公司代码:600791 公司简称:京能置业

京能置业股份有限公司

2020 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	未出席原因的说明	被委托人姓名
董 事	田 野	工作安排原因	韩宇峰
独立董事	朱雅英	会议冲突原因	刘大成

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或资本公积金转增股本预案

公司2020年度不进行利润分配或公积金转增股本。

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	010-62880710	010-62880958
电子信箱	jingnengzhiye@powerbidjing.com	jingnengzhiye@powerbidjing.com

2 报告期公司主要业务简介

2020年,中央坚持“房住不炒”调控基调不变,上半年受新冠肺炎疫情影响,经济面临较大下行压力,中央财政、货币政策齐发力,货币环境较为宽松,叠加各地刺激出台房地产相关扶持政策,房地产市场快速恢复。下半年起,房地产调控政策有所转向,中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段,稳地价、稳房价、稳预期,房地产金融监管持续强化,“三道红线”试点实施,与此同时,多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策,力促市场理性回归。

从宏观经济形势方面看,面对中美贸易争端、国际疫情局势不稳、新冠肺炎疫情冲击、国内经济结构转型升级等错综复杂的内外部环境,我国全面深化改革,各项宏观政策齐发力,有效保障了经济的平稳运行,产业结构持续优化。未来中央仍将多措并举畅通国内大循环,充分释放国内需求潜力,为“双循环”新格局的形成奠定坚实基础。

公司以房地产开发业务为主,具备一级开发资质,主要从事北京、天津和银川的房地产开发业务,经营模式为房产开发型。公司开发的房地产项目主要包括京能丨电建·瑧悦湾、京能·丽墅、京能·天下川、京能·澜清丽苑、京能·寿语城等。2020年,公司董事会引领经营层秉初心,担使命,逆水行舟,迎难而上,紧紧抓住疫情的投和复产复工这一主要矛盾,紧盯高质量发展的目标不懈奋斗,围绕公司发展战略和年度重点任务积极开展各项工作,推动公司持续健康稳定发展。公司积极寻找融资渠道,尝试永续债、债权融资计划等多种融资方式,寻找低成本的融资渠道,降低融资成本,为项目建设提供资金保障,确保公司现金流健康运行,不断提升公司抗风险能力。公司坚持“审慎发展、稳健经营”的目标中,先后获取大兴采育项目、鑫华路项目开发建设权及广宁村项目一级开发权,为企业经济增长提供了新引擎。公司董事会持续加强规范治理,坚持有效发挥党的领导作用,为公司高质量特色发展提供了坚强的组织保障和战略支撑。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	18,183,723,530.70	13,261,614,829.90	37.22	6,812,584,189.66
营业收入	312,809,130.88	1,183,465,586.44	-73.57	1,015,582,087.96
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	303,262,898.56	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-77,129,228.68	18,008,172.90	-528.09	54,536,378.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-77,159,121.02	206,524.19	-37,460.82	6,259,344.54
归属于上市公司股东的净资产	2,158,116,031.37	2,377,896,187.05	-9.25	1,690,485,960.57
经营活动产生的现金流量净额	-518,719,182.21	-5,331,183,632.63	不适用	-960,834,411.99
基本每股收益(元/股)	-0.0575	0.04	-493.75	0.12
稀释每股收益(元/股)				
加权平均净资产收益率(%)	-4.34	0.89	减少5.23个百分点	3.29

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	82,234,420.90	27,690,202.62	37,206,136.27	165,678,371.09
归属于上市公司股东的净利润	-7,986,611.47	117,911,234.99	-176,568,598.10	-4,685,261.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-8,011,025.72	117,935,649.24	-176,623,079.84	-10,460,664.70
经营活动产生的现金流量净额	-370,906,210.15	480,829,833.67	-1,113,667,972.28	485,024,166.55

