公司代码:600791　　公司简称:京能置业

京能置业股份有限公司

[2019] 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 公司全体董事出席董事会会议。

4 致同会计师事务所(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

以公司总股本45,288万股为基数,向全体股东每10股派现0.12元(含税),共计派发现金5,434,560元,剩余未分配利润将结转至下一年。公司2019年度不进行公积金转增股本。

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	于进	王凤华
办公地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
电话	010-62698710	010-62690958
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

2 报告期公司主要业务简介

2019年,房地产市场政策环境持续偏紧,中央聚焦防范房地产金融风险,坚持住房居住属性,不将房地产作为短期刺激经济的手段,房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势;地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定,同时,我国房地产行业运行基础制度更趋完善,住房、土地、财税二大领域的制度建设取得阶段进展,为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。房地产市场呈现“稳地价、稳房价、稳预期”的总目标,落实长效管理调控机制。因域、因区、因势分施策的“精细化调控”成为共识,房地产市场进入总量平衡、区域分化的新发展阶段,城市间发展潜力差异巨大,受房地产调控政策收紧态势、金融监管持续加强,行业调整预期强化及资金压力加大等因素影响,一二线城市热点、勾地、底价成交情况频多,三四线城市风险进一步加大,随着年末土地市场做出的选度调整,如优质地块的增加,不弱价地块的推出等,一定程度上提高了企业拿地积极性,带动楼面均价出现上涨。总体看,投资逐渐回归一二线城市及重点城市,土地市场整体仍将保持平稳态势。

2019年,公司主要从事房地产开发业务,在调控整体从紧及预期从严的情况下,对公司获取土地的时机、节奏、如何实现低价获地等提出了更高要求。公司按照战略发展部署,结合自身特点,立足京津冀,通过土地市场竞买、股权收购、股权合作等方式,成功实现目标土地择优纳储,进一步巩固了“3+X”区域投资布局。

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

	2019年	2018年			2017年
		调整后	调整前	本年比上年增减(%)	
总资产	13,251,614,829.90	6,812,594,189.66	6,765,027,365.63	94.52	6,301,190,620.16
营业收入	1,183,465,586.44	1,015,582,097.95	1,015,582,097.95	16.53	743,146,075.80
归属于上市公司股东的净利润	18,008,172.90	54,535,378.30	50,346,663.92	-66.98	49,574,022.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,524.19	6,259,344.54	2,070,630.16	-96.70	38,221,668.58
归属于上市公司股东的净资产	2,377,996,187.06	1,690,485,960.57	1,656,597,005.96	40.67	1,613,854,142.04
经营活动产生的现金流量净额	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99	-460,834,411.99	不适用	-1,011,196,837.13
基本每股收益(元/股)	0.04	0.12	0.11	-66.67	0.11
稀释每股收益(元/股)					
加权平均净资产收益率(%)	0.89	3.27	3.08	减少2.38个百分点	3.16

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	101,240,531.64	646,911,294.93	164,022,661.58	271,291,098.29
归属于上市公司股东的净利润	5,257,024.38	17,698,780.15	7,374,768.30	-12,322,399.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,891,210.52	18,774,459.81	3,357,410.47	-25,816,556.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,103,647,537.16	-187,738,018.78	-1,393,901,754.65	-2,645,896,322.04

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

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)						25,086
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						23,695
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 股份状态	数量	股东性质
北京能源集团有限责任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
李惠球	351,000	2,866,900	0.63	0	未知	-	境内自然人
贵州省技术改造投资有限责任公司	0	2,030,000	0.45	0	未知	-	国有法人
张瑞	0	2,000,000	0.44	0	未知	-	境内自然人
周祖江	1,763,952	1,763,952	0.39	0	未知	-	境内自然人
哈尔滨市道里区慈善基金会	0	1,735,200	0.38	0	未知	-	其他
王振东	1,657,700	1,657,700	0.37	0	未知	-	境内自然人
李祖明	1,463,527	1,463,527	0.32	0	未知	-	境内自然人
袁东红	1,450,000	1,450,000	0.32	0	未知	-	境内自然人
姚远	1,446,600	1,446,600	0.32	0	未知	-	境内自然人
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。					

