

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司

2020 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	9

一、重要提示

1.1 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人周建裕、主管会计工作负责人解建忠及会计机构负责人丁敏保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	17,681,192,482.44	13,251,614,829.90	33.43
归属于上市公司股东的净资产	2,223,922,898.37	2,377,996,187.05	-6.48
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1,003,743,348.76	-1,581,639,773.43	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	147,130,759.79	810,933,956.51	-81.86
归属于上市公司股东的净利润	-66,643,974.58	25,073,548.45	-365.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-66,698,456.32	22,131,870.28	-401.37
加权平均净资产收益率(%)	-2.90	1.48	减少 4.38 个百分点

基本每股收益（元/股）	-0.15	0.06	-350.00
稀释每股收益（元/股）	-	-	

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告 期末金额(1-9 月)	说明
非流动资产处置损益			
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			
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			
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			
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	26,444.72	98,790.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额（税后）	-1,524.74	-19,611.21	
所得税影响额	-7,562.41	-24,697.65	
合计	17,357.57	54,481.73	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	25,864					
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	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	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
赵菁华	3,552,900	0.78	0	未知	-	境内自然人
吉林省外国企业服务有限公司	3,100,000	0.68	0	未知	-	其他
李惠球	3,086,000	0.68	0	未知	-	境内自然人
张琬婧	2,030,800	0.45	0	未知	-	境内自然人
贵州省技术改造投资有限责任公司	2,030,000	0.45	0	未知	-	国有法人
张瑞	2,000,000	0.44	0	未知	-	境内自然人
傅春	1,860,000	0.41	0	未知	-	境内自然人
冯艳璇	1,820,400	0.40	0	未知	-	境内自然人
哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	0.38	0	未知	-	其他
前十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				
		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			
赵菁华	3,552,900	人民币普通股	3,552,900			
吉林省外国企业服务有限公司	3,100,000	人民币普通股	3,100,000			
李惠球	3,086,000	人民币普通股	3,086,000			
张琬婧	2,030,800	人民币普通股	2,030,800			
贵州省技术改造投资有限责任公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000			
张瑞	2,000,000	人民币普通股	2,000,000			
傅春	1,860,000	人民币普通股	1,860,000			
冯艳璇	1,820,400	人民币普通股	1,820,400			
哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	人民币普通股	1,735,200			

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。
------------------	--

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

2.4 房地产开发与经营情况（2020年7月1日至9月30日）

单位：亿元；万平方米

项目	新开工面积	同比涨跌幅 (%)	签约面积	同比涨跌幅 (%)	签约金额	同比涨跌幅 (%)	合作开发项目的权益占比 (%)
京能·天下川	0	-	1.38	430.76	1.49	776.47	70
京能·海语城	0	-100.00	0.13	39.78	0.11	19.57	60
京能·云璟壹号	9.17	-	-	-	-	-	51
京能·雍清丽苑	20.06	-	1.32	-	2.50	-	51
京能 电建·洛悦湾	0	-	3.74	-	19.96	-	51
京能·丽墅	4.35	-	-	-	-	-	100
*梧桐大道	0	-	2.95	-	3.47	-	15.84
*云湖	10.62	-	1.84	-	2.29	-	15.20

注：“*”为公司参股公司开发项目。

报告期内，公司控股子公司新增土地储备面积 16.46 万平方米，新增房地产储备建筑面积 30.44 万平方米；2020 年 1-9 月，公司控股子公司开复工面积 104.75 万平方米，其中新开工面积 54.28 万平方米，无竣工面积。

