京投银泰股份有限公司

公司代码:600683　　公司简称:京投银泰

2015 年度报告摘要

一、重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 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	京投银泰	600683	银泰股份

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
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

1.6 经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司2015年度归属于上市公司股东的净利润115,387,113.86元,母公司报表实现净利润为25,378,357.88元,按照《公司章程》规定,提取10%法定盈余公积金2,537,835.79元,加上年初未分配利润540,871,963.50元,母公司期末可供股东分配的利润为563,712,485.59元。公司拟定2015年度利润分配预案为:以2015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1.30元(含税),共计派发96,301,087.61元,剩余未分配利润467,411,397.98元转入下一年度。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、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产开发、经营及租赁,经营模式以房产开发销售为主,同时持有少量经营性物业用于出租。公司房产开发分自主开发和合作开发,多数项目为合作开发,主要合作方有公司大股东京投公司和北京万科。公司目前开发的房产项目以轨道物业项目为核心,开发的轨道物业项目均位于北京。

经过多年的发展,房地产行业进入成熟期,告别高速增长时代。2015年,房地产行业经过阶段调整后,全国商品住宅销售量和销售金额逐渐恢复增长,一线城市和部分二线城市房地产市场开始回暖,但全国住宅新开工面积和开发投资额继续下滑,地区分化依然存在,三四线城市仍有较大的去库存压力。在经济下行承压和房地产市场分化的背景下,中央坚持稳消费、去库存、调结构的政策主基调,年内政府出台降准降息、降低首付、控制土地供应等多项政策,以释放居民合理购房需求,促进房企有效去化,保障房地产行业稳定健康发展。在易居(中国)克尔瑞信息集团发布的2015年度房企销售金额排行榜和新浪乐居发布的北京2015年企业全年销售金额(商品住宅)排行榜中,公司分别位列全国百强和北京五强。

三、会计数据和财务指标摘要

单位:元　币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年
总资产	27,576,449,000.45	29,660,440,367.97	-7.03	24,009,913,370.78
营业收入	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38	141.99	996,274,665.97
归属于上市公司股东的净利润	115,387,113.86	25,144,974.48	358.89	74,528,801.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,836,376.50	-343,026,623.88	不适用	-611,377,267.25
归属于上市公司股东的净资产	1,983,629,091.47	1,868,241,977.61	6.18	1,866,061,108.64
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87	1,806.07	-8,298,597,221.18
期末总股本	740,777,597.00	740,777,597.00		740,777,597.00
基本每股收益(元/股)	0.16	0.03	433.33	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.03	433.33	0.10
加权平均净资产收益率(%)	5.99	1.35	增加4.64个百分点	4.01

四、2015年分季度的主要财务指标

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	55,112,816.56	574,491,137.83	1,558,012,717.85	6,248,459,581.80
归属于上市公司股东的净利润	-66,312,600.10	-52,971,364.17	-9,535,762.60	244,206,840.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-84,893,365.31	-73,499,637.48	-24,339,567.89	227,568,947.18
经营活动产生的现金流量净额	602,620,474.09	631,574,010.15	2,571,119,514.45	-306,369,743.98

五、股本及股东情况

5.1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)	30,106
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,430
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月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(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	1,479,200	222,279,200	30.01	0	无	0	国有法人
程少良	153,929,736	153,929,736	20.78	0	质押	83,000,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	-153,929,736	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	21,594,277	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国有法人
兴业银行股份有限公司-中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	1,617,805	12,690,879	1.71	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司-中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	-1,568,818	11,892,908	1.61	0	无	0	未知
全国社保基金四一八组合	6,199,735	6,199,735	0.84	0	无	0	未知
阿布达比投资局	5,808,991	5,808,991	0.78	0	无	0	未知
阳光财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	2,100,000	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有法人
广发银行股份有限公司-中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	4,510,000	4,510,000	0.61	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司-中欧水裕混合型证券投资基金	4,510,000	4,510,000	0.61	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.2015年11月27日,中国银泰已办理完毕程少良先生间接持有的中国银泰全部股份转让他人的相关工商变更登记手续,程少良先生不再是中国银泰的最终股东,并已辞去中国银泰执行董事职务。程少良先生与中国银泰之间已不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动人关系。2.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。3.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							