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

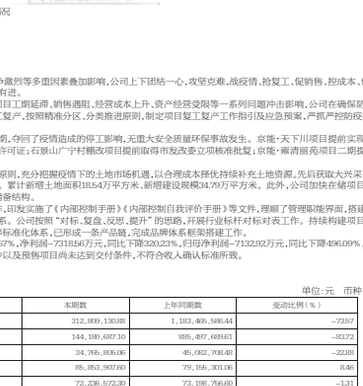
截止报告期末普通股股东总数(户)							22,746
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							22,889
前10名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京能源集团有限责任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
赵菁华	3,563,200	3,563,200	0.79	0	未知		境内自然人
吉林省外国企业服务有限公司	3,100,000	3,100,000	0.68	0	未知		其他
李惠球	201,100	3,068,000	0.68	0	未知		境内自然人
冯艳璧	2,790,500	2,790,500	0.62	0	未知		境内自然人
北京中金众鑫投资管理有限公司-众鑫华鑫一号私募证券投资基金	2,127,182	2,127,182	0.47	0	未知		其他
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
张璇	0	2,000,000	0.44	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
张丽娟	1,730,000	1,730,000	0.38	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

2020年,面对宏观经济下行、新冠疫情冲击、市场竞争激烈等多重因素叠加影响,公司上下团结一心,攻坚克难,战疫情、抢复工、促销售、控成本、保增长、稳效益,较好地完成了全年主要工作,企业经济运行稳中有进。

严格做好疫情防控工作:面对年初新冠疫情造成的项目工期延滞、销售遇阻、经营成本上升、资产经营受限等一系列问题冲击影响,公司在确保防控措施落实到位的基础上,全力以赴推进项目实现安全有序复工复产,按照精准分区、分类推进原则,制定项目复工复产工作指引及应急预案,严抓严控防控措施,实现了公司疫情防控“零感染”目标。

加快在建项目建设:截至年末,在建项目全力追赶工期,夺回了疫情造成的停工影响,无重大安全质量环保事故发生。京能·天下川项目提前实现主体结构封顶;京能丨电建·瑧悦湾项目提前取得建设工程施工许可证;石景山广宁村棚改项目提前取得市发改委立项核准批复;京能·澜清丽苑项目二期提前取得建筑工程施工许可证。

扎实项目拓展储备:公司坚持审慎投资,区域深耕的原则,充分把握疫情下的土地市场机遇,以合理成本择优持续补充土地资源,先后获取大兴采育项目、石景山广宁村棚改项目和丁头沟鑫华路共有产权房项目。累计新增土地面积18.54万平方米,新增建设规模34.79万平方米。此外,公司加快在建项目推进步伐,积极论证新储项目,动态发实项目储备库,优化稳次储备结构。

持续夯实管理基础:公司完成内控体系持续改进工作,印发实施了《内控控制手册》《内控控制自我评价手册》等文件,理顺了管理职能界面,搭建了总部和项目公司各司其职、相互制衡、协调运转的运营控体系。公司按照“对标、复盘、反思、提升”的思路,开展行业标杆对标对表工作。持续构建项目投资开发、产品设计、成本管控、安全质量、营销管理、品牌建设等标准化体系,已形成一条产品链,完成品牌体系框架搭建工作。

报告期内,公司实现营业收入3.13亿元,同比下降73.57%,净利润-7318.56万元,同比下降506.09%,主要原因是公司本年度无新增竣工项目,可结转商品房大幅减少以及预售项目尚未达到交付条件,不符合收入确认标准所致。

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(%)
营业收入	312,809,130.88	1,183,465,586.44	-73.57
营业成本	144,180,687.16	885,487,689.61	-83.72
销售费用	34,765,805.06	45,082,706.48	-22.88
管理费用	85,853,907.60	79,165,301.06	8.46
财务费用	72,236,572.30	73,198,756.60	-1.31
经营活动产生的现金流量净额	-518,719,182.21	-5,331,183,632.63	不适用
投资活动产生的现金流量净额	251,268,411.56	-294,195,051.26	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	369,723,728.91	6,052,032,886.13	-93.89