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：万元

项目	本期末数	期初数	变动比	变动原因
----	------	-----	-----	------

			例 (%)	
货币资金	139,424.53	103,842.40	34.27	本期收回投资款、销售回款增加、借款增加所致
预付款项	14,167.73	8,941.56	58.45	本期新增开工项目，预付工程款增加所致
其他应收款	6,028.22	4,117.97	46.39	支付新增借款保证金所致
存货	1,498,750.98	1,107,816.21	35.29	本期新增土地储备所致
其他流动资产	41,495.20	17,715.06	134.24	待抵扣的进项税及预缴税款增加所致
短期借款		60,469.33	-100.00	本期偿还借款所致
预收款项		124,532.97	-100.00	根据新收入准则重分类所致
合同负债	408,995.93			新增开盘项目，收到的预售款增加所致
应交税费	14,280.43	3,031.78	371.03	随预售款增加而增加所致
一年内到期的非流动负债	58,705.40	23,869.53	145.94	本期新增借款所致
长期借款	509,571.65	333,221.38	52.92	本期新增借款所致
应付债券	92,657.22	41,971.67	120.76	本期新增借款所致
长期应付款	219,820.07	256,746.63	-14.38	本期偿还借款所致
预计负债	260.82	402.00	-35.12	本期支付赔偿金所致
	本期数 (1-9 月)	上年同期数 (1-9 月)		
营业总收入	14,713.08	81,093.40	-81.86	本期可结转的商品减少所致
营业成本	8,854.99	60,908.06	-85.46	可结转的商品减少、成本随之减少所致
税金及附加	1,092.64	3,763.12	-70.96	本期结转的收入减少所致
管理费用	5,661.91	4,349.31	30.18	随着公司规模扩大，人工及管理成本增加所致
信用减值损失	10.45	186.96	-94.41	本期转回的坏账准备减少所致
所得税费用	713.97	3,843.60	-81.42	本期应纳税所得额减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-100,374.33	-158,163.98	不适用	本期销售回款同比增加所致
投资活动产生的现金流量净额	18,887.21	-24,218.13	不适用	本期收回对联营企业的借款所致
筹资活动产生的现金流量净额	116,707.83	167,178.40	-30.19	本期取得借款同比减少所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1.天津海航东海岸投资有限公司因京能·海语城项目所涉体育主题公园工程建设款等事项起诉了公司控股子公司天津海航东海岸发展有限公司（以下简称“天津海航公司”）。2019年11月，天津市第二中级人民法院一审驳回对方诉讼请求，天津海航公司胜诉。天津海航东海岸投资有限公司

不服天津市第二中级人民法院 2019 年 11 月送达的(2018)津 02 民初 1086 号民事判决，于 2019 年 12 月上诉至天津市高级人民法院。2020 年 6 月，天津海航东海岸投资有限公司向天津市高级人民法院递交了撤回上诉请求。天津市高级人民法院准许天津海航东海岸投资有限公司撤回上诉，一审判决自天津市高级人民法院民事裁定书送达之日起发生法律效力。详细内容见 2019 年 11 月 26 日、2019 年 12 月 13 日及 2020 年 7 月 1 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的相关公告。

2.经公司于 2020 年 7 月 20 日召开的第八届董事会第二十次临时会议决议，通过了《京能置业股份有限公司关于参与投标竞买北京市门头沟区鑫华源共有产权房项目的议案》。2020 年 7 月 24 日，公司通过招投标方式以 269450 万元获得北京市门头沟区鑫华源共有产权房项目。详细内容见 2020 年 7 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的相关公告。

3.经公司于 2020 年 7 月 20 日召开的第八届董事会第二十次临时会议及 2020 年 8 月 5 日召开的 2020 年第一次临时股东大会决议，审议通过了《京能置业股份有限公司关于向北京能源集团有限责任公司申请股东借款的议案》，同意公司向北京能源集团有限责任公司(以下简称“京能集团”)申请总额不超过 11.3 亿元股东借款，借款利率不超过 7.2%，借款期限不超过两年(具体借款金额、利率以及期限以公司与北京能源集团有限责任公司签订的合同为准)。详细内容见 2020 年 7 月 21 日及 8 月 6 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的相关公告。

4.经公司于 2020 年 7 月 20 日召开的第八届董事会第二十次临时会议决议，通过了《京能置业股份有限公司关于向金融机构申请融资并申请由京能集团提供担保的议案》，同意公司向金融机构申请不超过 20 亿元融资(具体融资金额、利率以及期限以公司与金融机构签订的合同为准)，并由京能集团提供融资担保。详细内容见 2020 年 7 月 21 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的相关公告。

5.经公司2020年8月27日召开的第八届董事会第二十一次临时会议审议，通过了《京能置业股份有限公司关于执行新会计准则变更会计政策的议案》，同意公司自2020年1月1日起开始执行财政部修订发布的《企业会计准则第14号--收入》(财会[2017]22号)并变更相关会计政策。详细内容见2020年8月29日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的相关公告。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警

