证券代码:600791 证券简称:京能置业

京能置业股份有限公司

2023 第三季度报告

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法律责任。

重要内容提示:

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	235,353,930.42	29.10	2,155,074,427.64	90.38
归属于上市公司股东的净利润	-135,176,870.81	不适用	-237,129,882.56	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-131,412,470.65	不适用	-231,808,782.60	不适用
经营活动产生的现金流量净额	210,543,867.09	不适用	2,913,486,581.06	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.30	不适用	-0.52	不适用
稀释每股收益(元/股)	/	/	/	/
加权平均净资产收益率(%)	-4.75	减少1.85个百分点	-7.20	增加0.21个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	21,476,207,957.39	20,154,943,363.32		6.56
归属于上市公司股东的所有者权益	2,486,223,122.36	3,629,499,071.77		-31.50

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益	10,444.44	-22,340.37	使用权资产及固定资产处置
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		-9,224,725.84	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		113,229.44	
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-5,902,823.38	1,269,142.71	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	374,709.18	855,000.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		121,051.78	
减:所得税影响额	-1,378,743.44	-1,529,414.60	
少数股东权益影响额(税后)	-374,526.16	-38,127.02	
合计	-3,764,400.16	-5,321,099.96	

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入_年初至报告期末	90.38	本期竣备交付项目增加。
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	不适用	年初至报告期末归属于上市公司股东的净利润较同期增亏1.69亿元,主要因结转成本同比增加106.24%,竣工项目融资支出费用化至财务费用增加263.71%,三季度计提项目公司存货跌价准备1.71亿元。
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	不适用	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	不适用	
归属于上市公司股东的所有者权益_本报告期末	-31.50	
经营活动产生的现金流量净额_本报告期	不适用	本期经营活动产生的现金流量净额较上年同比增加3.60亿元,主要因本期同比减少土地储备支付土地价款所致。
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	不适用	本期经营活动产生的现金流量净额较上年同比增加50.08亿元,主要因本期同比增加销售回款及减少土地储备支付土地价款所致。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	20,790	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	-			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
北京能源集团有限责任公司	国有法人	204,983,645	45.26	0	无	0
中信证券股份有限公司	国有法人	5,753,123	1.27	0	无	0
何小春	境内自然人	4,487,399	0.99	0	无	0
中国国际金融香港资产管理有限公司-CICCFT4(QFII)	其他	3,567,140	0.79	0	无	0
光大证券股份有限公司	国有法人	3,459,542	0.76	0	无	0
李惠球	境内自然人	3,430,000	0.76	0	无	0
中国国际金融股份有限公司	国有法人	2,259,700	0.50	0	无	0
中信里昂资产管理有限公司-客户资金-人民币资金汇入	其他	2,172,149	0.48	0	无	0
UBS AG	其他	2,159,456	0.48	0	无	0
华泰证券股份有限公司	国有法人	2,086,621	0.46	0	无	0
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量		
				股份种类	数量	
北京能源集团有限责任公司	204,983,645			人民币普通股	204,983,645	
中信证券股份有限公司	5,753,123			人民币普通股	5,753,123	
何小春	4,487,399			人民币普通股	4,487,399	
中国国际金融香港资产管理有限公司-CICCFT4(QFII)	3,567,140			人民币普通股	3,567,140	
光大证券股份有限公司	3,459,542			人民币普通股	3,459,542	
李惠球	3,430,000			人民币普通股	3,430,000	
中国国际金融股份有限公司	2,259,700			人民币普通股	2,259,700	
中信里昂资产管理有限公司-客户资金-人民币资金汇入	2,172,149			人民币普通股	2,172,149	
UBS AG	2,159,456			人民币普通股	2,159,456	
华泰证券股份有限公司	2,086,621			人民币普通股	2,086,621	
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。					
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	1、何小春通过普通账户持有769,599股,通过信用担保账户持有3,717,800股。2、李惠球通过普通账户持有3,200,000股,通过信用担保账户持有230,000股。					

