公司代码：600791　　公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司

2025 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、本公司董事会及董事、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、未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	孙力	因工作原因	刘娜江

4、立信会计师事务所(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、董事会决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2025年度不进行利润分配或公积金转增股本方案。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

第二节 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	张捷	王凤华
联系地址	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	010-62690718	010-62690068
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

2、报告期公司主要业务简介

近年来国家将房地产定位为国民经济支柱产业、重要民生工程与风险防控关键领域，坚持“稳字当头、稳中求进”，2025年延续“止跌回稳”政策主基调，以供需两端协同发力推动市场持续修复。需求端，房贷利率、首付比例及交易税费维持低位，因城施策释放刚性与改善性住房需求，有效降低购房门槛、提振居民置业意愿；供给端，“保交楼”专项行动扎实推进，存量商品房收储、城中村改造与城市更新加速落地，推动行业风险有序出清，存量资源高效盘活。在明确的政策信号与持续改善的市场预期共同作用下，行业信心稳步回升，市场运行总体平稳。

立足顶层设计与长远发展，我国房地产行业正从高速规模增长全面转向高质量发展轨道，加快构建新发展模式、绿色、智慧、高品质住宅更受市场青睐，城市群与都市圈成为区域增长核心引擎；行业多元化持续发展，高杠杆、高负债、高周转的传统开发模式逐步调整，房企加快向轻资产运营、代建服务、物业管理等方向多元化分化，存量资产盘活与城市更新成为新的增长点。政策托底与市场自主调节形成合力，短期稳市场、长期促发展协同推进，为房地产行业长期平稳健康发展、更好服务民生改善与经济高质量发展筑牢坚实基础。

从稳步推进到提质见效，重点任务落地有声。公司业务开发板块严格锚定专业化服务要求，聚焦“好房子”建设目标，推动西贤府项目顺利实现结构封顶及二次结构施工，实景示范区亮相；金泰丽富五期A段项目圆满完成全部开发建设任务，顺利达成阶段性目标。同时，公司创新建立“一案一策、一事一专班”工作机制，精准聚焦重大案件，全力推动历史遗留问题攻坚化解。报告期内，公司ESG评级实现稳步提升，从2024年BB级跃升至2025年BBB级，显示公司在环境、社会及治理方面的持续进步与责任担当。

从高效管理到创新赋能，管理效能持续释放。公司全面推行任期制和契约化管理，持续优化组织绩效体系，创新构建“KPI+OKR”双驱考核模式，严格执行“月跟踪、月考核、年度总核算”管理机制，明确“业绩升、薪酬升，业绩降、薪酬降”的市场化激励导向，充分调动全员干事创业积极性。同时，统一招标采购体系建设成效显著，实现招采集约化、规范化管理，有效降低采购成本、提升采购效率，进一步强化供应链管理水平。

从规范合规到主动的担当，合规底线能力持续巩固。公司始终将合规管理贯穿经营发展全过程，坚持把法律合规审核意见及风险防控建议全面纳入“三会”决策管理流程，严格落实市前防范、事中控制、事后复盘的全流程合规管理要求，实现法律合规审核100%全覆盖，切实防范法律合规风险，保障公司经营活动合法合规、有序开展。

从全面管控到精细施策，成本管控精准发力。公司牢固树立“过紧日子”的经营理念，坚持源头管控、全过程管控相结合，制定成本管控专项方案，构建全流程、全方位成本管理体系，将降成本目标全面纳入企业负责人综合绩效考核，层层压实成本管控责任。精准管控财务费用等支出，杜绝铺张浪费；实施“一企一策、一项一策”差异化减亏治亏策略，针对性破解经营痛点难点。通过权益融资、发行中期票据等多元化融资方式，有效优化资本结构，降低上市公司资产负债率，提升公司财务稳健性。

从常态防控到闭环管理，安全底线坚不可摧。公司始终坚持安全发展理念，严格执行月度安全例会机制，持续推进总包预案修订完善及安全责任书签订工作，全面落实安全生产责任“一岗一清单”建设，明确岗位职责，压实安全责任，深入开展安全隐患专项排查整治及安全标准化达标创建活动，强化全员安全教育培训，提升安全管理智能化、精细化水平，扎实做好应急管理及消防工作，持续加强安全生产标准化建设。报告期内，公司圆满达成“十个不发生”和“一个持续提高”的安全环保工作目标，京能·西山印项目成功获评“北京市绿色安全样板工地”，显示出公司安全管理工作的过硬水平。

