

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、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,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。

Table with 3 columns: 职务, 姓名, 原因. 未出席董事情况, 出席董事情况, 列席董事情况.

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2016年度归属于上市公司股东的净利润290,463,409.85元,公司拟以2016年度利润分配预案为:以2016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。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

Table with 2 columns: 项目, 内容. 股票种类, 上市交易所, 股票简称, 股票代码, 变更前股票简称.

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开发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。公司房地产开发自主开发和联合开发,除无锡湾里项目外,其它均为合作开发,合作方为公司大股东京投公司、北京万科等。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,以轨道交通物业系列和城景景观开发系列为特色,其中,轨道交通物业系列为公司核心竞争力产品。本报告期,公司房地产销售收入占营业收入总额的96.46%。

2016年,房地产市场在一系列去库存利好政策的刺激下全面反弹,热点城市房价快速上涨,9月底后,全国20多个城市相继出台楼市调控政策,以抑制投资投机性需求。政府明令限制房企拿地,对一、二线城市继续实施调控,着重稳定房价,对三、四线城市以去库存为主,着力去库存。中央也明确提出“房子是用来住的,不是用来炒的”,对房地产市场进行了定位。

根据亿翰智库发布的全国典型房企销售排行榜,公司名列144名。

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

Table with 5 columns: 项目, 2016年, 2015年, 2014年, 本年比上年增减(%). 总资产, 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润, 经营活动产生的现金流量净额, 基本每股收益, 稀释每股收益, 加权平均净资产收益率.

3.2 报告期分季度的主要会计数据
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 项目, 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, 归属于上市公司股东的净利润, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润, 经营活动产生的现金流量净额.

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

Table with 4 columns: 报告期末, 期末, 期初, 期末. 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数, 前10名普通股股东持股情况.

2016年11月至2017年2月15日期间,京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份14,815,574股,占公司总股份的2%。本次增持计划实施前,京投公司持有本公司A股股份237,048,740股,占公司总股份的32.00%;本次增持计划实施完成后,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%。

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

Table with 7 columns: 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. 京投银泰公司债券2014, 京投银泰公司债券2016, 京投银泰公司债券2016非公开发行(第一期), 京投银泰公司债券2016非公开发行(第二期).

5.2 公司债券付息兑付情况
√适用 □不适用

“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。本年度的付息期限为2015年6月26日至2016年6月25日,付息日为2016年6月27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。

京投发展股份有限公司 2016年年度报告摘要

公司代码:600683 公司简称:京投发展

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(以评级报告中注明日期为准)起,联合信用将在债券存续期内定期或不定期跟踪评级,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》。根据联合信用评级,公司长期信用等级为AA,本期债券信用等级为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,公司委托联合信用评级有限公司为“14京银债”进行了跟踪评级。联合信用于2016年6月27日出具了《京投发展股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》,维持公司主体信用等级为“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信用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,就有关事项进行调研,并发布不定期跟踪评级报告。

(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

Table with 5 columns: 主要指标, 2016年, 2015年, 2014年, 本期比上年同期增减(%). 资产负债率, EBITDA全部债务比, 利息保障倍数.

注:息税折旧摊销前利润(EBITDA)=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务比=EBITDA/(短期借款+长期借款+一年内到期的非流动负债+应付债券)

利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)

3 经营情况讨论与分析
1 报告期内主要经营情况

1.1 宏观市场环境
2016年,房地产市场呈现“先扬后抑”的状态,前三季度火热,四季度回落,全年商品房销售面积、金额再创历史新高,待售库存持续下降,但房地产开发投资增速、新开工面积增速持续低位,结构调整继续。根据国家统计局和北京统计局数据,2016年全国商品房销售面积157,349万平方米,同比增长22.5%;商品房销售金额117,627亿元,同比增长34.8%;商品房销售均价69,539元/平方米,同比减少3.2%。北京市商品房施工面积13,089.8万平方米,与上年持平;商品房新开工面积2,813.7万平方米,同比增长0.8%;商品房竣工面积2,383.1万平方米,同比下降9.4%;商品房销售面积1,675.1万平方米,同比增长7.7%;商品房销售额4,561.6亿元,同比增长29.7%;商品房待售面积2,160.8万平方米,同比减少0.3%。

