

京能置业股份有限公司

2024 年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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。

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. 董事会会议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2024年度不进行利润分配或公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1. 公司简介

公司股票简称	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
京能置业	上海证券交易所	京能置业	600791	天润置业
名称	京能置业有限公司	证券简称	京能置业	证券代码
法定代表人	邢建	王凤鸣		
注册地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院2号楼2单元	办公地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院2号楼2单元	
电话	010-62097170	传真	010-62090596	
电子信箱	jingengzhiye@sohu.com	电子邮箱	jingengzhiye@sohu.com	

2. 报告期公司主要业务简介

2024年, 我国房地产市场迎来重要政策调整。中央政治局会议首次明确提出促进房地产市场“止跌回稳”的战略目标, 随后中央经济工作会议进一步强调“持续用力推动房地产市场企稳回升”, 为行业发展指明了方向。在此政策基调下, 各级地方政府积极响应, 紧密出台“四个一批、四个降低、两个增加”等一揽子支持政策, 通过收储增量商品、盘活闲置土地等创新举措多管齐下。从政策力度来看, 支持力度大; 需求端方面, 房贷利率、交易税费、首付比例等关键指标均降至历史低位, 显著降低居民购房成本与门槛; 支给端则同步发力, 通过加杠杆、保交楼、金融支持、加大项目贷款投放及施措保障项目顺利交付, 同时积极推进城市改造、存量房转保障房工作, 这一系列政策组合拳的持续发力, 在推动行业运行环境呈现明显改善态势, 为房地产市场止跌回稳的大方向, 在市场传递了积极的信号, 改善了市场预期, 提升了购房者、开发商和投资者对市场的信心。市场信心的恢复有助于稳定的房地产市场的交易活动, 促进市场的健康发展。未来, 随着居民生活水平提高, 预计改善型住房需求将成为市场主力, 高品质、绿色环保住宅更受欢迎。城市群和都市圈的发展成为房地产市场的新增长极, 市场从高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段, 未来将更加注重居住品质和可持续发展。房地产也将加快转型, 适应市场变化, 而购房者则根据自身需求和经济能力, 理性决策。总体来看, 房地产业正朝着更加健康、稳定的方向发展。

2024年, 公司攻坚克难, 奋力前行, 面对复杂多变的外部环境, 始终坚持谋发展、转作风、提质效的工作主线, 积极应对各种风险和挑战, 深化内部改革, 优化管理制度, 不断提升市场响应能力。积极参与项目投标, 通过加强项目管理、金融支持, 加大项目贷款投放及施措保障项目顺利交付, 同时积极推进城市改造、存量房转保障房工作, 这一系列政策组合拳的持续发力, 在推动行业运行环境呈现明显改善态势, 为房地产市场止跌回稳的大方向, 在市场传递了积极的信号, 改善了市场预期, 提升了购房者、开发商和投资者对市场的信心。市场信心的恢复有助于稳定的房地产市场的交易活动, 促进市场的健康发展。未来, 随着居民生活水平提高, 预计改善型住房需求将成为市场主力, 高品质、绿色环保住宅更受欢迎。城市群和都市圈的发展成为房地产市场的新增长极, 市场从高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段, 未来将更加注重居住品质和可持续发展。房地产也将加快转型, 适应市场变化, 而购房者则根据自身需求和经济能力, 理性决策。总体来看, 房地产业正朝着更加健康、稳定的方向发展。

2024年, 公司攻坚克难, 奋力前行, 面对复杂多变的外部环境, 始终坚持谋发展、转作风、提质效的工作主线, 积极应对各种风险和挑战, 深化内部改革, 优化管理制度, 不断提升市场响应能力。积极参与项目投标, 通过加强项目管理、金融支持, 加大项目贷款投放及施措保障项目顺利交付, 同时积极推进城市改造、存量房转保障房工作, 这一系列政策组合拳的持续发力, 在推动行业运行环境呈现明显改善态势, 为房地产市场止跌回稳的大方向, 在市场传递了积极的信号, 改善了市场预期, 提升了购房者、开发商和投资者对市场的信心。市场信心的恢复有助于稳定的房地产市场的交易活动, 促进市场的健康发展。未来, 随着居民生活水平提高, 预计改善型住房需求将成为市场主力, 高品质、绿色环保住宅更受欢迎。城市群和都市圈的发展成为房地产市场的新增长极, 市场从高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段, 未来将更加注重居住品质和可持续发展。房地产也将加快转型, 适应市场变化, 而购房者则根据自身需求和经济能力, 理性决策。总体来看, 房地产业正朝着更加健康、稳定的方向发展。

● 京能置业股份有限公司(以下简称“公司”或“京能置业”)为保障控股股东公司北京京能云泰房地产开发有限公司(以下简称“京能云泰”)到期债务偿还, 拟向京能云泰提供借款不超过3.04亿元人民币, 借款利率不低子同期贷款市场报价利率, 具体期限及利率以最终签订合同为准。