示及原因说明

适用 不适用

公司名称	京能置业股份有限公司
法定代表人	周建裕
日期	2020 年 10 月 27 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020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	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,394,245,303.84	1,038,423,961.17
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	1,450,420.92	1,516,838.92
应收款项融资		
预付款项	141,677,312.52	89,415,597.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	60,282,183.10	41,179,653.88
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,987,509,774.30	11,078,162,137.26
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	414,951,950.74	177,150,614.99
流动资产合计	17,000,116,945.42	12,425,848,803.55
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	52,740,588.85	52,740,588.85
其他权益工具投资	13,618,080.00	13,618,080.00
其他非流动金融资产		

投资性房地产	133,849,900.00	133,849,900.00
固定资产	14,880,219.75	15,467,920.25
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,624,723.31	1,672,935.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	44,355,207.72	40,581,698.33
其他非流动资产	420,006,817.39	567,834,903.21
非流动资产合计	681,075,537.02	825,766,026.35
资产总计	17,681,192,482.44	13,251,614,829.90
流动负债：		
短期借款		604,693,333.33
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	362,947,518.58	379,618,690.05
预收款项		1,245,329,697.88
合同负债	4,089,959,318.56	
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	16,510,081.95	20,368,152.84
应交税费	142,804,311.88	30,317,750.05
其他应付款	357,432,804.31	351,270,887.34
其中：应付利息		
应付股利	97,691,395.13	107,113,845.72
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	587,054,033.71	238,695,318.06
其他流动负债		
流动负债合计	5,556,708,068.99	2,870,293,829.55
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,095,716,500.46	3,332,213,846.80

应付债券	926,572,222.25	419,716,666.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,198,200,654.40	2,567,466,297.88
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,608,153.79	4,020,000.00
递延收益		
递延所得税负债	23,484,251.40	23,484,251.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,246,581,782.30	6,346,901,062.76
负债合计	13,803,289,851.29	9,217,194,892.31
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	624,803,773.58	674,803,773.58
其中：优先股		
永续债	624,803,773.58	674,803,773.58
资本公积	177,424,325.61	177,424,325.61
减：库存股		
其他综合收益	7,752,639.11	7,752,639.11
专项储备		
盈余公积	153,922,559.81	153,922,559.81
一般风险准备		
未分配利润	807,139,600.26	911,212,888.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,223,922,898.37	2,377,996,187.05
少数股东权益	1,653,979,732.78	1,656,423,750.54
所有者权益（或股东权益）合计	3,877,902,631.15	4,034,419,937.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,681,192,482.44	13,251,614,829.90

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

母公司资产负债表

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	358,979,404.03	487,650,336.86
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	7,451,535.82	7,518,202.82
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	100,743,886.96	69,356,504.07
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,189.83	2,189.83
流动资产合计	467,177,016.64	564,527,233.58
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,305,696,708.29	2,057,246,708.29
其他权益工具投资	13,618,080.00	13,618,080.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	727,352.78	645,449.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,062,813.98	1,198,577.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	389,873.83	389,873.83
其他非流动资产	7,219,080,333.92	4,366,034,954.84
非流动资产合计	9,540,575,162.80	6,439,133,643.65
资产总计	10,007,752,179.44	7,003,660,877.23
流动负债：		
短期借款		469,215,089.57
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		

应付职工薪酬	2,901,549.77	3,573,246.05
应交税费	17,232,786.20	5,820,177.27
其他应付款	117,491,473.15	97,613,564.19
其中：应付利息		
应付股利	1,389,388.53	10,811,839.12
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	541,994,658.71	404,380.56
其他流动负债		
流动负债合计	679,620,467.83	576,626,457.64
非流动负债：		
长期借款	5,709,580,384.88	3,159,649,957.87
应付债券	926,572,222.25	419,716,666.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	353,227,510.39	353,226,415.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,584,213.04	2,584,213.04
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,991,964,330.56	3,935,177,252.85
负债合计	7,671,584,798.39	4,511,803,710.49
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	624,803,773.58	674,803,773.58
其中：优先股		
永续债	624,803,773.58	674,803,773.58
资本公积	114,262,616.20	114,262,616.20
减：库存股		
其他综合收益	7,752,639.11	7,752,639.11
专项储备		
盈余公积	153,922,559.81	153,922,559.81
未分配利润	982,545,792.35	1,088,235,578.04
所有者权益（或股东权益）合计	2,336,167,381.05	2,491,857,166.74
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	10,007,752,179.44	7,003,660,877.23

