

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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
无

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	京能置业	600791	天创置业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
电话	010-62698639	010-62698709
办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.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	6,120,914,845.27	6,301,190,620.16	-2.86
归属于上市公司股东的净资产	1,614,722,102.85	1,613,854,142.04	0.05
	本报告期 (1-6月)	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	119,986,492.53	312,036,656.90	-61.55
营业收入	434,580,256.12	179,145,522.87	142.59
归属于上市公司股东的净利润	7,661,160.81	3,221,736.76	137.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,585,319.26	3,266,798.65	101.58
加权平均净资产收益率(%)	0.47	0.21	增加0.26个百分点
基本每股收益(元/股)	0.02	0.01	100.00
稀释每股收益(元/股)	-	-	-

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）				28,758		
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	
北京能源集团有限责任公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	无	0
蔡一野	境内自然人	2.10	9,494,901	0	未知	
肖楚云	境内自然人	0.65	2,959,200	0	未知	
李惠球	境内自然人	0.45	2,055,700	0	未知	
贵州省技术改造投资有限责任公司	国有法人	0.45	2,030,000	0	未知	
张瑞	境内自然人	0.44	2,000,000	0	未知	
黄星尧	境内自然人	0.34	1,520,000	0	未知	
郑学涛	境内自然人	0.31	1,398,400	0	未知	
徐惜珠	境内自然人	0.29	1,311,693	0	未知	
夏鑫	境内自然人	0.26	1,178,700	0	未知	
上述股东关联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或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

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:亿元 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(%)
京能置业股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	16 京能置业 MTN001	101658019	2016 年 04 月 05 日	2019 年 04 月 07 日	8	3.5

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	56.97	54.72
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.81	0.17

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

2018 年上半年,房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求,另一方面重点调整中长期供给结构,在“供给侧”解决供需结构不匹配问题。在整体调控不放松的前提下,差别化调控保障合理购房需求将是主要趋势。中长期来看,以政府为主提供基本政策性支持住房、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系建设将同步加快。同时,集体经营性建设用地入市、资产证券化、不动产登记联网、个税等方面的新一轮制度改革及创新都将快速推进、互相衔接,推动房地产长效机制的建立。

2018 年上半年,公司加强市场研判,审慎决策,及时调整开发节奏和销售策略,积极寻找低成本融资渠道降低经营成本,保证了公司良好的经营秩序。

在降低经营成本方面,公司通过融资租赁方式以 4.75%(人民银行同期贷款基准利率)的利率取得资金 2.5 亿元,有效降低了公司的经营成本。

在项目拓展方面,公司继续加大力度,跟踪土地市场的变化,加强重点区域即京津冀及一线城市的市场调研跟踪,抓住京津冀协同发展等重大战略机遇,力争在 2018 年项目拓展方面取得新进展。

在项目运营方面,公司有序推进在售在建项目,加强对项目重点工作的管理,推进项目开发建设;加强项目前期策划和产品研发能力,增强产品竞争力;加强过程及成本管控,强化工程管理;加强营销管理,准确把握市场节奏,适时加推产品,提高去化速度。

报告期内,公司实现营业收入 4.35 亿元,同比增加 142.59%,主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目增加所致;公司实现利润总额 2,051.56 万元,同比增加 2,191.62%,主要系与上年同期比,本期收入结转规模加大,税金及附加减少,销售费用减少,营业外收入增加所致;归属于上市公司股东的净利润 766.12 万元,同比增加 137.80%;实现净资产收益率 0.47%,同比增加 0.26 个百分点;经营活动产生的现金流量净额 11,998.65 万元,同比减少 61.55%,主要系本期销

售回款较上年同期减少所致。

报告期内，公司房地产开发与经营情况如下：

单位：亿元；万平方米

项目	开复工 面积	同比涨 跌幅(%)	竣工面积	同比涨 跌幅(%)	签约面 积	同比涨 跌幅(%)	签约金额	同比涨 跌幅(%)
天下川	25.93	0	0	-	5.00	-12.59	3.73	-5.33
海语城	0	-100	0	-	0.41	83.40	0.41	-82.40
合计	25.93	-29.69	0	-	5.41	-33.94	4.14	-33.97

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