营业收入变动原因说明:本年房地产项目竣工交付结转收入的规模减少。

营业成本变动原因说明:本年结转规模的减少,相应结转成本减少。

销售费用变动原因说明:广告费、业务宣传费以及销售代理费减少。

管理费用变动原因说明:管理规模扩大,管理支出同步增加。

财务费用变动原因说明:本年存款利息收入同比增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期购买土地支出同比减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期收回合作项目投资款同比增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期取得借款同比减少,偿还借款同比增加。

1.1.1收入和成本分析

√适用 □不适用

本期实现营业收入3.13亿元,同比下降73.53%,营业成本1.44亿元,同比下降83.72%,毛利率同比增长28.73%,实现主营业务收入2.77亿元,主营业务成本1.38亿,主营业务毛利率同比增长25.58%。

(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	276,617,341.28	137,890,884.40	50.15	-76.37	-84.38	增加25.58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	127,712,127.61	22,665,670.25	82.26	1,221.16	1,051.43	增加22.61个百分点
京能·天下川	138,164,432.57	105,194,737.74	23.86	-87.73	-87.63	减少0.63个百分点
京能·寿语城	10,740,781.10	10,040,476.41	6.52	-69.36	-67.47	减少4.42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	127,712,127.61	22,665,670.25	82.26	1,221.16	1,051.43	增加22.61个百分点
宁夏银川地区	138,164,432.57	105,194,737.74	23.86	-87.73	-87.63	减少0.63个百分点
天津地区	10,740,781.10	10,040,476.41	6.52	-69.36	-67.47	减少4.42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	137,890,884.40	95.64	882,906,956.65	99.71	-84.38	因本期无新增交付项目,结转的收入同比减少,成本随之减少。
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	22,665,670.25	15.71	1,967,611.09	0.22	1,051.43	本年销售存量尾盘致成本大幅增长。
京能·天下川	开发成本	105,194,737.74	72.96	850,072,998.31	96.00	-87.63	上年度天下川三期(一期区)竣工交房,本年可结转房源同比减少。
京能·寿语城	开发成本	10,040,476.41	6.96	30,866,347.25	3.49	-67.47	本年可结转的房源同比减少。

(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7,401.08万元,占年度销售总额1.77%;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112,257.36万元,占年度采购总额74.51%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额13,902.52万元,占年度采购总额9.23%。

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	34,765,805.06	45,082,706.48	-22.88	广告费、业务宣传费以及销售代理费减少
管理费用	85,853,907.60	79,165,301.06	8.46	管理规模扩大,管理支出同步增加
财务费用	72,236,572.30	73,198,756.60	-1.31	本年存款利息收入同比增加
所得税费用	8,980,875.45	53,493,086.82	-83.21	应纳税所得额减少

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	变动额	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-518,719,182.21	-5,331,183,632.63	4,812,464,450.42	不适用	本期购买土地支出同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	251,268,411.56	-294,195,051.26	545,463,462.82	不适用	本期收回对合作项目的投资。
筹资活动产生的现金流量净额	369,723,728.91	6,052,032,886.13	-5,682,309,157.22	-93.89	本期取得借款同比减少,偿还借款同比增加。