2015年12月1日,公司收到阳光人寿保险股份有限公司和阳光财产保险股份有限公司通知,2015年11月30日阳光人寿通过上海证券交易所集中交易系统增持公司无限售条件流通股股份199,943股,占公司总股本的0.03%。本次权益变动后,阳光人寿和阳光财险合计持有公司无限售条件流通股股份37,129,533股,占公司总股本的5.01%。(详见2015年12月2日披露于上海证券交易所www.sse.com.cn的《京投银泰股份有限公司简式权益变动报告书》)

5.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

六、管理层讨论与分析

(一)管理层讨论与分析

1、市场形势概况

2015年,房地产行业延续去年的去库存主题,市场分化有所加剧,但行业整体销售额再创新高,根据统计局数据,2015年全年商品房销售额87,281亿元,同比增长14.4%;商品房销售面积128,495万平方米,同比增加6.5%,截止年底商品房待售面积71,853万平方米,同比增加15.6%;北京市场增幅与全国基本持平,全年商品房销售面积1,554.7万平方米,同比增长6.6%。政策层面,行业政策更趋宽松,国家出台多项有利于房地产行业的政策,金融市场多次降准降息,以加大促进去库存力度。转型和创新成为行业主题词,多数房企提出了转型发展的目标或方向。

2、主要项目所在城市行业发展状况

公司主要项目均在北京,2015年公司签约销售金额、结转销售金额主要来自北京项目。报告期内,北京市房地产市场主要数据及公司销售情况如下表所示:

指标	数值	较上年同期增减(%)
购置土地面积(万平方米)	1,718.50	-52.08
房屋施工面积(万平方米)	189.940.30	-8.83
房屋竣工面积(万平方米)	13,991.70	-10.00
住宅销售面积(万平方米)	6,470.50	10.30
住宅待售面积(万平方米)	9,061.90	-7.15
公司签约销售额(亿元)	98	38
公司商品住宅销售额排名	5	

注:数据来源:北京市统计局、同花顺金融数据终端、CRIC研究中心、新浪乐居、本公司。

3、总体经营情况概述

报告期内,公司仍坚持“以北京为中心,以轨道交通为依托”的发展战略,践行“有质量的增长及创新”管理主题和工作要求,在经营业绩及管理建设方面均取得显著成果。全年实现签约销售额98亿元,同比增长38%;公开市场获取平谷项目,新增规划建筑面积约18万平方米,进一步增加公司在北京市场的土地储备;抓住资本市场利率下行趋势,年内成功发行公司债券7.79亿元,票面利率4.8%,有效降低了公司资金成本;加强项目管理,按年度计划目标有序推进各项目进度:(1)西华府项目:盖上住宅3-4#楼开始验收手续;5-6#楼进行精装修施工,落地区商业、办公楼全部开工建设,全年实现签约销售金额21.39亿元;(2)公园悦府项目:盖上商品房7-9#楼取得竣工备案表并交付,落地区住宅开工建设,全年实现签约销售金额25.36亿元;(3)龍御府项目:上盖区住宅、公寓取得竣工备案表并交付,落地区全部开工建设,全年实现签约销售金额31.6亿元;(4)檀香府项目:临时售楼处对外开放,一期及样板区开工建设;(5)平谷项目:进行前期手续及方案设计工作;(6)新里程项目:项目各期全部竣工(配套幼儿园除外)并交付,全年实现签约销售金额8.78亿元;(7)金域公园项目:项目各期全部竣工并交付,全年实现签约销售金额9.58亿元;(8)无锡鸿墅项目:一期竣工并交付,全年实现签约销售金额0.81亿元。