● 本次财务资助事项已经公司第十届董事会第一次会议审议通过。尚需提交股东大会审议。

一、财务资助事项概述

● 基本情况

公司为保障京能云泰到期债务偿还, 避免出现违约风险, 拟向京能云泰提供借款不超过3.04亿元人民币, 借款利率不低子同期贷款市场报价利率, 具体期限及利率以最终签订合同为准。

二、财务资助事项的背景

公司为保障京能云泰到期债务偿还, 拟向京能云泰提供借款不超过3.04亿元人民币, 借款利率不低子同期贷款市场报价利率, 具体期限及利率以最终签订合同为准。

三、财务资助事项的审议情况

2025年4月28日, 公司召开第十届董事会第一次会议, 以7票同意, 0票反对, 0票弃权, 审议通过了《京能置业股份有限公司关于2025年度融资及担保计划的议案》。

三、(三) 资助目的

为支持项目公司经营发展, 满足房地产项目开发建设及偿债需要, 本次财务资助不影响公司正常业务开展及资金使用。

本次财务资助事项不违反《上海证券交易所股票上市规则》等规定的不得提供财务资助的情形。

二、被资助对象的基本情况

名称: 北京京能云泰房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91110102MA018ABA05

成立时间: 2017年10月24日

注册地址: 北京市朝阳区霞光街400号院3号楼11层1单元1101等[835]套(8号楼1层101)

主要办公地: 北京市朝阳区霞光街400号院

法定代表人: 李凌波

注册资本: 17.45亿元

经营范围: 房地产开发; 销售本公司开发的商品房; 物业管理。

截至2024年12月31日, 京能云泰经审计的资产总额183.9亿元、负债总额6.91亿元、净资产12.07亿元、净利润-3.34亿元, 资产负债率为36.38%。

主要股东: 公司持股51%, 北京京能集团有限公司持股49%。

三、财务资助协议的主要内容

本次财务资助事项尚未签署相关协议, 公司将根据进展情况, 依法依规及时履行信息披露义务。

四、财务资助风险的评估及风险防控

为保障借款能够及时收回, 公司将密切关注京能云泰经营情况及财务状况, 监控京能云泰资金安排及资金使用情况, 严控各项成本费用支出, 加快项目回款, 按时归还借款本息。

五、累计提供财务资助金额及逾期金额

本次提供财务资助后, 公司及其下属全资、控股子公司提供财务资助为人民币3.54亿元, 占公司最近一期经审计归母净资产的比例为5.19%; 公司及其下属全资、控股子公司没有对合并报表范围外的公司提供财务资助; 公司不存在逾期未收回的财务资助情形。

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

	2024年	2023年	本期比上期增减(%)
总资产	19,768,001,521.17	21,161,179,077.49	-6.64
股东权益	6,071,409,210.00	5,629,499,071.77	7.41
营业收入	6,436,104,003.62	20,361,370,000.00	-75.75
归属于上市公司股东的净利润	-109,126,029.00	-407,023,002.00	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-116,344,159.00	-404,114,034.40	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.042,048,073.13	-0.134,049,973.26	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.042,048,073.13	-0.134,049,973.26	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.042,048,073.13	-0.134,049,973.26	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.042,048,073.13	-0.134,049,973.26	不适用

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	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,704,064,492.00	1,549,069,210.00	1,342,306,303.27	2,526,790,032.04
归属于上市公司股东的净利润	-37,766,402.00	-2,263,033.00	-42,031,053.13	-7,096,421.66
经营活动产生的现金流量净额	-59,056,274.00	1,363,237.00	-42,633,952.00	-16,205,171.14
基本每股收益(元/股)	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00
稀释每股收益(元/股)	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00

3.3 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	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,704,064,492.00	1,549,069,210.00	1,342,306,303.27	2,526,790,032.04
归属于上市公司股东的净利润	-37,766,402.00	-2,263,033.00	-42,031,053.13	-7,096,421.66
经营活动产生的现金流量净额	-59,056,274.00	1,363,237.00	-42,633,952.00	-16,205,171.14
基本每股收益(元/股)	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00
稀释每股收益(元/股)	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00	-0.001,000,000.00	-0.000,000,000.00

3.4 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

3.5 公司债券情况

3.6 公司近1年期末股东总数及前10名股东情况

单位: 股

	前10名股东持股数(户)	前10名股东持股市值(元)
	37,443	36,106,000

3.7 公司最近一期前10名普通股股东持股情况

单位: 股

	前10名普通股股东持股数(户)	前10名普通股股东持股市值(元)
	36,106	36,106,000

3.8 公司最近一期前10名无限售条件股东持股情况