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

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	16,307,041,774.40	19,758,901,512.17	-17.47	21,165,178,877.49
归属于上市公司股东的净资产	1,480,431,576.90	681,564,649.29	117.23	1,591,869,210.80
营业收入	2,243,433,918.28	5,458,594,506.42	-58.90	4,535,104,206.81
利润总额	-1,419,832,864.93	5,883,864.17	-24,230.96	-652,228,781.62
归属于上市公司股东的净利润	-1,167,806,442.59	5,457,888,469.41	-59.60	4,485,911,094.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,167,806,442.59	-109,126,892.90	不适用	-407,033,087.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,180,111,649.10	-116,344,159.85	不适用	-404,114,304.40
经营活动产生的现金流量净额	38,825,360.62	-4,042,048,257.13	不适用	4,335,469,373.25
加权平均净资产收益率(%)	-73.51	-13.66	减少59.85个百分点	-13.42
基本每股收益(元/股)	-25.786	-0.2410	不适用	-0.0988
稀释每股收益(元/股)			-	

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	315,426,027.34	402,671,963.41	776,831,180.47	748,504,747.06
归属于上市公司股东的净利润	-107,203,699.14	-93,248,519.68	-67,479,682.32	-899,877,581.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-101,711,911.44	-89,774,019.28	-67,231,394.69	-921,394,324.69
经营活动产生的现金流量净额	-191,379,642.57	-24,228,032.63	138,106,545.36	116,324,490.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4、股东情况

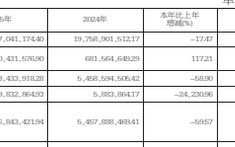
4.1报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)							15,603
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							15,392
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							-
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)							-
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
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、标记或冻结情况		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
偏能方	79,400	5,101,500	1.13	0	无	0	境内自然人
何小春	-921,700	3,934,499	0.87	0	无	0	境内自然人
中国建设银行股份有限公司－近安多策略混合型证券投资基金	2,095,700	2,848,400	0.63	0	无	0	其他
高盛公司有限责任公司	1,493,006	2,608,877	0.58	0	无	0	其他
贵州省技术改造投资有限责任公司	0	2,030,000	0.45	0	无	0	国有法人
陈功玉	2,000,000	2,000,000	0.44	0	无	0	境内自然人
黄建荣	1,614,371	1,964,371	0.43	0	无	0	境内自然人
方忆宁	1,900,000	1,900,000	0.42	0	无	0	境内自然人
上海泽胜投资管理有限公司－泽胜－丰盈1号私募证券投资基金	1,859,584	1,859,584	0.41	0	无	0	其他
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。						
高决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

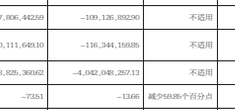
4.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

5.1公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：亿元　币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
京能置业股份有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期)(品种二)	23京置02	2516315.IH	2028-07-11	5	3.4
京能置业股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	25京置01	2810345.IH	2027-10-21	3	2.04
京能置业股份有限公司2025年度第一期中期票据	25京能置业MTN001	102584316.IB	2028-10-20	5	2.18
京能置业股份有限公司2025年度第二期中期票据	25京能置业MTN002	102584919.IB	2028-11-24	5	2.10
京能置业股份有限公司2025年度第三期中期票据	25京能置业MTN003	102585360.IB	2028-12-26	10	2.10
京能置业股份有限公司2026年度第一期中期票据	26京能置业MTN001	102586235.IB	2029-01-23	10	2.10

5.2报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23京置01	公司于2025年7月11日支付京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期)品种一)本金及自2024年7月11日至2025年7月10日期间的利息，按照《京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）(品种一)票面利率公告》，“23京置01”的票面利率为3.24%，每手“23京置01”面值1,000元派发利息为32.40元（含税）。
23京置02	公司于2025年7月11日支付京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期)品种二)自2024年7月11日至2025年7月10日期间的利息，按照《京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）(品种二)票面利率公告》，“23京置02”的票面利率为3.40%，每手“23京置02”面值1,000元派发利息为34.00元（含税）。

5.3报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	83.93	88.35	-5.00
扣除非经常性损益后净利润	-118,011.36	-11,634.41	不适用
EBITDA全部债务比	-0.09	0.02	-539.12
利息保障倍数	-3.25	0.60	-642.92