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

合并利润表

2020 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	2020 年第三季度 度（7-9 月）	2019 年第三 季度（7-9 月）	2020 年前三季 度（1-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）
一、营业总收入	37,206,136.27	62,782,129.94	147,130,759.79	810,933,956.51
其中：营业收入	37,206,136.27	62,782,129.94	147,130,759.79	810,933,956.51
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	71,332,843.25	66,792,859.91	226,452,062.22	751,909,337.03
其中：营业成本	23,057,089.40	23,875,466.72	88,549,911.27	609,080,612.09
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	4,052,316.64	3,416,676.79	10,926,357.23	37,631,234.89
销售费用	6,801,651.65	5,968,600.97	16,448,851.13	13,450,357.78
管理费用	20,891,192.98	14,661,685.19	56,619,063.56	43,493,127.17
研发费用				
财务费用	16,530,592.58	18,870,430.24	53,907,879.03	48,254,005.10
其中：利息费用	16,947,387.57	16,118,831.81	51,512,586.15	44,287,895.30
利息收入	1,006,176.89	677,340.18	3,152,308.53	2,207,300.59
加：其他收益	11,362.96		16,646.95	
投资收益（损失以“-” 号填列）	2,100,689.67	10,555,011.69	12,253,099.23	16,474,389.25
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）				
信用减值损失（损失以 “-”号填列）			104,500.00	1,869,600.00
资产减值损失（损失以				

“—”号填列)				
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		-28,767.94		-28,767.94
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-32,014,654.35	6,515,513.78	-66,947,056.25	77,339,840.79
加: 营业外收入	153,071.15	4,488,353.10	225,417.02	5,323,367.17
减: 营业外支出	126,626.43	4,314.02	126,626.43	120,493.51
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-31,988,209.63	10,999,552.86	-66,848,265.66	82,542,714.45
减: 所得税费用	1,358,565.85	6,894,581.67	7,139,726.68	38,435,957.66
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-33,346,775.48	4,104,971.19	-73,987,992.34	44,106,756.79
(一) 按经营持续性分类				
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-33,346,775.48	4,104,971.19	-73,987,992.34	44,106,756.79
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)	-28,673,183.15	2,117,743.92	-66,643,974.58	25,073,548.45
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-4,673,592.33	1,987,227.27	-7,344,017.76	19,033,208.34
六、其他综合收益的税后净额				153,945.47
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				107,761.83
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				107,761.83
(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				107,761.83
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				46,183.64
七、综合收益总额	-33,346,775.48	4,104,971.19	-73,987,992.34	44,260,702.26
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-28,673,183.15	2,117,743.92	-66,643,974.58	25,181,310.28
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-4,673,592.33	1,987,227.27	-7,344,017.76	19,079,391.98
八、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)	-0.63	0.005	-0.15	0.06
(二)稀释每股收益(元/股)				

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

母公司利润表

2020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	2020年第三季度 度(7-9月)	2019年第三季 度(7-9月)	2020年前三季 度(1-9月)	2019年前三季 度(1-9月)
一、营业收入	188,680.20		503,147.19	
减：营业成本				
税金及附加			47,982.62	294,874.13
销售费用				
管理费用	9,659,618.90	3,336,704.42	26,314,187.16	12,125,468.09
研发费用				
财务费用	102,952,089.94	40,637,754.94	266,102,289.59	92,129,968.62
其中：利息费用	102,937,625.80	37,360,897.92	261,931,935.11	86,936,535.67
利息收入	561,308.98	140,642.69	1,341,125.07	920,544.84
加：其他收益	11,362.96		11,362.96	
投资收益（损失以“-”号填列）	86,589,289.32	143,577,074.36	223,677,958.10	188,808,995.01
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				
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）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）				
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-25,822,376.36	99,602,615.00	-68,271,991.12	84,258,684.17
加：营业外收入	11,034.72		11,519.53	
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-25,811,341.64	99,602,615.00	-68,260,471.59	84,258,684.17
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-25,811,341.64	99,602,615.00	-68,260,471.59	84,258,684.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-25,811,341.64	99,602,615.00	-68,260,471.59	84,258,684.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）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				
（二）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				
六、综合收益总额	-25,811,341.64	99,602,615.00	-68,260,471.59	84,258,684.17
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)				
（二）稀释每股收益(元/股)				