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	113,286.56	6.23	103,842.40	7.84	9.09	
应收账款	2,866.81	0.16	151.68	0.01	1,790.04	应收销售房款增加
预付款项	16,222.11	0.84	8,941.56	0.67	70.24	预付工程款增加
其他应收款	8,244.27	0.45	4,117.97	0.31	100.20	支付保证金增加
存货	1,560,091.63	85.80	1,107,816.21	83.61	40.83	本期新增土地储备
一年内到期的非流动资产	1,916.67	0.11				对合作项目投资款重分类所致
其他流动资产	44,620.11	2.45	17,715.06	1.34	151.88	本期预缴税款增加
长期股权投资	5,276.54	0.29	5,274.06	0.40	0.06	
其他权益工具投资	1,219.76	0.07	1,361.81	0.10	-10.43	
投资性房地产	13,578.09	0.75	13,384.99	1.01	1.44	
固定资产	1,504.72	0.08	1,545.79	0.12	-2.72	
无形资产	164.88	0.01	167.29	0.01	-1.44	
递延所得税资产	15,922.79	0.88	4,068.17	0.31	292.36	暂时性可抵扣差异增加
其他非流动资产	34,467.40	1.89	56,763.49	4.29	-39.28	本期收回合作项目投资款
短期借款		-	60,469.33	4.56	-100.00	本期偿还借款
应付账款	51,830.82	2.85	37,961.87	2.86	36.53	本期结算工程款增加
预收款项	90.43	0.00	124,532.99	9.40	-99.93	根据新收入准则重分类
合同负债	470,336.45	25.87				根据新收入准则重分类
应付职工薪酬	1,697.98	0.09	2,036.82	0.15	-16.64	
应交税费	9,841.94	0.54	3,031.76	0.23	224.63	本期计提的税金增加
其他应付款	36,736.35	2.02	35,127.09	2.65	4.58	
一年内到期的非流动负债	213,663.24	11.75	23,893.53	1.80	795.13	一年内到期的借款增加
其他流动负债	41,963.70	2.31				待结转的销项税增加
长期借款	513,916.65	28.26	333,221.38	25.15	54.23	本期新增借款
应付债券	94,126.67	5.18	41,971.67	3.17	124.26	本期新增债权融资计划等资
长期应付款			256,796.53	19.37	-100.00	本期偿还借款
预计负债	103.78	0.01	402.00	0.03	-74.18	本期支付赔偿款
递延所得税负债	2,306.19	0.13	2,348.43	0.18	-1.80	

1.3.2截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位:元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	44,414,210.53	按揭保证金、售房监管资金
存货	5,465,838,509.23	向京能财务及银行借款而抵押的项目自有土地使用权
合 计	5,510,252,719.76	

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

2020年,我国疫情外防输入、内防反弹的压力较大,国际环境不稳定性不确定性因素较多,内外环境较为复杂,国内经济虽然存在逐步向好预期,但长期积蓄的结构性矛盾仍较为突出,未来促进经济持续恢复的宏观政策仍需继续发力。土地审批权仍下放,存量土地的盘活利用等将给高土地利用效率,为房地产市场提供更多有效资源,将从源头上改善供求矛盾较为突出城市的供给端。

2020年1-12月份,全国房地产开发投资141,443亿元,比上年增长7.0%(其中,住宅投资104,446亿元,增长7.6%)。房地产开发企业房屋施工面积超过90亿平方米,比上年增长3.7%,(其中,住宅施工面积超过65亿平方米,增长4.4%)。房屋新开工面积224,433万平方米,下降1.2%(其中,住宅新开工面积164,329万平方米,下降1.9%)。房屋竣工面积为91,218万平方米,下降4.9%(其中,住宅竣工面积为65,910万平方米,下降3.1%)。房地产开发企业土地购置面积为25,536万平方米,比上年下降11.1%;土地成交价款为17,269亿元,增长17.4%。2020年,商品房销售面积为176,086万平方米,比上年增长2.6%(其中,住宅销售面积增长3.2%)。商品房销售额为17,361.3亿元,增长8.7%(其中,住宅销售额增长10.8%)。2020年末,商品房待售面积为4,965.0万平方米(其中,住宅待售面积比11月末增加312万平方米)。

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	门头沟新城06街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育等用地项目	154,004.04	0	209,367.00	否	0	0
2	天津市滨海新区	105,183.80	0	203,900.28	是	122,280.12	60
3	大连市旅顺口区	266,715.30	0	251,817.32	是	128,426.83	51

