010-62090200	
电子信箱	京能置业@powerbeijing.com	京能置业@powerbeijing.com	

2. 报告期内公司主要业务简介

2016年，全国房地产开发投资102581亿元，比上年名义增长6.3%（其中，住宅投资67041亿元，增长6.1%）；房地产开发企业房屋施工面积7689575万平方米，比上年增长3.2%（其中，住宅施工面积5213010万平方米，增长1.9%），房屋新开工面积166928万平方米，增长8.1%（其中，住宅新开工面积1169110万平方米，增长7.7%），房屋竣工面积1616100万平方米，增长6.1%（其中，住宅竣工面积1161581万平方米，增长4.6%）；房屋新开工土地购置面积22057000万平方米，比上年下降3.4%；商品房销售面积1575490万平方米，比去年增长22.5%，其中，住宅销售面积增长22.4%；商品房销售额1175327亿元，增长34.9%，其中，住宅销售额增长36.1%）。

综上，可以看出来，2016年，上述指标除除土地购置面积比上年有所下降外，均有所增长，其中，商品房销售额比上年同期增长了34.3%，商品房销售面积比去年增长了23%，增长较多。

公司经营业务从房地产开发业务，拥有十余年房地产开发经验，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型。

公司房地产开发业务为主，具有一级开发资质。报告期内内地项目包括北京的京能太阳城、银川的京能天下川、天津的京能碧海晴天、大同的京能阳光湾等项目。

京能四合院项目由控股子公司北京天创世纪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%）和北京鑫源建设集团有限公司（持股38%），目前项目处于收尾阶段，预计将于今年6月底完成项目建设（持股70%）和盈泰公司（持股30%），该项目分三期开发，一期和二期均已进入销售尾声，三期（南区）已于2016年10月份开始销售；京能海城项目由控股子公司天津海能房地产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%）、康能投资控股有限公司（持股 25%）和天津海能合众投资有限公司（持股 15%），该项目一期于2016年10月份开盘，预计阳光湾项目由控股股东天津海能房地产发展有限公司负责开发建设，该项目股东为京能置业（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尚未动工。

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

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本期比上年增长(%)	2014年
总资产	5,100,820,240.20	5,304,215,899.02	-3.93	5,972,399,061.00
营业收入	762,230,041.23	825,720,010.00	-6.13	1,892,330,238.00
归属于上市公司股东的净利润	46,130,400.00	78,163,797.00	-41.28	79,661,637.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	46,528,762.27	68,038,062.02	-21.98	73,880,072.24
经营活动产生的现金流量净额	1,638,097,700.00	1,601,779,102.00	2.42	1,433,764,972.00
经营活动产生的现金流量净额占营业收入的百分比	-66,151,276.74	-225,047,563.28	71.06	403,561,674.44
基本每股收益(元)	0.10	0.17	-41.18	0.10
稀释每股收益(元)	0.10	0.17	-41.18	0.10
加权平均净资产收益率(%)	3.07	6.26	减少2.20个百分点	5.69

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	第二季度	
(4-01-31)	(7-01-31)	
营业收入	62,147,122,000.00	340,797,462.00
归属于上市公司股东的净利润	1,200,847.33	33,940,360.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,371,067.71	34,115,273.31
经营活动产生的现金流量净额	-232,741,041.82	50,406,360.00
净利润	-102,163,022.00	219,343,302.00

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

股东名称	报告期末持有股份	报告期末持股份额(股)	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	股份数量状态	股份数量	股东性质
北控城市发展有限公司	0	981,450,000	2.04	450,000,000	限售股	0	境内法人
北控城市发展有限公司-长期激励计划-董监高人员奖励计划	0	0	0.02	2,233,000	限售股	0	境内法人
北控城市发展有限公司-企业年金计划	8,176,406	4,037	0.02	2,233,000	限售股	0	未知
北控城市发展有限公司-集合资金信托计划	6,200,000	1,000	0.13	0	未知	0	其他
张玉旗	3,400,000	0.00	0.03	0	未知	0	境内自然人
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划	2,566,901	901	0.02	0	未知	0	其他
华能国际物业服务有限公司-集合资金信托计划	2,477,160	2,477	0.06	0	未知	0	其他
李华	2,169,894	194	0.04	0	未知	0	境内自然人
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划	2,004,774	2,004	0.04	0	未知	0	其他
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划-董监高人员奖励计划	-1,000,000	2,000	0.00	0	未知	0	其他
公司未知上款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预先披露制度》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

4.4 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

4.5 公司股东情况

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

项目	本期末数	上年末数	变动比例(%)	变动原因
普通股股东总数	21,089	20,832	1.23	
报告期末前十名股东情况				
股东名称	报告期末内	报告期末外		
北控城市发展有限公司	0	981,450,000	2.04	无
北控城市发展有限公司-长期激励计划-董监高人员奖励计划	0	0	0.02	未知
北控城市发展有限公司-企业年金计划	8,176,406	4,037	0.02	未知
北控城市发展有限公司-集合资金信托计划	6,200,000	1,000	0.13	未知
张玉旗	3,400,000	0.00	0.03	未知
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划	2,566,901	901	0.02	未知
华能国际物业服务有限公司-集合资金信托计划	2,477,160	2,477	0.06	未知
李华	2,169,894	194	0.04	未知
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划	2,004,774	2,004	0.04	未知
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划-董监高人员奖励计划	-1,000,000	2,000	0.00	未知
公司未知上款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预先披露制度》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

4.4 公司股东情况

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

项目	本期末数	上年末数	变动比例(%)	变动原因
普通股股东总数	21,089	20,832	1.23	
报告期末前十名股东情况				
股东名称	报告期末内	报告期末外		
北控城市发展有限公司	0	981,450,000	2.04	无
北控城市发展有限公司-长期激励计划-董监高人员奖励计划	0	0	0.02	未知
北控城市发展有限公司-企业年金计划	8,176,406	4,037	0.02	未知
北控城市发展有限公司-集合资金信托计划	6,200,000	1,000	0.13	未知
张玉旗	3,400,000	0.00	0.03	未知
华能国际物业服务有限公司-企业年金计划	2,566,901	9		