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

1.经公司第九届董事会第二十三次临时会议决议,审议通过了《公司关于制定〈董事会决策事项清单〉的议案》《公司关于制定〈外部董事履职服务管理办法〉的议案》《公司关于2023年上半年董事会决议执行情况的报告》《公司关于2023年上半年董事会授权总经理决策事项行权情况报告的议案》《公司关于制定〈公司对外捐赠管理办法〉的议案》以及《公司关于修订贯彻落实"三重一大"决策制度实施细则及清单的议案》,详细内容见2023年8月26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)。

2.公司房地产开发与经营情况(2023年1月1日至9月30日)

(1)控股子公司

单位:亿元;万平方米

项目名称	股权比例(%)	开复工面积		竣工面积		签约面积				签约金额			
		全口径	权益口径	全口径	权益口径	全口径	同比涨跌幅(%)	权益口径	同比涨跌幅(%)	全口径	同比涨跌幅(%)	权益口径	同比涨跌幅(%)
京能·天下川	70.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39	-69.77	0.27	-70.00	0.16	-76.12	0.11	-76.60
京能·海语城	60.00	0.95	0.57	0.00	0.00	0.66	1220.00	0.40	1233.33	0.43	975.00	0.26	1200.00
京能·云璟壹号	51.00	9.17	4.68	0.00	0.00	0.07	-	0.07	-	0.28	-	0.28	-
京能·雍清丽苑	51.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.85	338.46	1.45	339.39	5.11	443.62	2.61	443.75
京能丨电建·洺悦湾	51.00	4.03	2.06	4.03	2.06	0.33	-76.19	0.08	-75.00	0.51	-74.88	0.26	-75.00
京能·丽墅	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.35	136.84	1.35	136.84	3.52	147.89	3.52	147.89
京能·西山印	100.00	33.15	33.15	0.00	0.00	2.76	-39.34	2.76	-39.34	8.20	-39.17	8.20	-39.17
京能丨龙湖·熙上	51.00	8.3	4.23	0.00	0.00	2.91	53.16	1.48	52.58	17.37	44.99	8.86	45.01
金泰丽富嘉园	100.00	8.66	8.66	0.00	0.00	0.18	-	0.00	-	0.49	-	0.00	-
京能 城建·樾园	50.00	12.55	6.28	0.00	0.00	1.52	-	0.76	-	4.62	-	2.31	-
天创科技大厦	90.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.27	-	0.24	-

注:1.2023年1至9月,公司控股子公司开复工面积76.81万平方米,权益开复工面积59.62万平方米;公司控股子公司竣工面积4.03万平方米,权益竣工面积2.06万平方米;无新增土地储备面积;无新开工面积。

2. 2023年1至9月,公司控股子公司合计车位销售467个(全口径),其中天创科技大厦车位销售216个。

(2)参股公司

单位:亿元;万平方米

项目名称	股权比例(%)	开复工面积	竣工面积	签约面积	签约金额
梧桐大道	15.84	3.37	0.00	0.39	0.40
云湖	15.20	1.61	1.61	0.04	0.05