备注:持有待开发土地面积为未取得开工证的面积。

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	京能·云瑞壹号	住宅	在建项目	26,936.59	55,883.22	91,658.52	91,658.52	0	248,161.00	12,452.06	51
2	北京	京能丨电建·瑧悦湾	住宅	在建项目	48,943.14	124,449.00	206,996.79	206,996.79	0	638,720.00	53,467.00	51
3	北京	京能·丽墅	住宅	在建项目	20,796.84	21,836.00	43,501.82	43,501.82	0	75,297.00	44,328.50	100
4	北京	门头沟新城06街区地块	住宅	未开工	154,004.04	209,367.00	304,443.15	0	0	551,519.97	285,085.60	100
5	天津	京能·寿语城	住宅	在建项目	198,519.30	385,730.00	524,730.00	122,370.00	109,437.18	42,879.15	16,500.60	60
6	天津	京能·澜清丽苑	住宅	在建项目	188,589.60	242,946.48	356,232.29	356,232.28	0	413,479.00	48,332.29	51
7	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	526,673.00	42,526.80	70
8	大连	京能·阳光雅居	住宅	未开工	266,715.30	252,300.00	272,430.79	0	0	274,106.49	3,776.50	51
9	天津	京能·悦椿大观	住宅	在建项目	199,749.80	299,624.70	403,330.70	321,984.35	0	361,200.00	25,600.00	15.84
10	天津	京能·云湖	住宅	在建项目	147,888.50	221,828.25	306,421.09	306,421.09	0	299,640.00	42,570.36	15.29

1.4.3报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期未待结转面积(平方米)
1	北京	京能·四合上院	住宅	1,278.57	1,278.57	1,278.57	11,689.79	0
2	北京	京能·四合上院	商业	328.48	0	200.97	1,081.41	0
3	北京	京能·电建丨瑧悦湾	住宅	121,676.00	94,979.00	0	0	94,979.00
4	北京	京能·电建丨瑧悦湾	车位及其他	59,938.00	7,213.14	0	0	7,213.14
5	天津	京能·寿语城	住宅	50,935.60	5,870.07	1,109.00	1,002.65	6,933.98
6	天津	京能·寿语城	车位及其他	8,458.01	525.00	525.00	71.43	0
7	宁夏	京能·天下川	住宅	94,806.54	67,808.23	23,525.58	13,816.44	148,456.79
8	天津	京能·澜清丽苑	住宅	103,899.14	38,576.08	0	0	79,913.86
9	天津	京能·澜清丽苑	商业	3,204.20	2,818.21	0	0	2,818.21
	合计			444,394.54	219,068.30	26,639.12	27,661.72	340,515.07

报告期内,公司共计实现销售金额681,471.87万元,销售面积219,068.30平方米,实现结转收入金额27,661.72万元,结转面积26,639.12平方米,报告期末待结转面积340,515.07平方米。

1.4.4报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	京能·四合上院	社区室内活动中心	934.82	17.06	62	否	-
2	银川	京能·天下川	商业	35.00	2.94	70	否	-

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
868,308.72	6.76	47,388.99

1.4.6其他说明

√适用 □不适用

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	14.07	30.06.62	1,392.71	154.5.72	97.1.67	23.03
天津	28.3.30	23.5.1.16	1,236.4.08	163.4.47	134.6.79	20.33

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,本公司共投资2亿元,上年同期对外投资1.39亿元,同比增长43.88%。

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

1.报告期内,经公司第八届董事会第十九次临时会议决议,通过了《公司关于参与大兴区采育镇01-0042地块项目竞买的议案》。2020年2月,公司以3.6亿元竞得大兴区采育镇01-0042地块项目。详细内容见2020年2月12日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。公司已于2020年3月2日成立全资子公司京能育兴(现用名)公司,注册资本金1亿元。

2.报告期内,经公司第八届董事会第二十次临时会议决议,通过了《公司关于参与投标竞买北京市门头沟区鑫华路共有产权房项目的议案》。2020年7月,公司以26.945亿元获得北京市门头沟区鑫华路共有产权房项目。详细内容见2020年7月28日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。公司已于2020年8月17日成立全资子公司京能京西公司,注册资本金1亿元。

1.5.4以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

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	12,197,600.00元	3,281,227.86元	3,081,000股	660,822.00元