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

合并现金流量表

2020 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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 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	3,093,123,111.87	182,894,097.40
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		
收到其他与经营活动有关的现金	444,778,503.50	35,418,421.31
经营活动现金流入小计	3,537,901,615.37	218,312,518.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,026,121,054.94	1,533,295,288.10
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	54,385,571.46	35,458,105.12
支付的各项税费	262,190,188.00	141,239,062.44
支付其他与经营活动有关的现金	3,198,948,149.73	89,959,836.48
经营活动现金流出小计	4,541,644,964.13	1,799,952,292.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,003,743,348.76	-1,581,639,773.43

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	173,546,218.68	1,037,217,600.00
取得投资收益收到的现金	16,207,037.83	115,833.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	189,753,256.51	1,037,333,433.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	881,188.24	785,025.00
投资支付的现金		1,278,689,387.96
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		
支付其他与投资活动有关的现金		40,320.00
投资活动现金流出小计	881,188.24	1,279,514,732.96
投资活动产生的现金流量净额	188,872,068.27	-242,181,299.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,900,000.00	188,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,900,000.00	188,000,000.00
取得借款收到的现金	3,733,706,624.60	3,638,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	58,800,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,797,406,624.60	3,826,800,000.00
偿还债务支付的现金	1,720,300,000.00	1,999,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	316,520,282.22	151,505,361.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		64,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	593,508,000.00	3,610,600.00
筹资活动现金流出小计	2,630,328,282.22	2,155,015,961.67
筹资活动产生的现金流量净额	1,167,078,342.38	1,671,784,038.33
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	352,207,061.89	-152,037,034.73
加：期初现金及现金等价物余额	986,178,400.14	559,524,197.90
六、期末现金及现金等价物余额	1,338,385,462.03	407,487,163.17

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

母公司现金流量表

2020 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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 金额 (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	1,510,003.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	978,624,722.98	89,801,900.63
经营活动现金流入小计	980,134,725.98	89,801,900.63
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	12,779,400.99	4,581,623.20
支付的各项税费	2,012,146.82	8,650,926.30
支付其他与经营活动有关的现金	4,046,442,934.00	85,308,735.15
经营活动现金流出小计	4,061,234,481.81	98,541,284.65
经营活动产生的现金流量净额	-3,081,099,755.83	-8,739,384.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,285,546,218.68	1,808,177,600.00
取得投资收益收到的现金	16,207,037.83	143,509,579.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	3,301,753,256.51	1,951,687,179.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	205,000.00	232,500.00
投资支付的现金	3,111,650,000.00	3,409,609,387.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,111,855,000.00	3,409,841,887.96
投资活动产生的现金流量净额	189,898,256.51	-1,458,154,708.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,777,660,000.00	2,804,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,777,660,000.00	2,804,500,000.00
偿还债务支付的现金	740,300,000.00	1,094,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	269,321,433.51	55,321,058.37
支付其他与筹资活动有关的现金	5,508,000.00	3,610,600.00
筹资活动现金流出小计	1,015,129,433.51	1,153,031,658.37
筹资活动产生的现金流量净额	2,762,530,566.49	1,651,468,341.63
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	-128,670,932.83	184,574,248.81
加：期初现金及现金等价物余额	487,650,336.86	34,838,786.00
六、期末现金及现金等价物余额	358,979,404.03	219,413,034.81