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2025年度，公司资产总额163.07亿元，归属于上市公司股东的净资产14.80亿元，资产负债率83.93%。2025年度，公司实现营业收入22.43亿元，利润总额-14.20亿元，经营活动产生的现金流量净额为0.39亿元。

2025年公司在建项目实现开复工面积29.12万平方米，实现竣工面积16.23万平方米。京能·西贤府项目有序推进现场施工，年度实现主体结构全部封顶，二次结构和屋面工程全部施工完成，住宅精装工程、外立面工程、小市政工程按计划推进现场施工。京能·西山印项目二标段按计划实现竣备交付。京能·城建樾园项目剩余楼栋按计划实现竣备交付。朝阳金泰丽富嘉园五期(B段)有序推进前期准备工作，完成施工图消防设计审查，取得合格意见书。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码：600791　　证券简称：京能置业　　编号：临2026-013号

京能置业股份有限公司
关于2026年度融资计划的公告

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”）于2026年4月22日召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《京能置业股份有限公司关于2026年度融资计划的议案》，该议案尚需提交公司股东会批准。现将有关情况公告如下：

一、公司2026年度融资计划

（一）申请向京能集团借款55亿元，利率不超过贷款市场报价利率，公司不提供担保，用于公司归还存量债务及满足项目开发建设需求，具体期限及利率以实际签订合同为准，根据公司资金需求分次提款。根据上海证券交易所《股票上市规则》相关规定，可免于按照关联交易方式审议和披露。

（二）对于融资计划中具体事项，后续发生时将会依据相关规定及时履行披露义务。

二、授权事项

董事会提请股东会授权公司经营层在未突破2026年度融资计划总额范围内，办理具体融资事项，签署各项相关法律文件，有效期自2025年度股东会审议通过本议案之日起至下一年度融资计划股东会审议通过之日止。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2026年4月24日

证券简称：京能置业　　证券代码：600791　　编号：临2026-011号

京能置业股份有限公司
关于董事离任暨补选公司董事的公告

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。

一、董事离任情况

（一）提前离任的基本情况

姓名	离任职务	离任时间	原定任期到期日	离任原因	是否继续在上市公司及其控股子公司任职	具体职务(如适用)	是否存在未履行完毕的公开承诺
孙力	董事	2026年4月22日	2027年8月21日	到龄退休	否	不适用	否

（二）离任对公司的影响。

根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》及相关规定，孙力先生的辞职不会导致京能置业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会成员人数低于法定最低人数，不会影响董事会正常运作，亦不会对公司规范治理及日常经营产生不利影响，其辞职报告自送达董事会之日起生效。公司董事会对孙力先生在任职期间为公司发展所做出的贡献表示衷心感谢！

二、董事补选情况

为保证公司董事会的合规运作，根据《公司法》等法律、法规及规范性文件和《公司章程》的有关规定，公司于2026年4月22日召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《公司关于补选公司董事的议案》，董事会同意补选高毅女士为公司第十届董事会董事候选人（简历附后），任期自股东会审议通过之日起至公司第十届董事会任期届满之日止（即至2027年8月21日止）。公司董事会提名委员会对高毅女士的任职资格进行了核查，认为上述董事候选人符合相关法律法规关于公司董事任职资格和条件的规定，拥有履行董事职责所应具备的能力。上述董事候选人未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒，也未发现有法律法规中不得担任上市公司董事的情形。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2026年4月24日

附件：

董事候选人简历

高毅女士，现年47岁，工商管理硕士，经济师。现任北京能源集团有限责任公司康养和实业管理部副部长。曾任北京京煤集团有限责任公司动产管理部部长。

证券代码：600791　　证券简称：京能置业　　编号：临2026-015号

京能置业股份有限公司
关于修订公司《章程》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个别及连带责任。

2026年4月22日，京能置业股份有限公司（以下简称“公司”）召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《关于修订公司〈章程〉的议案》。

一、具体工作情况

根据北京市国资委通知要求，为贯彻落实《新时代北京法人治理结构指引》（2025-2027年），将“党委前置研究讨论重大事项”调整为“党委研究讨论重大事项”，并结合公司实际，对《公司章程》部分条款进行修订。