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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入11.83亿元,同比增长16.53%;实现净利润3323.21万元,同比下降 21.18%;归属于上市公司股东的净利润1,800.82万元,同比下降66.98%。本期归母净利润下降主要是由于上期处置联营企业股权收益对当期归母净利润影响较大,以及本期新增土地储备增加带息负债致财务费用同比增加所致。

1.1 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(%)	变动原因
营业收入	1,183,465,586.44	1,015,582,097.95	16.53	
营业成本	885,497,689.61	801,326,315.11	10.50	
销售费用	45,082,708.48	36,619,572.83	23.11	
管理费用	79,155,301.06	59,050,600.29	34.05	
财务费用	73,198,756.60	31,046,454.36	135.77	
经营活动产生的现金流量净额	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99	不适用	
投资活动产生的现金流量净额	-294,195,051.26	364,123,945.30	-180.80	
筹资活动产生的现金流量净额	6,052,032,886.13	83,546,288.86	7,143.93	

管理费用变动原因说明:主要是本期新注办公楼点租赁费及装修费增加所致。

财务费用变动原因说明:主要是融资规模及融资成本增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期新增土地储备所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期投资参股公司所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期因开发新增项目增加资金筹措所致。

1.1.1 收入和成本分析

√适用 □不适用

本期实现营业收入同比上升16.53%,营业成本同比上升10.50%,毛利率同比上升4.35个百分点。

(1) 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(%)
房地产开发	1,170,567,320.15	882,906,956.65	24.57	16.12	10.70	增加3.69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(%)
京能·四合上院	9,666,667.81	1,967,611.09	79.65	-90.37	-92.84	增加7.05个百分点
京能·天下川	1,125,849,796.12	850,072,998.31	24.49	119.25	100.78	增加6.94个百分点
京能·海语城	35,050,856.22	30,866,347.25	11.94	-91.11	-91.10	减少0.12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(%)
北京地区	9,666,667.81	1,967,611.09	79.65	-90.37	-92.84	增加7.05个百分点
宁夏银川地区	1,125,849,796.12	850,072,998.31	24.49	119.25	100.78	增加6.94个百分点
天津地区	35,050,856.22	30,866,347.25	11.94	-91.11	-91.10	减少0.12个百分点

(2) 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3) 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(%)	情况说明
房地产	开发成本	882,906,956.65	99.71	797,572,003.81	99.53	10.70	
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(%)	情况说明
京能·四合上院	开发成本	1,967,611.09	0.22	27,497,416.66	3.43	-92.84	
京能·天下川	开发成本	850,072,998.31	96.00	423,383,381.4	52.84	100.78	
京能·海语城	开发成本	30,866,347.25	3.49	346,691,205.7	43.26	-91.10	

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额93685万元,占年度销售总额80%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0%;

前五名供应商采购额65,687.12万元,占年度采购总额32.01%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额7,877.51万元,占年度采购总额453%。

报告期内,公司与关联方供应商发生的采购额7877.51万元为通过公开招投标的方式取得。此事项已按照上交所《上市公司信息披露管理与豁免业务指引》及公司《信息披露管理及豁免管理制度》的有关规定履行豁免程序。

1.1.2 费用

√适用□不适用

单位:元

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
销售费用	45,082,708.48	36,619,572.83	23.11	本期销售代理费及宣传费增加所致
管理费用	79,155,301.06	59,050,600.29	34.05	本期租赁及装修费增加所致
财务费用	73,198,756.60	31,046,454.36	135.77	本期等资成本及规模增加所致
所得税费用	53,493,086.82	27,658,838.57	93.40	本期递延所得税费用增加所致

1.1.3 研发投入

(1) 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2) 情况说明

□适用 √不适用

1.1.4 现金流

√适用□不适用

单位:元

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99	-4,870,349,220.64	不适用	本期增加土地储备支付土地款所致
投资活动产生的现金流量净额	-294,195,051.26	364,123,945.30	-658,318,996.56	-180.80	本期投资参股项目公司所致
筹资活动产生的现金流量净额	6,052,032,886.13	83,546,288.86	5,968,486,597.27	7,143.93	本期发行债券及新增借款所致

