

公司代码：600683

公司简称：京投发展

京投发展股份有限公司
2017 年年度报告摘要

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	邱中伟	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 2017 年度归属于上市公司股东的净利润 321,746,980.27 元。公司拟定 2017 年度利润分配预案为：以 2017 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获取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，除无锡鸿墅及 2018 年初新获取的密云地块项目外，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。公司以交通车辆段基地轨道物业开发为主要商业模式，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 97.55%。

2017 年，房地产政策主题以调控为主，调控政策涵盖限购、限贷、限售、限价及限商等多种类型，并不断升级，调控范围广、频次高、力度强，有效抑制了投机性需求。房地产行业集中度加剧，规模房企占有的市场份额越来越高。随着全国轨道交通的大发展，可开发利用的车辆段基地不断增多，公司所在轨道物业开发细分领域迎来新的发展机遇。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	27,863,471,414.04	28,776,378,195.74	-3.17	27,576,449,000.45
营业收入	6,217,396,048.74	5,921,862,182.33	4.99	8,436,076,254.04
归属于上市公司股东的净利润	321,746,980.27	290,463,409.85	10.77	115,387,113.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	293,609,155.86	167,940,137.07	74.83	44,836,376.50
归属于上市公司股东的净资产	2,351,382,874.58	2,177,791,413.71	7.97	1,983,629,091.47
经营活动产生的现金流量净额	-186,599,419.87	5,055,283,140.18	-103.69	3,498,944,254.71
基本每股收益 (元/股)	0.43	0.39	10.26	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.43	0.39	10.26	0.16
加权平均净资产收益率(%)	14.29	14.01	增加0.28个百分点	5.99

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	161,587,930.82	1,940,173,491.85	145,900,580.73	3,969,734,045.34
归属于上市公司股东的净利润	-59,611,695.63	105,048,139.76	-47,355,807.41	323,666,343.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-69,295,026.53	100,237,614.11	-56,305,358.73	318,971,927.01
经营活动产生的现金流量净额	409,188,020.57	-152,343,555.70	-464,610,372.33	21,166,487.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》(以下简称“解释公告 1 号”)非经常性损益的定义:非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。公司作为房地产企业,属于资金

密集型行业，获取的项目有控股、有合作，2017 年公司为获取的合作项目潭柘兴业房地产业务提供借款产生利息收入系公司正常经营业务发生，非偶发性，因此公司对二季度披露的归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 56,015,923.24 元调整为 100,237,614.11 元；公司对三季度披露的归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 -87,776,041.75 元调整为 -56,305,358.73 元。

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

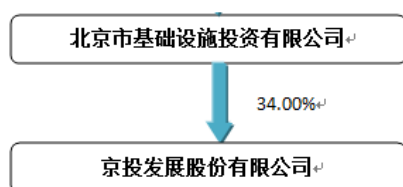
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					26,304		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					25,244		
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	2,953,167	251,864,314	34.00	0	无	0	国有法人
程少良	0	153,929,736	20.78	0	质押	101,623,000	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
阳光人寿保险股份有限公司—吉利两全保险产品	0	5,959,025	0.80	0	无	0	境内非国有法人
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
宁波市银河综合服务中心	0	4,280,100	0.58	0	无	0	未知
戴文伟	0	3,000,000	0.40	0	无	0	境内自然人

江勤奎	2,872,431	2,872,431	0.39	0	无	0	境内自然人
泰康人寿保险有限责任公司—投连—积极成长	-364,005	2,551,466	0.34	0	无	0	未知
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						

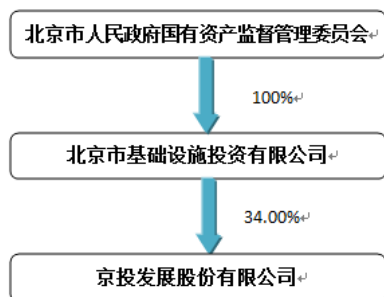
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

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	2016-03-18	2019-03-18	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	2016-08-19	2019-08-19	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

1. “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2016年6月26日至2017年6月25日，付息日为2017年6月26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。

2. “16京泰01”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2016年3月18日至2017年3月17日，付息日为2017年3月20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5,240.00万元。

3. “16京投02”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2016年8月19日至2017年8月18日，付息日为2017年8月21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4,980.00万元。

