

公司代码：600683

公司简称：京投发展

京投发展股份有限公司
2018 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、未来发展规划及公司债券相关事项，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 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	邱中伟	工作原因	高一轩

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

本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。

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	贾卫平	邢林霞
电话	010-65636622	010-65636620
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
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.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	29,621,167,708.82	27,863,471,414.04	6.31
归属于上市公司股东的净资产	2,331,028,253.70	2,351,382,874.58	-0.87
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同

	(1-6月)		期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,492,127,449.53	256,844,464.87	-680.95
营业收入	2,083,779,878.36	2,101,761,422.67	-0.86
归属于上市公司股东的净利润	127,800,898.52	45,436,444.13	181.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,701,680.69	30,942,587.58	128.49
加权平均净资产收益率(%)	5.40	2.09	增加3.31个百分点
基本每股收益(元/股)	0.17	0.06	183.33
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.06	183.33

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)		24,349				
截止报告期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	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	
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	35.00	259,272,117	0	无	0
程少良	境内自然人	20.78	153,929,736	0	质押	101,623,000
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	4.05	30,000,000	0	质押	30,000,000
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	境内非国有法人	3.85	28,485,575	0	无	0
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	境内非国有法人	0.80	5,959,025	0	无	0
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	境内非国有法人	0.70	5,159,687	0	无	0
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	无	0
戴文伟	境内自然人	0.40	3,000,000	0	无	0
中国银行股份有限公司—华宝标普中国A股红利机会指数证券投资基金(LOF)	未知	0.37	2,734,000	0	无	0
泰康人寿保险有限责任公司—投连—积极成长	未知	0.34	2,551,466	0	无	0

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	无

(1)2018年1月10日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份2,008,001股，占公司总股份的0.27%。本次增持前，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%；本次增持后，京投公司持有本公司A股股份253,872,315股，占公司总股份的34.27%。

(2)2018年1月18日至2018年6月29日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份5,399,802股，占公司总股份的0.73%。本次增持前，京投公司持有本公司A股股份253,872,315股，占公司总股份的34.27%；本次增持后，京投公司持有本公司A股股份259,272,117股，占公司总股份的35.00%。

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: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(%)
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
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

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(%)	86.60	84.74
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA利息保障倍数	0.73	0.75

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

宏观市场环境

2018年上半年,房地产市场继续坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”基调,地方以城市群为调控场,限购限贷限售限价,同时,从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变,供应结构优化,房地产市场调控效果逐步显现。受此影响全国一线、二线城市楼市整体趋稳,增速放缓,部分三、四线城市房价涨幅明显。根据国家统计局、北京市统计局以及C R I C研究中心数据,2018年上半年房地产施工面积709,649万平方米,同比增长2.5%;新开工面积95,817万平方米,同比增长11.8%;竣工面积37,131万平方米,同比下降10.6%;商品房销售面积77,143万平方米,同比增长3.3%;商品房销售额66,945亿元,同比增长13.2%。2018年上半年,北京市商品房施工面积11,526.8万平方米,同比增长3.9%;商品房新开工面积909.3万平方米,同比下降8.8%;商品房竣工面积335.3万平方米,同比下降31.2%;商品房销售面积229.9万平方米,同比下降46.2%;商品房销售额887亿元,同比下降54.8%。

公司经营情况

报告期内,公司积极推进资源拓展工作,以19.425亿元+2%自持住宅比例,独家获取北京市密云区檀营乡MY00-0103-6002地块项目,在固守北京轨道交通车辆段上盖项目、做优潭柘寺镇域项目开发的基础上,着力特色小镇和重点一二线城市轨道交通车辆段基地项目开拓工作,并取得阶段性成果。继续完善内部管控体系,合理控制项目成本,适度提高周转速度,不断加强品牌和制度建设,多方位提升公司价值创造能力。

公司各项目上半年共实现签约销售额约20亿元。各项目具体进度:

(1) 公园悦府项目:成功申报并取得房地产开发企业一级资质,小学、幼儿园完成竣工备案,落地区6号楼开盘销售,7-11号楼正在施工;(2) 璟悦府项目:一期住宅开盘销售,部分楼栋主体结构封顶;(3) 檀香府项目:小学、幼儿园完成专项验收,开展竣工备案工作,C1/C5方案复函通过区长会审议;(4) 无锡鸿墅项目:取得二期工程规划许可证;(5) 琨御府项目:落地区14号楼办公部分完成交付;(6) 锦悦府项目:2018年7月初取得方案复函,售楼处正式对外开放;(7) 西华府项目:落地区2号住宅楼精装修基本完成,开始验收工作,部分公租房进行现场完善及移交前准备;(8) 潭柘寺镇D地块项目:完成规划方案设计,启动规划复函的前置沟通工作;(9) 上海Andaz酒店:入住率稳定增长,经营利润同比增长3.3%。

公司2018年度经营计划中预计实现营业收入78.92亿元,2018年1-6月实际完成营业收入20.84亿元,预计2018年下半年实现部分房地产项目销售结转。公司2018年度预计三项费用5.94亿元,2018年1-6月实际发生1.77亿元,公司严格控制各项费用支出,减少不必要的费用列支。公司2018年度计划新开工面积34.84万平方米,计划完成竣工面积33.72万平方米,截止2018年6月30日,公司新开工面积0万平方米,完成竣工面积1.43万平方米。根据各项目进度计划,新开工、竣工时点较多安排在下半年。

财务状况分析

报告期内,公司实现净利润26,593.12万元,净利率12.76%,净利率与上年同期相比增长2.81个百分点,净利润较上年同期增长5,684.17万元,增幅27.19%;公司实现营业收入总额208,377.99万元,较上年同期相比基本持平,主营业务收入中房地产销售结转实现收入202,206.22万元,较上年同期相比变化不大。本报告期内归属于上市公司股东净利润12,780.09万元,与上年同期相比增加181.27%,本报告期公司的利润主要来源于琨御府、檀香府、无锡鸿墅项目结转产生的收益、无锡鸿墅项目存货减值准备转回及公司收到拆迁补偿款实现非流动资产处置收益。报告期内,公司三项费用总计17,705.59万元,较上年同期增加1,565.32万元,增幅9.70%,三项费用中管理

费用变动较大，变动主要系公司处于快速成长期，管理人员增加工资费用增加。本报告期末，公司资产总额 2,962,116.77 万元，较期初增加 175,769.63 万元，增幅 6.31%，增幅主要原因系 2018 年 1 月 4 日，公司竞得北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权(推广名:锦悦府)，成交价款为人民币 19.425 亿元。资产总额中存货期末余额 2,231,592.41 万元，占资产总额的 75.34%，较期初增加了 180,949.09 万元，增幅 8.82%，公司存货主要包括北京地区轨道物业项目、檀香府、璟悦府、锦悦府及无锡鸿墅项目，公司资产质量良好。

公司负债总额 2,565,181.47 万元，较上年末增加 203,992.07 万元，增幅 8.64%，负债总额中预收账款期末余额 448,510.96 万元，占负债总额的 17.48%，预收账款较上年末增加 20,164.48 万元，增幅 4.71%。报告期内，随着开发项目预售资金回笼和开发贷授信及多种融资方式的运用，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 1,886,238.68 万元，占负债总额 73.53%，2018 年上半年度公司各类借款净增加 198,290.35 万元，增加借款主要用于新增土地储备项目。公司控股股东借款期末余额 1,410,250.00 万元，占各类借款总额 74.77%。公司通过多种融资方式有效降低了公司的综合融资成本，2018 年上半年度公司借款综合资金成本 7.79%，较 2017 年度公司借款综合资金成本 7.93%下降 0.14 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。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 233,102.83 万元，较上年末减少 2,035.46 万元。公司 2017 年度每 10 股派发现金红利 2.00 元，发放现金红利总额 14,815.55 万元，该分红事项已于 2018 年 4 月执行完毕。

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