1.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

1.3 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1.3.1 资产及负债状况

单位:万元

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	103,842.40	7.84	57,683.59	8.47	80.02	本期筹资活动净流量增加
应收账款	151.68	0.01	190.83	0.03	-20.51	
预付款项	8,941.56	0.67	5,265.09	0.77	69.83	预付工程款增加
其他应收款	4,117.97	0.31	1,590.93	0.23	158.84	投标保证金增加
存货	1,107,816.21	83.60	547,252.40	80.33	102.43	本期新增项目开发
其他流动资产	17,715.06	1.34	10,934.73	1.61	62.01	预缴税金增加
可供出售金融资产			1,152.56	0.17	-100.00	根据新金融工具准则调整核算科目
长期股权投资	5,274.06	0.40	2,649.19	0.39	99.08	本期新增联营企业投资
其他权益工具投资	1,361.81	0.10				根据新金融工具准则调整核算科目
投资性房地产	13,384.99	1.01	13,336.97	1.96	0.36	
固定资产	1,546.79	0.12	1,552.78	0.23	-0.39	
无形资产	167.29	0.01	96.59	0.01	73.19	新购入软件
递延所得税资产	4,058.17	0.31	8,538.58	1.25	-52.47	内部交易未实现利润减少
其他非流动资产	56,783.49	4.29	31,015.18	4.55	83.08	新增对参股企业的股东借款
短期借款	60,469.33	4.56				新增借款
应付账款	37,961.87	2.86	32,103.83	4.71	18.25	
预收款项	124,532.97	9.40	113,141.81	16.61	10.07	
应付职工薪酬	2,036.82	0.15	2,742.28	0.40	-25.73	
应交税费	3,031.78	0.23	5,340.83	0.78	-43.23	应交所得税减少
其他应付款	35,127.09	2.65	40,003.41	5.87	-12.19	
一年内到期的非流动负债	23,869.53	1.80	145,480.00	21.35	-83.59	本期偿还到期债券
长期借款	333,221.38	25.15	19,500.00	2.86	1,608.83	新增借款
应付债券	41,971.67	3.17				本期发行债券
长期应付款	256,746.63	19.37	4,500.00	0.66	5,605.48	新增融资租赁及信用借款
预计负债	402.00	0.03				本期新增预计诉讼赔偿
递延所得税负债	2,348.43	0.18	2,336.61	0.34	0.51	

1.3.2 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	52,245,561.03	按揭保证金、售房监管资金
存货	522,068,521.98	向京能财务借款而抵押的京能·海语城项目自有土地使用权
合 计	574,314,083.01	

1.3.3 其他说明

□适用 √不适用

1.4 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2019年1-12月,全国房地产开发投资132194亿元,比上年增长9.9%(其中,住宅投资97071亿元,增长13.9%);房地产开发企业房屋施工面积83831万平方米,比上年增长6.7%(其中,住宅施工面积62767.3万平方米,增长10.1%);房屋新开工面积22715.4万平方米,增长8.5%(住宅新开工面积16746.3万平方米,增长9.2%);房屋竣工面积5642万平方米,增长2.6%(其中,住宅竣工面积4011.7万平方米,增长3.0%);房地产开发企业土地购置面积5282.2万平方米,比上年下降11.4%;商品房销售面积171656万平方米,比上年下降0.1%(其中,住宅销售面积增长1.5%);商品房销售额15972亿元,增长6.5%(其中,住宅销售额增长10.3%)。

房地产行业经营性信息分析

1.4.1 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	北京市大兴区	56,722.42	0	124,449.00	是	63,468.99	51
2	北京市密云区	26,926.59	0	64,624.00	是	32,958.24	51
3	天津市武清区	103,917.20	0	135,442.71	是	69,075.78	51
4	天津市滨海新区	111,964.50	0	243,316.48	是	122,280.12	60
5	大连市旅顺口区	266,715.30	0	251,817.32	是	128,426.83	51