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，公司委托联合信用每年对公司“14京银债”进行跟踪评级。联合信用继2016年出具跟踪评级报告后，又于2017年6月16日出具了《京投发展股份有限公司公司债券2017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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.74	87.94	减少3.20个百分点
EBITDA全部债务比	0.1017	0.0879	1.38
利息保障倍数	1.30	0.89	46.07

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

宏观市场环境

2017年，房地产行业政策继续延续2016年底的调控趋向，全国90个地级以上城市相继出台房地产调控政策，十九大报告再次提出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”；北京一级土地市场继续实施“控地价、限房价、竞自持”土地出让方式，推出“共有产权”住房政策，并增加了土地供应量，土地供应面积同比大幅上涨，但土地市场仍竞争激烈；商品房市场上，自2016年9月份出台限购限贷政策后，限购限贷条件进一步收紧，并进一步加强了商业、办公类项目的管理。

2017年全国土地市场成交量持续增长，商品房市场新开工量增幅总体平稳，销售金额和销售面积连续两年刷新历史最高记录，库存量去化明显。据国家统计局、北京统计局及CRIC研究中心数据显示，2017年全国房地产施工面积781,484万平方米，同比增长3.0%；新开工面积178,654万平方米，同比增长7.0%；竣工面积101,486万平方米，同比下降4.4%；商品房销售面积169,408万平方米，同比增加7.7%；商品房销售额133,701亿元，同比增长13.7%。北京市房地产施工面积12,609万平方米，同比下降3.7%，新开工面积2,476万平方米，同比下降12.0%；竣工面积1,467万平方米，同比下降38.5%；商品房销售面积为875万平方米，同比下降47.8%；商品房销售额2,903亿元，同比下降46.2%。

公司经营情况

报告期内，公司重点开展资源扩张及提升内部管理工作。开展资源扩张方面，积极推进北京地区、环京区域以及京外轨道物业项目和特色小镇的拓展工作，2017年1月19日，以联合体形式成功获取门头沟区潭柘寺镇D地块；2018年1月4日，独家获取密云檀营地块，两个项目的获取有效补充了公司北京市场土地储备资源，为公司可持续发展提供了有力保障。提升内部管理方面，公司重新提炼明确企业文化，开展行之有效的宣贯工作，以凝聚员工的使命感、责任感、归属感；完成组织架构和管控体系优化调整，形成纵向分类、横向分级的流程管理体系，使公司管理体系更适合公司经营发展需要。

公司各项目均按计划有序推进，具体进度：（1）西华府项目：落地区1#住宅楼完成精装修交付，落地区商业办公楼主体封顶，全年实现签约销售额0.28亿元；（2）琨御府项目：落地区18#住宅楼竣工交付，13/14/16/17/18#楼如期竣工，全年实现签约销售额2.75亿元；（3）檀香府项目：一期C4住宅竣工交付，其他地块工程进度均正常进行，全年实现签约销售额2.75亿元；（4）璟悦府项目：取得项目一期预售证，住宅地块开始工程施工；（5）公园悦府项目：咽喉区景观完成优化提升并开放，稳步推进落地区工程进度，全年实现签约销售额0.35亿元；（6）无锡鸿墅项目：二期获取规划方案复函，全年实现签约销售额1.14亿元；（7）金域公园项目：全年实现签约销售额（车位）0.12亿元。

财务状况分析

报告期内,公司实现净利润 94,680.65 万元,净利率 15.23%,净利率与上年同期相比增长 2.63 个百分点。归属于上市公司股东净利润 32,174.70 万元,与上年同期相比增加 10.77%,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。公司对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备,本报告期计提资产减值准备 9,008.36 万元。公司实现营业收入总额 621,739.60 万元,较上年同期相比增幅 4.99%,主营业务收入中房地产销售结转实现收入 606,515.49 万元,较上年同期增加 35,311.88 万元,增幅 6.18%; 物业租赁收入 1,966.81 万元,与上年同期相比减少 29.59%,减少主要系华联房产恒泰大厦项目部分楼层改造装修; 进出口业务收入 11,181.79 万元,与上年同期相比减少 26.98%; 服务及其他收入 1,923.62 万元。

