

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
2020 年第三季度报告正文

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、公司主要财务数据和股东变化

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、前十名流通股东（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			

2020年第三季度报告

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·洺悦湾	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	变动比例(%)	变动原因
----	------	-----	---------	------

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