注:1.持有待开发土地面积为未取得开工证的面积;

2.合作开发项目涉及的面积为规划计容建筑面积与权益占比的乘积。

1.4.2 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

序号	地区	项目	经营业态	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)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京	北京密云建材批发市场项目	住宅	未开工	26,926.59	64,624.00	100,524.00	0.00	0.00	252,302	672.88	51
2	北京	京能·国电建·洛悦湾	住宅	未开工	56,722.42	124,449.00	195,429.00	0.00	0.00	635,720	459,799.90	51
3	天津	京能·海语城	住宅	在建项目	198,519.30	385,730	524,730	122,370.00	109,437.18	360,000	24,263.44	60
4	天津	京能·雍清丽苑	住宅	新开工项目	188,589.60	239,316.48	356,434.18	155,584.54	0.00	413,479	135,205.70	51
5	银川	京能·天下川	住宅	在建项目	400,464.30	671,543.65	916,487.12	226,674.97	689,812.15	440,000	33,281.86	70
6	大连	京能·阳光港湾	住宅	未开工	266,712.00	252,300.00	272,431.00	0.00	0.00	182,600	33.32	51
7	天津	*梧桐大道	住宅	新开工项目	199,749.80	294,024.70	403,330.7	190,774.47	0.00	367,522	162,580	15.84
8	天津	*云湖	住宅	新开工项目	147,885.5	221,828.25	306,494.32	199,220.59	0.00	299,640	131,201	15.20

注:“*”为公司参股公司开发项目。

1.4.3 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)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京	京能·四合上院	商业	328.48	0	62
2	北京	京能·四合上院	集体宿舍	1,278.57	0	62
3	天津	京能·海语城	住宅	51,985.82	1,051.59	60
4	天津	京能·雍清丽苑	住宅	58,840.06	41,337.87	51
5	天津	梧桐大道*	住宅	77,515.11	42,289.90	15.84
6	天津	云湖*	住宅	71,138.94	52,319.81	15.20
7	天津	云湖*	商业	1,733.14	0	15.20
8	银川	京能·天下川	住宅	105,997.1	93,269.44	70
9	银川	京能·天下川	商业	12,638.23	2,024.08	70

注:“*”为公司参股公司开发项目。

1.4.4 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

1.4.5 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

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
777,076.38	6.47	16,577.57

1.4.6 其他说明

√适用 □不适用

(1)公司主要业务所在城市的行业发展状况

单位:万平方米

项目所在城市	房地产土地购置面积	房地产新开工面积	房地产施工(在建)面积	房地产竣工面积	房地产销售面积	库存去化周期
北京	144.03	2073.21	12523.28	1343.28	940.62	15.54
银川	90.46	748.52	3799.45	545.70	679.38	10.61
天津	548.94	2569.32	11481.95	1659.65	1489.73	18.27
大连	127.04	668.96	3855.62	292.91	658.87	13.68

(2)公司在主要业务所在城市的市场地位、竞争优势、所占市场份额等情况

项目名称	所在城市	项目市场地位	竞争优势	所占市场份额
京能·四合上院	北京	二环内稀有现房	地段优势	0
京能丨电建·洛悦湾	北京	处于项目前期开发阶段	-	-
北京密云建材批发市场	北京	处于项目前期开发阶段	-	-
京能·海语城	天津	海居休闲大盘	国企大盘	0
京能·雍清丽苑	天津	2019年11月份天津全市成交金额排名第十名	学区房、地段优势、毗邻干街公园	2019年占武清区成交面积的2%
京能·天下川	银川	高端项目	学区房、地段优势	2.1

1.5 投资状况分析

1.5.1 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内,本公司共对投资1.39亿元,上年同期对外投资8.22亿元,同比下降83.09%。