注:以上参股公司数据均为权益口径数据。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2023年9月30日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	3,738,484,738.50	1,576,863,063.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	120,490,700.53	120,159,773.33
应收款项融资		
预付款项	57,821,532.03	127,185,794.09
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	209,885,832.45	264,188,397.24
其中:应收利息	0.00	9,882,334.08
应收股利	0.00	
买入返售金融资产		
存货	15,711,579,624.43	16,622,000,666.71
合同资产	0.00	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	864,280,687.64	620,668,899.18
流动资产合计	20,702,543,115.58	19,331,066,594.42
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	52,733,900.14	52,746,649.65
其他权益工具投资	9,480,160.00	9,480,160.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	125,700,444.00	147,256,100.00
固定资产	16,352,856.88	17,022,177.59
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	18,832,432.42	9,650,377.79
无形资产	1,361,200.01	1,648,036.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,183,605.29	17,293,079.51
递延所得税资产	224,771,451.93	240,153,463.73
其他非流动资产	312,248,791.14	328,626,724.51
非流动资产合计	773,664,841.81	823,876,768.90
资产总计	21,476,207,957.39	20,154,943,363.32
流动负债:		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,221,007,868.68	1,305,064,841.79
预收款项	40,260,629.59	33,872,574.24
合同负债	5,486,722,095.84	3,621,088,576.55
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	20,039,219.73	19,523,008.28
应交税费	416,613,741.86	418,639,677.31
其他应付款	561,173,892.71	427,949,126.45
其中:应付利息	0.00	8,228,801.38
应付股利	97,703,853.70	97,697,058.17
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	623,151,983.11	1,342,307,667.99
其他流动负债	455,317,548.07	328,927,018.00
流动负债合计	8,824,286,979.59	7,497,362,490.61
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	2,867,084,146.08	4,988,033,441.40
应付债券	2,225,000,000.00	1,425,000,000.00
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	17,016,987.83	7,383,410.10
长期应付款	241,025,768.47	407,997,325.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	25,798.46	25,798.46
递延所得税负债	22,178,794.00	22,178,794.00
其他非流动负债	2,807,386,609.00	71,545,783.61
非流动负债合计	8,179,718,103.84	6,922,164,552.57
负债合计	17,004,005,083.43	14,419,527,043.18
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	1,500,000,000.00	2,300,000,000.00
其中:优先股		
永续债	1,500,000,000.00	2,300,000,000.00
资本公积	11,381,476.19	11,381,476.19
减:库存股		
其他综合收益	9,172,712.22	9,172,712.22
专项储备		
盈余公积	211,955,350.73	211,955,350.73
一般风险准备		
未分配利润	300,833,583.22	644,109,532.63
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	2,486,223,122.36	3,629,499,071.77
少数股东权益	1,985,979,751.60	2,105,917,248.37
所有者权益(或股东权益)合计	4,472,202,873.96	5,735,416,320.14
负债和所有者权益(或股东权益)总计	21,476,207,957.39	20,154,943,363.32

公司负责人:昝荣师 主管会计工作负责人:张捷 会计机构负责人:丁敏

合并利润表

2023年1—9月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年前三季度(1-9月)	2022年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	2,155,074,427.64	1,131,974,364.52
其中:营业收入	2,155,074,427.64	1,131,974,364.52
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,317,878,856.62	1,177,852,853.83
其中:营业成本	1,994,181,135.91	966,916,346.24
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	18,513,080.13	40,180,075.27
销售费用	106,796,907.19	73,028,055.62
管理费用	117,435,474.99	75,470,899.32
研发费用		
财务费用	80,952,258.40	22,257,477.38
其中:利息费用	88,092,765.19	29,143,366.02
利息收入	11,934,306.26	8,634,964.78
加:其他收益	121,028.83	440,160.48
投资收益(损失以"-"号填列)	-9,237,475.35	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"-"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	1,269,142.71	
信用减值损失(损失以"-"号填列)	113,229.44	6,515.18
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-171,302,200.00	
资产处置收益(损失以"-"号填列)	-22,340.37	27,985.48
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-341,863,043.72	-45,403,828.17
加:营业外收入	1,625,983.88	369,585.72
减:营业外支出	770,983.18	24,720.47
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-341,008,043.02	-45,058,962.92
减:所得税费用	16,059,336.31	16,572,180.92
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-357,067,379.33	-61,631,143.84
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-357,067,379.33	-61,631,143.84
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	-237,129,882.56	-68,481,450.54
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-119,937,496.77	6,850,306.70
六、其他综合收益的税后净额		
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额		
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-357,067,379.33	-61,631,143.84
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-237,129,882.56	-68,481,450.54
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-119,937,496.77	6,850,306.70
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-0.52	-0.15
(二)稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