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

4.2 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,038,423,961.17	1,038,423,961.17	
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	1,516,838.92	1,516,838.92	
应收款项融资			
预付款项	89,415,597.33	89,415,597.33	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	41,179,653.88	41,179,653.88	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	11,078,162,137.26	11,078,162,137.26	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	177,150,614.99	177,150,614.99	
流动资产合计	12,425,848,803.55	12,425,848,803.55	
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	52,740,588.85	52,740,588.85	
其他权益工具投资	13,618,080.00	13,618,080.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	133,849,900.00	133,849,900.00	
固定资产	15,467,920.25	15,467,920.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	1,672,935.71	1,672,935.71	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	40,581,698.33	40,581,698.33	
其他非流动资产	567,834,903.21	567,834,903.21	
非流动资产合计	825,766,026.35	825,766,026.35	
资产总计	13,251,614,829.90	13,251,614,829.90	
流动负债：			
短期借款	604,693,333.33	604,693,333.33	
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	379,618,690.05	379,618,690.05	
预收款项	1,245,329,697.88		-1,245,329,697.88
合同负债		1,151,117,746.70	1,151,117,746.70
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	20,368,152.84	20,368,152.84	
应交税费	30,317,750.05	124,529,701.23	94,211,951.18
其他应付款	351,270,887.34	351,270,887.34	
其中：应付利息			
应付股利	107,113,845.72	107,113,845.72	
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	238,695,318.06	238,695,318.06	
其他流动负债			
流动负债合计	2,870,293,829.55	2,870,293,829.55	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,332,213,846.80	3,332,213,846.80	
应付债券	419,716,666.68	419,716,666.68	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	2,567,466,297.88	2,567,466,297.88	
长期应付职工薪酬			

预计负债	4,020,000.00	4,020,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	23,484,251.40	23,484,251.40	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,346,901,062.76	6,346,901,062.76	
负债合计	9,217,194,892.31	9,217,194,892.31	
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	674,803,773.58	674,803,773.58	
其中：优先股			
永续债	674,803,773.58	674,803,773.58	
资本公积	177,424,325.61	177,424,325.61	
减：库存股			
其他综合收益	7,752,639.11	7,752,639.11	
专项储备			
盈余公积	153,922,559.81	153,922,559.81	
一般风险准备			
未分配利润	911,212,888.94	911,212,888.94	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	2,377,996,187.05	2,377,996,187.05	
少数股东权益	1,656,423,750.54	1,656,423,750.54	
所有者权益（或股东权益） 合计	4,034,419,937.59	4,034,419,937.59	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	13,251,614,829.90	13,251,614,829.90	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将年初预收款项调整至合同负债及应交税费科目，未调整上年年末数。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	487,650,336.86	487,650,336.86	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,518,202.82	7,518,202.82	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	69,356,504.07	69,356,504.07	
其中：应收利息			

应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,189.83	2,189.83	
流动资产合计	564,527,233.58	564,527,233.58	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,057,246,708.29	2,057,246,708.29	
其他权益工具投资	13,618,080.00	13,618,080.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	645,449.06	645,449.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,198,577.63	1,198,577.63	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	389,873.83	389,873.83	
其他非流动资产	4,366,034,954.84	4,366,034,954.84	
非流动资产合计	6,439,133,643.65	6,439,133,643.65	
资产总计	7,003,660,877.23	7,003,660,877.23	
流动负债：			
短期借款	469,215,089.57	469,215,089.57	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	3,573,246.05	3,573,246.05	
应交税费	5,820,177.27	5,820,177.27	
其他应付款	97,613,564.19	97,613,564.19	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	404,380.56	404,380.56	
其他流动负债			
流动负债合计	576,626,457.64	576,626,457.64	
非流动负债：			
长期借款	3,159,649,957.87	3,159,649,957.87	
应付债券	419,716,666.68	419,716,666.68	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	353,226,415.26	353,226,415.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,584,213.04	2,584,213.04	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,935,177,252.85	3,935,177,252.85	
负债合计	4,511,803,710.49	4,511,803,710.49	
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	674,803,773.58	674,803,773.58	
其中：优先股			
永续债	674,803,773.58	674,803,773.58	
资本公积	114,262,616.20	114,262,616.20	
减：库存股			
其他综合收益	7,752,639.11	7,752,639.11	
专项储备			
盈余公积	153,922,559.81	153,922,559.81	
未分配利润	1,088,235,578.04	1,088,235,578.04	
所有者权益（或股东权益）合计	2,491,857,166.74	2,491,857,166.74	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,003,660,877.23	7,003,660,877.23	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用