报告期内,公司三项费用总计 40,344.08 万元,较上年同期增加 7,066.71 万元,增幅 21.24%; 其中管理费用 16,965.97 万元,较上年同期增加 2,521.12 万元,增幅 17.45%,主要系公司规模进一步扩大,管理人员增加及公司咨询、宣传等费用增加所致。销售费用 7,933.77 万元,较上年同期减少 3,813.18 万元,减幅 32.46%,主要系公司销售广告代理费及佣金等减少所致。财务费用 15,444.34 万元,较上年同期增加 8,358.77 万元,增幅 117.97%,剔除上年同期收取的债权款延期支付产生的欠息 7,428.79 万元影响后,财务费用变化不大。

本报告期末,公司资产负债率 84.74%,资产总额 2,786,347.14 万元,较期初减少 91,290.68 万元,减幅 3.17%,资产总额中存货期末余额 2,050,643.32 万元,占资产总额的 73.60%,较期初减少 109,167.18 万元,减幅 5.05%,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、璟悦府项目及无锡鸿墅项目,公司资产质量良好。负债总额 2,361,189.40 万元,较上年末减少 169,335.77 万元,减幅 6.69%。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 428,346.48 万元,占负债总额 18.14%,预收账款较上年同期减少 369,811.45 万元,减幅 46.33%; 本报告期末公司长短期借款及债券融资总计 1,687,948.33 万元,占负债总额 71.49%,2017 年度公司各类借款净增加 191,920.33 万元,增幅 12.83%,其中公司控股股东借款期末余额 1,165,400.00 万元,占负债总额 49.36%。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,2017 年末公司借款综合资金成本 7.93%,较上年同期下降 0.61 个百分点。公司所有者权益增加,资产负债率进一步降低,2017 年 12 月 31 日公司资产负债率 84.74%,较年初 87.94%下降 3.20 个百分点。

报告期末,归属于上市公司股东的净资产 235,138.29 万元,较上年末增加 17,359.15 万元。2017 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 32,174.70 万元,公司 2016 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,已于 2017 年 5 月执行完毕。公司预计 2017 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,分红比例占本报告期上市公司归属于母公司净利润的 46.05%。

本报告期,公司经营活动现金流量净额为净流出 18,659.94 万元,经营活动现金净流出较上年同期增加 524,188.25 万元,主要系本报告期公司各项目开发进度尚未达到可预售条件,预售款较上年同期减少。公司投资活动现金流量净额为净流出 201,250.13 万元,净流出主要系公司本报告期竞买潭柘寺镇 D 地块项目支付的土地款,该项目单独设立公司,由竞买联合体各方共同控制,公司对该项目共支付土地款等 26.44 亿元。公司筹资活动现金流量净额为净流入 48,448.64 万元,筹资活动净流入较上年同期增加 434,982.63 万元,增加主要原因系本期偿还债务总额较上年同期减少,公司各项贷款尚未到偿付期限。

本报告期经营活动流量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减少,部分预收款对应项目达到交房条件,实现销售结转。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

4.1 会计政策的变更

(1) 本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》(财会〔2017〕15 号) 相关规定, 采用未来适用法处理。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(2) 本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》(财会〔2017〕13 号) 相关规定。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报。	合并利润表本期持续经营净利润 946,806,457.86 元, 合并利润表上期持续经营净利润 745,916,738.40 元; 母公司利润表本期持续经营净利润-61,570,275.90 元, 母公司利润表上期持续经营净利润-77,351,890.45 元。

(3) 执行财政部发布的自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号) 相关规定。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
利润表新增“资产处置收益”行项目, 并追溯调整。	减少合并利润表本期营业外收入 694,728.49 元, 减少合并利润表本期营业外支出 13,286.15 元, 增加合并利润表本期资产处置收益 681,442.34 元; 减少合并利润表上期营业外收入 233,815.91 元, 减少合并利润表上期营业外支出 18,030.00 元, 增加合并利润表上期资产处置收益 215,785.91 元。减少母公司利润表本期营业外收入 837,947.17 元, 减少母公司利润表本期营业外支出 13,286.15 元, 增加母公司利润表本期资产处置收益 824,661.02 元; 减少母公司利润表上期营业外收入 4,200.00 元, 增加母公司利润表上期资产处置收益 4,200.00 元。

4.2 会计估计的变更

无

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比, 对财务报表合并范围发生变化的, 公司应当作出具体说明。

适用 不适用

公司本报告期新设二级子公司北京京投睿德物业管理服务有限公司。注册资本 100 万元, 经营范围: 物业管理、住房租赁经营等, 统一社会信用代码 91110109MA018QH007。