公司负责人:昝荣师 主管会计工作负责人:张捷 会计机构负责人:丁敏

合并现金流量表

2023年1—9月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年前三季度(1-9月)	2022年前三季度(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,606,216,044.61	2,362,940,260.03
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	42,598,070.27	6,363.80
收到其他与经营活动有关的现金	4,856,181,246.40	1,032,788,903.29
经营活动现金流入小计	9,504,995,361.28	3,395,735,527.12
购买商品、接受劳务支付的现金	1,222,038,365.56	3,661,927,536.54
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	119,516,657.71	93,253,866.88
支付的各项税费	283,696,982.13	326,634,830.28
支付其他与经营活动有关的现金	4,966,256,774.82	1,408,017,105.07
经营活动现金流出小计	6,591,508,780.22	5,489,833,338.77
经营活动产生的现金流量净额	2,913,486,581.06	-2,094,097,811.65
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,518.00	54,029.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	28,518.00	54,029.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	503,351.00	1,471,097.13
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		120,423,311.50
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	3,000.00
投资活动现金流出小计	503,351.00	121,897,408.63
投资活动产生的现金流量净额	-474,833.00	-121,843,379.63
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		295,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		245,000,000.00
取得借款收到的现金	2,349,871,526.93	6,044,940,201.26
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	
筹资活动现金流入小计	2,349,871,526.93	6,339,940,201.26
偿还债务支付的现金	2,685,142,616.66	4,263,909,301.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	416,118,983.70	550,380,824.89
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		11,900,000.00
筹资活动现金流出小计	3,101,261,600.36	4,826,190,126.04
筹资活动产生的现金流量净额	-751,390,073.43	1,513,750,075.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,161,621,674.63	-702,191,116.06
加:期初现金及现金等价物余额	1,554,355,348.70	2,434,621,024.39
六、期末现金及现金等价物余额	3,715,977,023.33	1,732,429,908.33

公司负责人:昝荣师 主管会计工作负责人:张捷 会计机构负责人:丁敏

2023年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2023年10月27日

证券代码:600791 证券简称:京能置业 编号:临2023-042号

京能置业股份有限公司第九届董事会第二十五次临时会议决议公告

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法律责任。

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")第九届董事会第二十五次临时会议以书面形式发出会议通知,于2023年10月27日在北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元公司会议室以现场结合视频方式召开。本次会议由公司董事长昝荣师先生主持,应出席董事7人,实际出席董事7人(独立董事刘大成先生授权独立董事朱莲美女士代为出席并行使表决权)。公司监事、高级管理人员及总法律顾问列席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》《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关于计提2023年三季度资产减值准备的议案》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

同意公司按《企业会计准则》的有关规定要求计提资产减值准备,2023年三季度计提资产减值准备17,130.22万元。

有关内容详见公司同时披露的《京能置业股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》(公告编号:临2023-044号)。

(二)审议通过了《京能置业股份有限公司2023年第三季度报告》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

有关内容详见公司同时披露的《京能置业股份有限公司2023年第三季度报告》。

(三)审议通过了《京能置业股份有限公司关于聘请2023年度审计机构的议案》

表决结果:7票同意、0票反对、0票弃权

同意公司聘任致同会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2023年度财务审计机构,并负责公司2023年度财务报告及内部控制审计工作,本期审计费用86.2万元,其中财务报表审计费用64.2万元,内部控制审计费用22万元。

有关内容详见公司同时披露的《京能置业股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告》(公告编号:临2023-045号)。此议案尚需提交公司股东大会审议,股东大会召开时间将另行通知。

(四)在关联董事刘德江先生、孙力先生回避表决的情况下,审议通过了《京能置业股份有限公司关于与北京京能信息技术有限公司签订浪潮财务系统运维服务合同的议案》

表决结果:5票同意、0票反对、0票弃权

同意公司与北京京能信息技术有限公司签订浪潮财务系统运维服务合同,合同金额20.14万元,服务期限两年。公司全体独立董事及董事会审计委员会对该议案进行了认真审核,并发表了同意意见。

有关内容详见公司同时披露的《京能置业股份有限公司关于与北京京能信息技术有限公司签订浪潮财务系统运维服务合同的关联交易公告》(公告编号:临2023-046号)。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2023年10月28日

● 报备文件

京能置业股份有限公司第九届董事会第二十五次临时会议决议

京能置业股份有限公司第九届董事会审计委员会第十四次会议决议图片列表:

证券代码:600791 证券简称:京能置业 编号:临2023-044号

京能置业股份有限公司关于计提资产减值准备的公告

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法律责任。

京能置业股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")于2023年10月27日召开第九届董事会第二十五次临时会议及第八届监事会第十一次会议,审议通过了《公司关于计提2023年三季度资产减值准备的议案》,现将有关情况公告如下:

一、计提资产减值准备情况概述

根据《企业会计准则》及上海证券交易所股票上市规则(2023年8月修订)第七章"应当披露的其他重大事项"第六节"会计政策、会计估计变更及资产减值"相关要求,"上市公司计提资产减值准备或者核销资产,对公司当期损益的影响占公司最近一个会计年度经审计净利润绝对值的比例在10%以上且绝对金额超过100万元人民币的,应当及时披露。"

本着谨慎性原则,公司对截止2023年9月30日的相关资产出现的减值迹象进行了全面的清查和分析,对可能发生资产减值损失的资产计提资产减值准备。2023年三季度计提减值准备合计17,130.22万元。

二、计提资产减值准备的原因

公司对存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备,资产负债表日,以前减记存货价值的影响因素已经消失的,存货跌价准备在原已计提的金额内转回。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

三、各项资产减值准备计提情况

公司控股子公司北京京能云泰房地产开发有限公司开发的京能·云璟壹号项目预计将于2023年12月达到竣工交付条件。2023年9月30日末存货账面余额206,817.71万元,预计未来销售可变现净值189,687.49万元,根据准则要求计提存货跌价准备17,130.22万元。

四、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备17,130.22万元,预计影响公司2023年三季度上市公司利润总额-17,130.22万元,影响上市公司归母净利润-8,736.41万元。

五、关于公司计提资产减值的合理性说明

公司董事会、监事会及独立董事已分别审议通过本次计提资产减值准备事项。本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》、公司相关会计政策等规定,依据充分,本次计提资产减值准备后能更加真实、准确反映截止2023年9月30日公司财务状况、资产价值及经营成果,使公司的会计信息更加真实、可靠。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2023年10月28日

证券代码:600791 证券简称:京能置业 编号:临2023-043号

京能置业股份有限公司第八届监事会第十一次会议决议公告

本公司监事会及全体监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法律责任。

一、监事会会议召开情况

京能置业股份有限公司(以下简称"公司")第八届监事会第十一次会议以书面形式发出会议通知,于2023年10月27日以通讯方式召开。本次会议应出席监事3人,实际出席监事3人。本次会议的召集和召开程序符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及《公司章程》的有关规定,会议决议合法、有效。

二、监事会会议审议情况

(一)审议通过了《京能置业股份有限公司关于计提2023年三季度资产减值准备的议案》

表决结果:3票同意、0票反对、0票弃权

同意公司按《企业会计准则》的有关规定要求计提资产减值准备,2023年三季度计提资产减值准备17,130.22万元。

有关内容详见公司同时披露的《京能置业股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》(公告编号:临2023-044号)。

(二)审议通过了《京能置业股份有限公司2023年第三季度报告》

表决结果:3票同意,0票反对,0票弃权

公司2023年第三季度报告的编制和审议程序符合法律法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当期的经营管理和财务状况等事项;在提出本意见前,未发现参与报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。有关内容详见公司同时披露的《京能置业股份有限公司2023年第三季度报告》。

特此公告。

京能置业股份有限公司监事会

2023年10月28日

● 报备文件

京能置业股份有限公司第八届监事会第十一次会议决议图片列表:

证券代码:600791 证券简称:京能置业 编号:临2023-045号

京能置业股份有限公司关于续聘会计师事务所公告

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法律责任。

重要内容提示:

● 拟续聘的会计师事务所名称:致同会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"致同所")

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1.基本信息

致同会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"致同所")前身是成立于1981年的北京会计师事务所,2011年经北京市财政局批准转制为特殊普通合伙,2012年更名为致同会计师事务所(特殊普通合伙),注册地址为:北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层,致同所首席合伙人是李惠琦;2022年度末致同所从业人员超过五千人,其中合伙人205名,注册会计师1270名,签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过400人。