4、财务状况分析

报告期内,归属于上市公司股东净利润11,538.71万元,与上年同期相比增加358.89%;公司实现营业收入总额843,607.63万元,较上年同期相比增幅141.99%,主营业务收入中房地产销售结转实现收入812,421.84万元,较上年同期增加 498,399.10万元,增幅158.71%,主要系本报告期房地产项目结转销售收入同比增加所致;物业租赁收入3,082.61万元,较上年同期相比基本持平;进出口业务收入20,873.09万元,较上年同期减少2,627.72万元,减幅11.18%;国内贸易收入 4,504.04万元;服务及其他收入 2,349.77万元。报告期内公司处置股权增加利润总额562.63万元,较上年同期处置股权产生的利润总额减少 21,756.84万元;公司继续对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备,本报告期计提减值准备5,404.88万元,针对该项目本报告期公司未确认的利息收入12,102.64万元, 合计影响公司利润总额减少17,507.52万元;2015年度公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备15,650.60万元,计提存货跌价准备导致公司利润总额减少15,650.60万元。

报告期内,公司三项费用总计41,864.39万元,较上年同期增加10,653.83 万元,增幅34.14%;其中管理费用13,148.32万元,较上年同期增加789.92万元,增幅6.39%;销售费用15,807.40万元,较上年同期增加4,561.22万元,增幅40.56%,主要系公司房地产项目销售代理费增加所致;财务费用12,908.67万元,与上年同期相比增加5,302.69万元,增幅69.72%,主要系公司2015年1月1日起暂停确认鄂尔多斯项目公司借款利息收入所致。

本报告期末,公司资产负债率89.82%,公司资产总额2,757,644.90万元,较期初减少208,399.14万元,减幅7.03%,减少主要系公司存货及其他应收款减少。资产总额中存货期末余额 2,196,058.08万元,占资产总额的79.64%,较期初减少114,921.92万元,减幅4.97%,减少主要系公司实现销售结转,公司房地产项目存货中,北京地区存货达2,089,633.92万元,占各项目存货总额的95.16%,主要系轨道物业项目、檀香府及新获取平谷项目。其他应收款期末账面价值53,949.66万元,占资产总额1.96%,较期初减少67,814.42万元,减幅55.69%,减少主要系公司股权款及债权款收回。负债总额2,476,963.82万元,较上年末减少271,931.19万元,减幅9.89%,减少主要系公司偿还借款,2015年度公司各类借款净减少276,403.56万元,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。另公司负债总额中预收账款期末余额549,640.96万元,占负债总额22.19%,控股股东借款期末余额1,347,983.67万元,占负债总额54.42%,公司各项目已基本实现滚动开发,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。

(二)报告期内主要经营情况

详见本节《一)管理层讨论与分析”部分。

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

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38	141.99
营业成本	6,257,013,303.22	2,592,871,359.55	141.32
销售费用	158,073,963.14	112,461,809.53	40.56
管理费用	131,483,193.04	123,583,958.46	6.39
财务费用	129,086,651.59	76,059,751.88	69.72
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87	1,806.07
投资活动产生的现金流量净额	852,874,787.72	983,525,162.48	-13.28
筹资活动产生的现金流量净额	-4,481,223,523.62	-30,075,759.72	? 不适用

(1) 收入和成本分析

A. 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元　币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产行业	8,155,044,479.81	5,987,869,866.91	26.57	157.19	161.92	减少1.33个百分点
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	1.64	-11.18	-11.37	增加0.21个百分点
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	1.19	-15.99	-16.23	增加0.28个百分点
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26.29	-10.67	-20.96	增加9.60个百分点
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	25.82	141.91	141.24	增加0.21个百分点

主营业务分产品情况

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	8,124,218,401.00	5,973,725,649.26	26.47	158.71	162.73	减少1.12个百分点
物业租赁	30,826,078.81	14,144,217.65	54.12	0.78	13.33	减少5.08个百分点
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	1.64	-11.18	-11.37	增加0.21个百分点
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	1.19	-15.99	-16.23	增加0.28个百分点
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26.29	-10.67	-20.96	增加9.60个百分点
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	25.82	141.91	141.24	增加0.21个百分点

主营业务分地区情况

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
北京	8,000,053,497.39	5,816,811,681.88	27.29	153.69	154.75	减少0.30个百分点
宁波	298,927,267.99	275,068,600.96	7.98	-10.02	-11.14	增加1.16个百分点
无锡	133,332,782.00	163,123,134.91	-22.34			
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	25.82	141.91	141.24	增加0.21个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明:

2015年度主要房地产项目销售收入结转情况

单位:元　币种:人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率	结转面积(平方米)
北京-新里程(住宅)	1,541,972,637.00	1,275,309,152.34	17.29%	70,295.37
北京-琨御府(住宅)	2,818,448,231.00	1,713,205,815.56	39.21%	45,105.67
北京-琨御府(商业)	1,234,463,902.00	990,073,686.04	19.80%	26,008.03
北京-公园悦府(住宅)	2,400,093,738.00	1,834,278,487.84	23.57%	80,514.40
无锡-鸿墅(住宅)	133,332,782.00	163,123,134.91	-22.34%	17,001.18

2014年度主要房地产项目销售收入结转情况

单位:元　币种:人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率	结转面积(平方米)
北京-西华府(住宅)	1,740,909,113.00	1,216,966,705.82	30.10%	47,933.25
北京-公园悦府(住宅)	1,400,665,760.00	1,056,046,606.96	24.60%	48,109.25

注:2015年公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备,截至2015年12月31日止,无锡鸿墅项目存货账面原值为121,685.27万元,由于项目一期产品为洋房、别墅,开发成本较大,市场对该类型产品购买力持续低迷,公司经对比目前周边类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算,预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后,计提存跌价准备,本期计提15,650.60万元,累计计提15,650.60万元,计提跌价准备后存货期末余额为106,034.67万元,计提存跌价准备导致公司利润总额减少15,650.60万元。

B. 成本分析表

单位:元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产行业	土地成本	3,261,271,467.32	52.14	1,332,294,618.87	51.38	144.79
房地产行业	建安成本及其他	2,712,454,181.94	43.36	941,411,281.55	36.31	188.13
房地产行业	折旧及其他	14,144,217.65	0.23	12,480,408.55	0.48	13.33
进出口贸易	出口成本	205,308,352.27	3.28	231,645,760.81	8.93	-11.37
国内贸易	内销成本	44,504,038.43	0.71	53,125,256.41	2.05	-16.23
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,068,240.12	0.11	8,912,505.03	0.34	-20.69
旅游饮食服务及其他	其他成本	8,578,877.17	0.14	11,294,986.26	0.44	-24.05
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,674,042.85	0.03	1,706,542.07	0.07	-1.90

分产品情况

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房产销售	土地成本	3,261,271,467.32	52.14	1,332,294,618.87	51.38	144.79
房产销售	建安成本及其他	2,712,454,181.94	43.36	941,411,281.55	36.31	188.13
物业租赁	折旧及其他	14,144,217.65	0.23	12,480,408.55	0.48	13.33
进出口贸易	出口成本	205,308,352.27	3.28	231,645,760.81	8.93	-11.37
国内贸易	内销成本	44,504,038.43	0.71	53,125,256.41	2.05	-16.23
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,068,240.12	0.11	8,912,505.03	0.34	-20.69
旅游饮食服务及其他	其他成本	8,578,877.17	0.14	11,294,986.26	0.44	-24.05
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,674,042.85	0.03	1,706,542.07	0.07	-1.90

成本分析其他情况说明:

成本分析表中成本同比增加主要系房地产项目销售结转增加,各类成本相应增加。

C. 主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为163,631,865.35元,占公司销售总额的1.94%。

D. 主要供应商的情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为91,079,495.03元,占采购总额(不包括房地产业务)的36.46%。

(2) 费用

A. 销售费用15,807.40万元,较上年同期增加4,561.22万元,增幅40.56%,主要系公司房地产项目销售代理费增加所致。

B. 管理费用13,148.32万元,较上年同期增加 789.92万元,增幅6.39%,管理费用变动幅度不大。

C. 财务费用12,908.67万元,较上年同期增加5,302.69万元,增幅69.72%,主要系公司出于谨慎性原则暂停确认鄂尔多斯项目公司借款利息收入所致。

(3) 现金流

A. 经营活动

本报告期,公司经营活动现金流量净额为349,894.43万元,经营活动净流入较上年同期变化较大,主要系本报告期公司项目预售收入较大,项目购地支出较上年同期有所减少。