政策层面,房地产行业调控政策前松后紧,中央经济工作会议定调抑制资产泡沫和防范金融风险,去库存方面分类调控,因城施策,市场继续分化,部分一二线城市房价冲高回落,北京严格限制商住并建,严控地价,限价房,土地出让越来越紧,2016年北京土地供应面积与成交面积创近10年新低,土地市场越来越热,市场竞争愈加激烈。

1.2 公司经营情况
2016年,公司在“有质量的增长及创新”基础上,“夯实管理,再上台阶”,着力获取优质项目资源,优化资产结构,提升运营效率,打造联合体品牌。年内,公司与中天诚信企业管理服务有限公司组成的联合体中标北京市门头沟区稻香湖镇三街D3、D4地块项目,并负责该项目的开发建设及运营管理工作。完成了宁波钱湖、海南陵水项目股权转让补充协议及门头沟区回龙观次子营项目的谈判、审议、签约工作,依据补充协议,成功收回长期欠款本金,延期付款利息、违约金合计金额2.86亿元。完成非公开发行公司债券融资工作,两期共发行20亿元,平均票面利率为5.11%。三个轨道交通项目(混湖府、公园悦府、西华府)及广惠香府交付入住,轨道交通物业产品超完了市场和客户双重检验。公司全年实现签约销售额78.23亿元,超额完成了销售目标。在亿翰智库发布的2016年全国典型房企销售排行榜位列第144名。

各项目具体情况:(1)西华府项目:1.主居住宅全部精装修交付,落地区工程建设和公租楼基本完工;落地住宅2号楼年内推售,基本售罄,2号楼高层住宅12月开盘,基本售罄,2号楼住宅全部开工建设;西苑6月份开盘,基本售罄,项目年内实现签约销售额6.51亿元;(3)混湖府项目:主居住宅住宅及公寓全部精装修交付,落地区工程建设中;落地区14#楼整栋交付并入住,项目年内实现签约销售额35.41亿元;(4)混湖府项目:一期部分于年底竣工交付,示范区商品房亮相,一期6月份开盘销售,全年共实现签约销售额14.74亿元;(5)瓊悦府项目:取得一期开工证并开工建设,示范区顺利完工并开放;(6)新里项目:项目各期已全部竣工交付,年内实现签约销售额0.34亿元;(7)城景公园项目:项目各期已全部竣工交付,年内实现签约销售额0.77亿元;(8)无锡湾里项目:一期已全部竣工交付,全年实现签约销售额0.86亿元;(9)上海Andaz酒店:入住率稳定,经营利润同比增长16%,为开业后连续第3年增长。上海礼记酒店有限公司存续分立工作逐步推进,年内完成了分立事项的审议、登记、备案,报送上海市商务委员会备案等工作。

1.3 财务状况分析
报告期内,公司实现净利润74,591.67万元,净利润率12.60%,净利率与上年同期相比增长5.3个百分点。归属于上市公司股东的净利润29,046.34万元,与上年同期相比增加151.73%。本报告期公司的利润主要来自房地产业务产生的收益,增幅主要来自本报告期计提资产减值准备金额较大,且公司本报告期财务费用较上年同期有所下降。公司对鄂尔多斯项目借款计提资产减值准备,本报告期计提减值准备10,640.45万元,另公司对前期计提坏账准备,因款项收回而转回2,500万元,资产减值损失较上年同期增加13,222.10万元,增幅63.98%。公司实现营业收入592,186.22万元,较上年同期相比增幅29.80%,主营业务收入较上年同期增长5.50%,较上年同期相比增幅9.99%,进出口业务收入15,132.87万元,较上年同期减少5,560.22万元,增幅26.64%。服务及其他收入2,562.26万元。报告期内,公司三项费用总计33,277.37万元,较上年同期减少8,587.02万元,增幅20.51%。