二、公司《章程》修订内容

序号	修订前	修订后
	第五章 党的委员会	
1	第一百条 公司党委根据《党章》《中国共产党国有企业基层组织工作条例（试行）》等党内法规履行职责： （一）保证监督党和国家方针政策，党中央的决策部署，贵州省委、贵州省委常务会、省委专题会、省委全面深化改革委员会、省委网络安全和信息化委员会、省委财经委员会、省委外事工作委员会、省委军民融合发展委员会、省委人才发展委员会、省委教育工作领导小组、省委巡视工作领导小组、省委统一战线工作领导小组、省委宣传思想文化工作领导小组、省委国家安全工作领导小组、省委平安贵州建设领导小组、省委法治贵州建设领导小组、省委深化改革领导小组、省委扫黑除恶专项斗争领导小组、省委防范和处置非法集资工作领导小组、省委金融委员会、省委金融稳定发展委员会、省委金融工作领导小组、省委金融风险处置工作领导小组、省委数字贵州建设领导小组、省委乡村振兴领导小组、省委农村工作领导小组、省委生态文明建设领导小组、省委自然资源资产管理和生态保护修复领导小组、省委碳达峰碳中和工作领导小组、省委应对气候变化工作领导小组、省委粮食安全领导小组、省委防灾减灾救灾工作领导小组、省委国防动员委员会、省委军事斗争准备领导小组、省委反恐怖工作领导小组、省委维护稳定工作领导小组、省委依法治省工作领导小组、省委全面从严治党领导小组、省委巡视工作领导小组、省委机构编制委员会、省委党的建设工作领导小组、省委直属机关工作委员会、省委统战工作委员会、省委宣传部、省委网信办、省委党校、省委老干部局、省委台湾工作办公室、省委外事工作办公室、省委军民融合发展办公室、省委人才发展办公室、省委教育工作领导小组办公室、省委巡视工作领导小组办公室、省委统一战线工作领导小组办公室、省委宣传思想文化工作领导小组办公室、省委国家安全工作领导小组办公室、省委平安贵州建设领导小组办公室、省委法治贵州建设领导小组办公室、省委深化改革领导小组办公室、省委扫黑除恶专项斗争领导小组办公室、省委防范和处置非法集资工作领导小组办公室、省委金融委员会办公室、省委金融稳定发展委员会办公室、省委金融工作领导小组办公室、省委金融风险处置工作领导小组办公室、省委数字贵州建设领导小组办公室、省委乡村振兴领导小组办公室、省委农村工作领导小组办公室、省委生态文明建设领导小组办公室、省委自然资源资产管理和生态保护修复领导小组办公室、省委碳达峰碳中和工作领导小组办公室、省委应对气候变化工作领导小组办公室、省委粮食安全领导小组办公室、省委防灾减灾救灾工作领导小组办公室、省委国防动员委员会办公室、省委军事斗争准备领导小组办公室、省委反恐怖工作领导小组办公室、省委维护稳定工作领导小组办公室、省委依法治省工作领导小组办公室、省委全面从严治党领导小组办公室、省委巡视工作领导小组办公室、省委机构编制委员会办公室、省委党的建设工作领导小组办公室、省委直属机关工作委员会办公室、省委统战工作委员会办公室）的重大决策部署，贯彻执行党中央、贵州省委、贵州省委常务会、省委专题会、省委全面深化改革委员会、省委网络安全和信息化委员会、省委财经委员会、省委外事工作委员会、省委军民融合发展委员会、省委人才发展委员会、省委教育工作领导小组、省委巡视工作领导小组、省委统一战线工作领导小组、省委宣传思想文化工作领导小组、省委国家安全工作领导小组、省委平安贵州建设领导小组、省委法治贵州建设领导小组、省委深化改革领导小组、省委扫黑除恶专项斗争领导小组、省委防范和处置非法集资工作领导小组、省委金融委员会、省委金融稳定发展委员会、省委金融工作领导小组、省委金融风险处置工作领导小组、省委数字贵州建设领导小组、省委乡村振兴领导小组、省委农村工作领导小组、省委生态文明建设领导小组、省委自然资源资产管理和生态保护修复领导小组、省委碳达峰碳中和工作领导小组、省委应对气候变化工作领导小组、省委粮食安全领导小组、省委防灾减灾救灾工作领导小组、省委国防动员委员会、省委军事斗争准备领导小组、省委反恐怖工作领导小组、省委维护稳定工作领导小组、省委依法治省工作领导小组、省委全面从严治党领导小组、省委巡视工作领导小组、省委机构编制委员会、省委党的建设工作领导小组、省委直属机关工作委员会、省委统战工作委员会