本报告期经营活动现金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较多,且这部分资金尚未达到销售结转条件,未转入当期销售收入。

B. 投资活动

本报告期,公司投资活动现金流量净额为85,287.48万元,主要系收回转让项目公司股权、债权款,参股公司投款收回。

C. 筹资活动

本报告期,公司筹资活动现金流量净额为-448,122.35万元,较上年同期变化较大,主要系公司销售回款增加用于偿还借款,购地支出减少,相应借款减少所致。

2、非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

(1)截至2015年12月31日公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额为109,590.19万元,公司针对上述债权涉及抵押物聘请专业评估机构进行评估,上述债权提供给公司抵押物评估值为101,215.74万元,根据相关协议及清偿顺序约定,公司应对上述借款计提资产减值准备13,843.33万元,2014年度已计提8,438.45万元,本报告期计提资产减值准备5,404.88万元,本报告期公司资产减值损失增加5,404.88万元。公司2015年1月1日起暂停确认鄂尔多斯项目借款利息收入12,102.64万元,利息及减值合计影响公司利润总额减少17,507.52万元。

(2)2015年公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备,详见本节《二)报告期内主要经营情况-1、主营业务分析说明”部分。

3、资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金?	2,115,682,861.15	7.67	2,263,658,725.95	7.63	-6.54	支付工程款、偿还借款等?
应收账款	25,052,225.83	0.09	38,880,684.49	0.13	-35.57	收回款项
预付款项	124,247,542.81	0.45	251,653,899.01	0.85	-50.63	预付工程款转存货
其他应收款	539,496,555.48	1.96	1,217,640,804.62	4.11	-55.69	股权款、债权款收回
存货?	21,960,580,774.10	79.64	23,109,800,035.22	77.91	-4.97	房地产项目实现销售结转
其他流动资产	1,544,755,679.87	5.60	1,140,286,656.52	3.84	35.47	其他非流动资产转入
长期股权投资	140,903,782.55	0.51	185,487,452.95	0.63	-24.04	处置参股公司股权
递延所得税资产	211,257,957.12	0.77	129,741,753.04	0.44	62.83	存货计税差异
其他非流动资产	322,497,973.36	1.17	745,515,463.37	2.51	-56.74	转入其他流动资产
短期借款	225,000,000.00	0.82	960,800,000.00	3.24	-76.58	偿还借款
应付账款?	1,128,312,436.13	4.09	1,184,393,830.69	3.99	-4.74	支付工程款?
预收账款?	5,496,409,585.87	19.93	5,627,242,025.44	18.97	-2.32	项目预售款尚未达到结转收入条件?
其他应付款	644,858,916.06	2.34	1,369,850,120.24	4.62	-52.92	偿还往来借款
一年内到期的非流动负债	7,687,661,325.00	27.88	10,368,615,375.00	34.96	-25.86	偿还借款
长期借款	8,249,000,000.00	29.91	7,526,734,625.00	25.38	9.60	长期借款增加?
应付债券	772,887,657.49	2.80				发行公司债?
长期应付款	8,163,963.13	0.03	2,997,603.13	0.01	172.35	应付人防使用费
递延所得税负债	80,289,748.45	0.29				资产计税基础不同产生应纳税暂时性差异

4、行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

(1)报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京平谷区	89,153	0	179,629	是	179,629	51

(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

序号	地区	项目	经营业态	权益	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	累计已竣工面积(平方米)	待开发面积(平方米)	2015年新开工面积(平方米)	2015年竣工面积(平方米)	总投资额	报告期末房地产投资额
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	51%	在建项目	259,388	516,351	628,224	343,329	203,842	81,053	227,610	133,627	902,961	96,096.96
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	51%	在建项目	159,082	329,900	394,968	241,147	153,821			153,821	906,500	114,710.14
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、写字楼、商业	50%	在建项目	233,209	629,170	664,769	616,017	48,752		375,993		843,619	39,882.91
4	北京门头沟区	檀香府	洋房、别墅、保障房	51%	新开工项目	236,155	278,488	409,929	96,721		313,208	96,721		937,309	85,694.44
5	北京房山区	金域公园	普通住宅	49%	竣工项目	27,528	55,056	69,637		69,637				41,735	110,000	14,061.17
6	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	80%	竣工项目	77,834	147,732	176,569	5,120	171,449		5,120	104,566	207,236	18,131.83
7	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	100%	在建项目	241,639	341,251	470,363		71,305	399,058		71,305	239,055	20,823.73
合计						1,234,835	2,297,948	2,814,459	1,302,334	718,806	793,319	705,444	505,054	4,146,680	389,401.18