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

主要子公司情况

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
宁夏京能公司	京能·天下川	房地产开发	40,000.00	230,098.21	65,476.12	4,306.76
天创世豫公司	京能·四合上院	房地产开发	6,000.0	44,969.62	19,147.42	3,811.69
天津海航公司	京能·寿语城	房地产开发	5,000.00	158,588.16	2,649.66	-473.41
京能云泰公司	京能·云瑞壹号	房地产开发	174,500.00	175,776.12	174,303.14	-197.04
京能天津公司	京能·澜清丽苑	房地产开发	120,000.00	314,242.95	117,644.42	-1,083.66
京能海棠公司	京能丨电建·瑧悦湾	房地产开发	10,000.00	562,705.61	9,085.78	-914.22
京能育兴公司	京能·丽墅	房地产开发	10,000.00	48,412.49	9,938.54	-61.46
京能京西公司		房地产开发	10,000.00	289,692.63	9,863.10	-136.90

主要参股公司情况

单位:万元

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
天津京能置兆房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	48.00	权益法	-8.00
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	15.82

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

2021年是“十四五”开局之年,在“双循环”的新发展格局下,预计“控地产、保产业”“房住不炒”政策将长期延续。地产行业政策调控将成为常态,市场分化加剧,行业面临总量拐点、利润拐点、模式拐点,企业面临的挑战越来越大,与此同时,社会居民收入水平的不断攀升、新型城镇化带来的人口转移和集聚、消费结构和产业结构设计、积极生育政策实施带来的人口出生率上升预期,户均面积增加等因素,都会对房地产行业发展起到积极作用。总体看,房地产行业由高回报逐步向理性回归。

面对新形势,公司未来仍需顺应市场发展大势,聚焦主流市场精准布局,优化城市布局,升级产品结构与服务水平,强化资金融通,深化业务系统发展。将以战略为引领,按照“高效运营,做精存量,特色发展”定位,围绕“高质高效、创新创效、从严治党,实现卓越发展”工作主线,以及“三降一减一提升”专项行动,国企改革三年行动方案,合规管理等重点工作,“降杠杆、控规模、促回款”。坚持审慎稳健原则,及时研判市场发展趋势,聚焦存量项目开发,顺应市场周期规律,聚焦管理精细化,实施精准营销,提高存货周转速度,提升产品品质,打造“地产+”特色发展模式。

2.2公司发展战略

√适用 □不适用

公司将聚焦京津冀、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(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	计划开发工面积	同比增减幅(%)	其中:计划新开工面积	同比增减幅(%)	计划竣工面积	同比增减幅(%)	计划设定依据
京能丨电建·瑧悦湾	206,996.79	100.00	0	0	0	-	年度经营计划
京能·云瑞壹号	91,658.52	100.00	0	0	0	-	年度经营计划
京能·丽墅	43,501.82	100.00	0	0	0	-	年度经营计划
门头沟新城06街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育等用地项目	304,443.15	-	304,443.15	-	0	-	年度经营计划
京能·寿语城	122,370.00	100.00	0	-	0	-	年度经营计划
京能·澜清丽苑	356,232.28	100.00	0	0	186,584.54	-	年度经营计划
京能·天下川	226,674.97	100.00	0	-	226,674.97	-	年度经营计划

2021年计划实现开复工面积135.19万平米,其中新开工面积30.44万平米;计划竣工面积为38.23万平米;计划销售签约面积20.26万平米。

聚焦京津冀,雄安新区、城市副中心、冬奥会保障等国家战略布局地区,深耕重点区域,审慎投资,打造具有京能特色的“地产+”经营发展模式。积极探索商业地产、能源地产、康养地产等创新化转型,尝试在房地产项目中,融入旅游、科技、环保,养老、旅游、医疗等优质要素资源,打造建筑节能、绿色环保、清洁低碳的智慧型房地产项目。全力打造品质型、效益型、复合型、高效型、稳健型的“五型”地产。

2.4可能面对的风险

√适用 □不适用

1.宏观环境风险

由于国内、国际经济形势发生变化,对市场供求关系产生重大影响,可能导致企业面临不利的市场环境,而给公司发展带来