1.5.2 重大的股权投资

□适用 √不适用

1.5.3 重大的非股权投资

√适用 □不适用

报告期内,经公司第八届董事会第十五次临时会议决议,通过了《京能置业股份有限公司关于与中国电建地产集团有限公司成立联合体参与营买大兴区旧宫地块实施项目的议案》,2019年10月15日,公司与中国电建地产集团有限公司以4:4:3(亿元)的比例共同投资,注册资金1亿元,其中公司出资0.4亿元,股权比例51%。

1.5.4 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位:元

项目	期末公允价值	投资成本	期末持有数量	本期收益
光大银行股票	13,618,080.00	3,281,227.86	3,088,000股	497,168.00

1.6 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

1.7 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要控股公司明细表

单位:万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
宁夏京能房地产开发有限公司	京能·天下川	房地产开发	40,000.00	219,266.60	61,169.36	16,328.43
天津海航东海岸发展有限公司	京能·海语城	房地产开发	5,000.00	148,450.57	3,323.07	-1,108.56
北京京能云泰房地产开发有限公司		房地产开发	170,165.00	170,193.82	170,165.18	0
京能置业(天津)有限公司	京能·雍清丽苑	房地产开发	120,000.00	276,322.21	118,728.08	-1,271.92
北京京能海赋置业有限公司	京能丨电建·洛悦湾	房地产开发	10,000.00	461,917.78	10,000.00	0

主要参股公司明细表

单位:万元

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	净利润
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	48.00	权益法	-9.96
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	40.00	权益法	-762.91

1.8 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

2 公司关于公司未来发展的讨论与分析

2.1 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2020年,长效机制将会推动房地产政策体系日趋科学合理,市场环境将会更加稳健,市场竞争将会更加理性:“一城一策”开始落地,部分地区因城施策,政策微调、适度放宽的几率提升,将会出现更多市场机遇;货币市场将相对宽松,中央经济工作会强调“风险适度,保持流动性合理充裕”;提振市场信心;住建部房地产专业会上提出的近期重点,将创造更多机会,改善购入群、人口净流入地区等刚需市场空间依然较大。今年2月,新冠疫情持续发酵,为应对疫情对我国经济造成的冲击,中央加大逆周期调节力度,积极的财政政策持续发力,稳健的货币政策更加灵活适度,与此同时,中央强调“房住不炒”定位不变,不将房地产作为短期刺激经济的手段。各地因城施策更加灵活,诸多省市在供给侧和需求侧紧集出台房地产行业扶持政策,以提振市场信心,保障房地产市场的平稳运行。

公司既要主动把握有利因素,也要清晰认识到经济仍处下行趋势,从严从紧调控政策已经成为常态,个别区域存在重大风险,市场不可预见因素增多,政策变化快等不利因素,需做好系统应对防范,但整体而言,房地产市场正朝着更加平稳健康的方向发展。

2.2 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将紧紧依靠京津冀、长三角、珠三角等经济发达地区,紧随国家京津冀一体化,首都功能定位(大兴机场建设、通州城市副中心建设等),冬奥会保障、雄安新区等国家战略与政策,在充分市场化发展的前提下完成国家相关保障项目,实现规模、收入、利润、土地储备等核心指标的突破性增长,进一步推进提质增效的发展理念。

2.3 经营计划

√适用 □不适用

单位:平方米

计划开发的项目	计划新开工面积	同比增减幅	计划复工面积	同比增减幅	计划设定依据
京能丨电建·洛悦湾	195,429.00	-	0.00	-	年度经营计划
京能·海语城	0.00	-100%	122,370.00	3.89%	年度经营计划
京能·雍清丽苑	200,849.64	29.09%	155,584.54	-	年度经营计划
京能·天下川	0.00	-	226,674.97	0.00	年度经营计划
大兴区采育镇01-0042地块	45,780.00	-	0.00	-	年度经营计划

2020年,公司计划实现开复工面积84万平米,其中新开工面积44.20万平米,计划北京市大兴区旧宫地块项目年底或保证工程施工许可证。该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺,投资者应保持足够的风险意识,并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

2.4 可能面对的风险

√适用 □不适用

1.政策法规风险

国家和地方政策法规如产业政策、房地产调控政策、拆迁政策、环保节能政策、银行信贷政策、税收等政策涉及范围较广、层级较多、更新变化快,若未能及时了解掌握相关公司经营决策的政策法规,公司应对此类风险容易造成一定的影响。