注:①新里程项目除配套幼儿园外,均已竣工,2015年新开工面积5,120平米为配套幼儿园,完工后移交政府。

②公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目暂时处于停工状态。

(3)报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	累计已售面积(平方米)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	87,093	84,470	143,863
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	145,262	48,151	96,430
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	87,448	51,984	131,402
4	北京房山区	金域公园	普通住宅	39,751	38,012	52,199
5	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	37,800	37,723	139,762
6	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	44,350	10,252	20,920
	合计			441,704	270,592	584,576

注:①可供出售面积=已取预售证面积-2014年底累计已销售面积。

②已预售面积(平方米)为2015年度签约销售面积数据。

(4)报告期内房地产出租情况

□适用√不适用

(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

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,734,066.13	9.35	152,832.61

单位:万元

期末融资总额	1,734,066.13
其中:银行贷款	268,182.46
关联方借款	1,347,983.67
公司债券	77,900.00
其他借款	40,000.00
债务融资加权平均成本(%)	9.35
最高项目融资成本(%)	10.00
利息资本化金额	152,832.61
利息资本化率(%)	9.33

公司主要通过股东借款、发行公司债券及项目公司向金融机构融资等方式筹措项目投资资金。

A. 2015年4月7日、4月29日,公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款,用于合作开发项目及补充公司流动资金,具体利率由双方参照市场利率协商确定。

B. 2015年6月26日发行公司债券77,900.00万元,募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

C. 项目公司还将按项目取证进度向金融机构申报房地产开发建设贷款。

(6)其他说明

□适用√不适用

5、投资状况分析

(1)对外股权投资总体分析

报告期内投资额(万元)	5,840.00
投资额增减变动数(万元)	-7,755.00
上年同期投资额(万元)	13,595.00
投资额增减幅度(%)	-57.04

A.重大的股权投资

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注	金额(万元)
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	51.00	设立新公司	1,020.00
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)	投资管理咨询	47.06	可供出售金融资产	4,800.00
合计				5,820.00

2015年4月7日公司董事会八届三十三次会议、2015年4月29日公司2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》,2015年10月28日,京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书,以人民币14.60亿元的价格获得上述地块的使用权。京投置地、京投公司将按照51%、49%的持股比例共同设立项目公司(兴平置业),负责上述地块的开发建设,公司投资兴平置业资金来源为自有资金,合作方为京投公司,项目预计总投资不超过34.60亿元,项目预计开发周期3.5年,预计税后净资产收益率不低于总投资的10%,2015年11月兴平置业成立,当期亏损0.2万元,不存在任何涉诉信息。

2015年4月7日公司董事会八届三十三次会议、2015年4月29日公司2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期(有限合伙)暨关联交易的议案》,同意公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石创业投资基金二期(有限合伙),2015年5月公司与北京基石创业投资管理中心(有限合伙)、北京基石基金管理有限公司、北京市基础设施投资有限公司等共同签署《北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)有限合伙协议》(下称“协议”),根据协议约定,各合伙人以现金共认缴北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)25,500万元出资额,分期缴付,其中,公司以现金认缴12,000万元出资额,基金存续期限为5年,认缴资金来源于公司自筹,目前未实现收益,也不存在任何涉诉信息。

B.重大的非股权投资

不适用

C.以公允价值计量的金融资产

不适用

6、重大资产和股权出售

无

7、主要控股参股公司分析

(1)主要子公司、参股公司情况

单位:万元币种:人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
孙、子公司:					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	23,000.00	632,710.55	36,619.34	1,220.92
北京京投万