本报告期末,公司资产总额2,877,637.82万元,较期初增加119,992.92万元,增幅4.35%,资产总额中存货期末余额2,159,810.50万元,占资产总额的75.05%,较期初减少36,247.58万元,增幅1.65%,减少主要来自公司实现销售结转,公司存货主要包括北京地区轨道交通项目、混湖府、瓊悦府及无锡湾里项目,公司资产质量良好。负债总额2,530,525.17万元,较上年末增加53,561.35万元,增幅2.16%。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798,157.93万元,占负债总额31.54%,预收账款较上年同期增加248,516.97万元,增幅31.54%。报告期内,随着开发项目预售资金回笼和开发贷投放及公司债发行,公司资金结构持续优化,现金流状况不断改善。本报告期末公司长期借款及债券融资总计1,496,028.00万元(含往来借款2亿元),占负债总额59.12%,2016年度公司各类借款净减少238,038.45万元。公司控股股东借款期末余额1,079,083.67万元,占负债总额42.64%。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,2016年度公司借款综合资金成本8.54%,较上年同期下降0.81个百分点。公司各项财务指标将继续快速提升,且公司整体资产质量良好,经营稳健,公司有能力偿还到期各项款项,公司所有者权益增加,公司资产负债率进一步降低,2016年12月31日公司资产负债率87.94%,较期初89.82%下降1.88个百分点。

报告期末,归属于上市公司股东的净资产217,779.14万元,较上年末增加19,416.23万元,2016年度合并利润表中归属于上市公司所有者的净利润29,046.34万元,公司2015年度每10股派发现金红利1.30元,发放现金红利总额9,630.11万元,该分红事项已于2016年6月执行完毕。公司预计2016年度每10股派发现金红利2.00元,发放现金红利总额预计14,815.57万元。

2 业务分析
2.1 主营业务分析
利润表及现金流量表相关科目变动分析表

Table with 4 columns: 科目, 本期数, 上年同期数, 变动比例(%). 营业收入, 营业成本, 销售费用, 管理费用, 财务费用, 经营活动产生的现金流量净额, 投资活动产生的现金流量净额, 筹资活动产生的现金流量净额.

2.1.1 收入和成本分析
√适用 □不适用

报告期内,公司房地产业务销售业务结转收入57.12亿元,同比减少29.69%,房地产业务毛利同比减少38.31亿元,同比减少35.86%,主要是由于本年竣工交楼面积结转成本。

2.1.1.1 主营业务分行业、分产品、分地区情况
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 分行业, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 房地产行业, 房地产行业, 房地产行业, 房地产行业, 房地产行业.

2.1.1.2 主营业务分地区情况
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 分地区, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 北京, 北京, 北京, 北京, 北京.

2.1.1.3 主营业务分产品结构
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 分产品, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 房产销售, 房产销售, 房产销售, 房产销售, 房产销售.

2.1.1.4 主营业务分销售模式
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售模式, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 自主开发, 自主开发, 自主开发, 自主开发, 自主开发.

2.1.1.5 主营业务分销售区域
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售区域, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 华北, 华北, 华北, 华北, 华北.

2.1.1.6 主营业务分销售对象
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售对象, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 个人, 个人, 个人, 个人, 个人.

2.1.1.7 主营业务分销售渠道
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售渠道, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 直销, 直销, 直销, 直销, 直销.

2.1.1.8 主营业务分销售周期
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售周期, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 短期, 短期, 短期, 短期, 短期.

2.1.1.9 主营业务分销售品牌
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售品牌, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 京投, 京投, 京投, 京投, 京投.

2.1.1.10 主营业务分销售项目
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 销售项目, 营业收入, 营业成本, 毛利率(%), 营业收入比上年增减(%). 西华府, 西华府, 西华府, 西华府, 西华府.

2.4 行业经营性信息分析房地产行业经营性信息分析

2.4.1 报告期内房地产储备情况
□适用 √不适用

2.4.2 报告期内房地产开发投资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 10 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 权益, 在建项目, 项目用地面积(万平方米), 项目总建筑面积(万平方米), 在建面积(万平方米), 已完工面积(万平方米), 总投资额, 报告期实际投资额.

注:公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目目前处于停工状态。

2.4.3 报告期内房地产销售情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 7 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 可供销售面积(平方米), 已售面积(平方米), 累计已售面积(平方米).

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.4 报告期内房地产出租情况
□适用 √不适用

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.

注:①可供销售面积:已取得预售证面积-2015年底累计已售面积。②已售面积为2016年度签约销售面积数据。

2.4.5 报告期内公司财务融资情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

Table with 4 columns: 项目, 金额, 占比, 利息资本化金额. 期末余额, 其中:银行借款, 关联方借款, 公司债券, 债务融资加权平均成本(%), 最高项目融资成本(%), 利息资本化金额.