2.资金风险

公司资金的筹集与分配、运用与回收不及时、不合理,导致资金链断裂,企业不能有效运转,项目停滞,可能给公司正常经营带来的不确定性。公司将持续加强内部资金管理,提高资金使用效率,加强销售活动管理,不断提高库存去化和资金回流水平,做好资金分析并建立健全资金管理预警机制,切实保障资金安全;将深入研究多渠道融资策略,利用资本市场产品日渐丰富的优势,积极探索创新融资方式,获取资金以满足公司经营发展需求。

3.市场竞争风险

在“房住不炒”的大基调下,中央对房地产市场健康发展的长效机制逐步建立,房地产市场因城施策定位日趋强化,投资有望持续聚焦一二线及重点城市,一二线及重点城市市场竞争加剧,从而导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升,这将对公司未来的经营发展带来一定的影响。新冠疫情的出现,给房地产市场竞争带来新的不确认性。公司将密切关注土地市场,把握新冠疫情对房地产市场的影响,根据公司发展战略及实际情况获取开发项目。

3 导致暂停、终止开发的原因

□适用 √不适用

4 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

5 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

1.本公司于2019年4月12日召开的第八届董事会第三次会议,批准自2019年1月1日起执行新金融工具准则,对会计政策相关内容进行了调整。

本公司按照新金融工具准则的规定,除某项特定情况外,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时,本公司未对比较财务报表数据进行调整。首次执行新金融工具准则对报表的影响详见附注五.43。

2.公司于2019年8月22日召开了第八届董事会第十三次会议,通过了《京能置业股份有限公司关于会计政策变更的议案》,其中根据经营及市场情况,为更客观反映公司资产情况,根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定,管理层决定将投资性房地产的计量模式由原来的成本模式计量改为按照公允价值模式计量。

投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响如下:(单位:元)

2018年12月31日			
项目	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23
递延所得税资产	86,520,620.54	85,385,832.34	-1,134,788.20
递延所得税负债	13,036,527.15	23,366,103.11	10,329,575.96
未分配利润	872,887,451.56	906,776,406.17	33,888,954.61
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,620,491.22	3,348,293.46
2018年度			
项目	变更前	变更后	调整金额
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53
公允价值变动损益		2,475,200.00	2,475,200.00
所得税费用	27,065,632.09	27,658,838.57	593,206.48
净利润	37,537,071.30	42,160,846.35	4,623,775.05
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	54,535,378.30	4,188,714.38
少数股东损益	-12,809,592.62	-12,374,531.95	435,060.67

6 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

7 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2019年度纳入合并范围的子公司共10户,北京天创世绿房地产开发有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、京能(北京)物业管理有限公司、大连京能阳光房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司、北京京能云泰房地产开发有限公司、京能置业(天津)有限公司和北京京能海赋置业有限公司。

公司本年度合并范围与上年度相比,新增1户合并范围内企业,减少1户合并范围内企业。具体参见附注六“合并范围的变动”。各子公司具体情况参见附注九“在其他主体中的权益”。

证券代码:600791　证券简称:京能置业　编号:临2020-007号

京能置业股份有限公司第八届董事会第四次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

京能置业股份有限公司以下简称“公司”或“本公司”第八届董事会第四次会议于2020年4月23日,在北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元公司会议室召开,本次会议应到董事7人,实到董事7人。公司监事及高级管理人员列席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定,会议决议合法有效。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过了《京能置业股份有限公司总经理2019年度工作报告》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

(二)审议通过了《京能置业股份有限公司独立董事2019年度工作报告》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

此议案尚需提交股东大会审议。

(三)审议通过了《京能置业股份有限公司董事会2019年度工作报告》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

此议案尚需提交股东大会审议。

(四)审议通过了《京能置业股份有限公司2019年度利润分配的议案》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

同意公司以2019年末总股本452,880,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.12元(含税),共计派发现金红利