致同所2022年度业务收入26.49亿元,其中审计业务收入19.65亿元,证券业务收入5.74亿元。2022年度上市公司审计客户239家,主要行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、房地产业、交通运输、仓储和邮政业,收费总额2.88亿元;2022年年审挂牌公司151家,审计收费3,555.70万元。本公司同行业上市公司审计客户9家。

2.投资者保护能力

致同所已购买职业保险,累计赔偿限额9亿元,职业保险购买符合相关规定。2022年末职业风险基金1,088.99万元。

致同所近三年已审结的与执业行为相关的民事诉讼均无需承担民事责任。

3.诚信记录

致同所近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚0次、监督管理措施8次、自律监管措施0次和纪律处分1次。20名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚1次、监督管理措施8次、自律监管措施0次和纪律处分1次。

(二)项目信息

1.基本信息

项目合伙人:严冰,2000年成为注册会计师,2007年开始起从事上市公司审计,2018年开始在本所执业,近三年未签署上市公司审计报告。

项目质量控制:王怀发,1998年成为注册会计师,2007年开始从事上市公司审计,2004年开始在致同所执业,2019年开始为本公司提供审计服务;近三年复核的上市公司审计报告4家。

2.诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年无执业行为受到刑事处罚,受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施,受到证券交易所、行业协会等自律监管措施、纪律处分等情况。

3.独立性

致同会计师事务所(特殊普通合伙)及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人能够在执行本项目审计工作时保持独立性。

4.审计收费

(1)审计费用定价原则:2023年度审计费用是基于公司的业务规模专业服务范围、所承担的责任和需投入专业技术的程度等因素综合考虑。

(2)审计费用情况:2023年审计费用总额86.2万元,其中财务报表审计费用64.2万元,内部控制审计费用22万元。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)审计委员会的履职情况

公司审计委员会对致同所的专业胜任能力、投资者保护能力、诚信状况、独立性等方面进行了审查,认为其在公司历年的审计过程中,能够按照注册会计师独立审计准则实施审计工作,遵循独立、客观、公正的执业准则,如实反映公司财务状况、经营成果,切实履行了审计机构应尽的职责,同意向董事会提议续聘致同所为公司2023年度财务审计机构和内部控制审计机构。

(二)独立董事的事前认可情况和独立意见

公司独立董事对续聘2023年财务审计机构和内部控制审计机构进行了事前审议,并对此事项发表如下事前认可意见:致同所是一家具备为上市公司提供审计服务经验与能力的会计师事务所,依法独立承办注册会计师业务。致同所在业务规模、执业质量和社会形象方面较好,能够按照注册会计师独立审计准则实施审计工作,遵循独立、客观、公正的执业准则。我们同意将《公司关于聘请2023年度审计机构的议案》提交公司董事会审议。

公司独立董事对该事项发表的独立意见如下:公司董事会依据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》有关规定履行对该事项的表决程序。致同所具有多年为上市公司提供审计服务的经验和能力,能够满足公司财务审计和相关专项审计工作的要求。该所在聘任期间,能够较好履行职责,按照独立审计准则,客观、公正地出具审计报告。同意公司2023年度继续聘请致同所为公司的财务报告和内部控制审计机构。同意将该议案经董事会审议通过后提交公司股东大会审议。

(三)董事会的审议和表决情况

公司于2023年10月27日召开第九届董事会第二十五次临时会议,以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《公司关于聘请2023年度审计机构的议案》。公司拟继续聘任致同所为公司2023年度财务审计机构和内部控制审计机构。

(四)生效日期

该议案尚需提交公司股东大会审议,并自公司股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2023年10月28日

证券代码:600791 证券简称:京能置业 编号:临2023-046号

京能置业股份有限公司关于与北京京能信息技术有限公司签订浪潮财务系统运维服务合同的关联交易公告

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法律责任。

重要内容提示:

●京能置业股份有限公司(以下简称"公司")拟与北京京能信息技术有限公司(以下简称"京能信息公司")签订浪潮财务系统运维服务合同,合同金额20.14万元;

●根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,本次交易构成关联交易,无需提交股东大会审议;

●根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定,本次交易不构成重大资产重组;

●过去12个月公司与京能信息公司进行的交易:共5次,总计498.24万元;

●公司董事会提醒投资者仔细阅读本关联交易公告。

一、关联交易概述

(一)为保障经营工作正常开展,提高财务管理水平,确保财务报账系统的正常运行,公司拟与京能信息公司签订浪潮财务系统运维服务合同。京能信息公司提供浪潮GS7财务核算系统运维、数据库维护及数据备份服务、开展系统安全检测及修复、系统日常监测,对硬件按实施方案进行安装调试、配合公司进行系统安全认证等相关工作。

(二)公司召开第九届董事会第二十五次临时会议,在关联董事刘德江先生、孙力先生回避表决的情况下,审议通过了《公司关于与北京京能信息技术有限公司签订浪潮财务系统运维服务合同的议案》。

(三)截至本次关联交易前,公司与京能集团系统内公司发生的未披露的关联交易共29次,共计1810.33万元,未达到公司最近一期经审计净资产绝对值的0.5%。

二、关联方介绍

(一)关联方关系介绍

京能信息公司为公司控股股东北京能源集团有限责任公司的控股子公司。

(二)关联方基本情况

北京京能信息技术有限公司,统一社会信用代码:911101087899944352,成立时间为2006年5月30日,注册地址及主要办公地点为北京市石景山区金府路32号院3号楼2层,法定代表人为胡耀宇,注册资本为3000万,主营业务为技术开发、技术服务、技术咨询、技术推广;计算机系统服务;应用软件服务;基础软件服务;数据处理(数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外);销售自行开发后的产品、机械设备、电子产品;专业承包;计算机技术培训;软件开发;委托生产加工电子产品;经营电信业务。股东为北京能源集团有限责任公司。

三、关联交易标的基本情况

详见"一、关联交易概述"。根据《股票上市规则》所列交易类型,本次交易属于其他交易——提供技术服务。

四、交易标的的定价情况

本次关联交易定价参照浪潮财务系统运维服务市场价格和收费标准。在依法合规前提下,以公开公正为原则,针对浪潮财务系统提供符合公司要求的方案,以内部市场协同发展为依据,提供高质量服务,价格合理。

五、关联交易合同或协议的主要内容

服务范围:在合同有效期内,京能信息公司应提供浪潮GS7财务核算系统运维、数据库维护及数据备份服务、开展系统安全检测及修复、系统日常监测,对硬件按实施方案进行安装调试、配合公司进行系统安全认证等相关工作。

合同价格:20.14万元。

服务期限:两年。

六、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

上述关联交易为公司正常生产经营行为,有利于公司业务的开展,定价公允,不会对公司财务状况、经营成果产生不利影响,不会损害公司及全体股东特别是中小股东利益。

七、本次关联交易应当履行的审议程序

(一)公司董事会审议情况

公司于2023年10月27日召开第九届董事会第二十五次临时会议,在关联董事刘德江先生、孙力先生回避表决的情况下,审议通过了《公司关于与北京京能信息技术有限公司签订浪潮财务系统运维服务合同的议案》。

(二)独立董事事前认可意见

本次交易有利于公司的持续发展,不存在有损公司利益及损害公司其他股东权益的情况。我们同意将此事项提交公司第九届董事会第二十五次临时会议审议。

(三)独立董事的独立意见

本次关联交易是公平合理的,符合公司和全体股东的利益,没有损害中小股东的利益;本次关联交易事项的表决程序是合法的,公司关联董事就相关议案的表决进行了回避,符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2023年10月28日

●报备文件

1.京能置业股份有限公司第九届董事会第二十五次临时会议决议;

2.公司独立董事关于第九届董事会第二十五次临时会议相关事项的事前认可意见;

3.公司独立董事关于第九届董事会第二十五次临时会议相关事项的独立意见。