

公司代码：600791

公司简称：京能置业

# 京能置业股份有限公司

## 2019 年半年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、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声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第四节经营情况的讨论与分析中“可能面对的风险”部分。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	12
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	20
第七节	优先股相关情况.....	21
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	22
第九节	公司债券相关情况.....	22
第十节	财务报告.....	23
第十一节	备查文件目录.....	122

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源集团有限责任公司
京能财务	指	京能集团财务有限公司
京能云泰	指	北京京能云泰房地产开发有限公司
天创世缘	指	北京天创世缘房地产开发有限公司
天津公司	指	天津海航东海岸发展有限公司
宁夏公司	指	宁夏京能房地产开发有限公司
大连公司	指	大连京能阳光房地产开发有限公司
京能世茂	指	天津京能世茂房地产开发有限责任公司
京能蓝光	指	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文简称	京能置业
公司的外文名称	BEH-PROPERTY CO., LTD
公司的外文名称缩写	BEH-ZY
公司的法定代表人	周建裕

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于进	王风华
联系地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
电话	010-62698710	010-62690958
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层
公司注册地址的邮政编码	100031
公司办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
公司办公地址的邮政编码	100080
公司网址	www.beh-zy.com
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com

## 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	证券与资本运营部（董事会办公室）

## 五、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

## 六、其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	748,151,826.57	434,580,256.12	434,580,256.12	72.16
归属于上市公司股东的净利润	22,955,804.53	8,591,807.98	7,661,160.81	167.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,665,670.33	7,515,966.42	6,585,319.26	201.57
经营活动产生的现金流量净额	-1,291,385,555.94	119,986,492.53	119,986,492.53	-1,176.28
	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	1,713,324,741.01	1,689,502,058.51	1,656,597,005.96	1.41
总资产	8,185,789,020.23	6,813,728,977.86	6,765,027,365.63	20.14

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.05	0.02	0.02	150.00
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.02	0.01	150.00
加权平均净资产收益率(%)	1.35	0.52	0.47	增加0.83个 百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.33	0.46	0.41	增加0.87个 百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

**八、 境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**九、 非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	718,834.58	
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	-163,288.72	

所得税影响额	-265,411.66	
合计	290,134.20	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

2019 年 3 月份两会政府工作报告强调要落实城市主体责任，促进市场平稳健康发展。4 月份中央政治局会议重申坚持“房住不炒”定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。短期来看，4 月份中央政治局会议对“房住不炒”的再次强调对市场情绪的的稳定、地方政策的跟进起到了关键的引导作用，各地则根据形势变化及时跟进政策以确保市场平稳运行。此外，政策还围绕强化住房供给保障能力、强化土地供给调节能力、调整棚改安置计划等方面多措并举平衡供需，引导市场理性预期。中国房地产政策正加速构建两方面的制度体系：一是长期性的制度安排，二是阶段性的市场管理。在“房住不炒”和“因城施策、分类指导”的政策基调下，更加强调因城施策，因地制宜优化前期部分行政性调控方式。在确保房地产市场稳定运行的前提下，遏制投机炒房的调控政策将保持连续性稳定性，更好的支持合理的自住需求，使整体的政策组合更加优化。

根据国家统计局统计数据，2019 年 1 月至 6 月，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%（其中，住宅投资增长 15.8%）；房地产开发企业房屋施工面积 772292 万平方米，同比增长 8.8%（其中，住宅施工面积 538284 万平方米，增长 10.3%）。房屋新开工面积 105509 万平方米，增长 10.1%（其中，住宅新开工面积 77998 万平方米，增长 10.5%）。房屋竣工面积 32426 万平方米，下降 12.7%（其中，住宅竣工面积 22929 万平方米，下降 11.7%）。房地产开发企业土地购置面积 8035 万平方米，同比下降 27.5%；商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%（其中，住宅销售面积下降 1.0%）；商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%（其中，住宅销售额增长 8.4%）。

公司经营资产重组后从事房地产开发业务，拥有近二十年的房地产开发经验，公司以房地产开发业务为主，具备一级开发资质。报告期内房地产项目主要包括北京的京能·四合上院、银川的京能·天下川、天津的京能·海语城、天津的京能·雍清丽苑项目等。公司以一、二线城市为核心，向城市群、城市带纵深发展，形成了京津冀城市群为核心的发展战略。公司不断优化产品结构，围绕客户需求提升产品品质及服务。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司具有近二十年的房地产开发经验，具备完善成熟的房地产开发和管理模式，推行“五精管理”打造“三基九力团队”，拥有一支稳定专业的房地产开发队伍。在北京、天津等重点区域拥有良好的品牌价值和社会效应，具备区域深耕潜力及深耕占有有力。京能集团为本公司控股股东，主营业务为电力能源、热力供应、煤炭开采、地产置业、节能环保、金融证券等，本公司可借助控股股东的业务优势与其产业协同，打造具备京能特色的房地产开发企业。本公司党委以发挥党组织领导核心和政治核心作用为主线，以落实“两个责任”为抓手，突出思想引领，强化责任担当；在成本管控方面，公司落实提质增效、防范风险、创新发展、开拓市场、“五精”管理原则，切实做到“降本降造，提质增效”；在规划设计方面，公司建立了完整、科学、适用的设计管理体系，从产品研究、概念设计、方案设计以及施工图设计等不同设计环节对设计工作进行有效的把控；在销售方面，公司通过全面、深入、细致地分析房地产行业的市场政策取向、发展趋势，进行全面系统化市场调研、精准市场定位、差别化的产品模式和创新性营销手段，增强企业前瞻性；在投融资方面，公司与控股股东下属公司京能财务签订了《金融服务框架协议》，有利于公司低成本融资，降低开发项目的经营成本并为项目开发提供资金保障。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，面对房地产政策持续严控的压力，公司冷静分析、加强市场研判、审慎决策，聚焦重点区域项目拓展，加快项目库存去化，同时积极开拓融资渠道寻找低成本资金，及时调整开发节奏和销售策略，保证了公司良好的经营秩序。在项目运营方面，公司根据不同项目情况，制定了不同的营销策略，加强项目前期策划和产品的研发能力。准确把握市场周期走势，有的放矢调整开发节奏，保证自身资金安全与稳健经营。在项目开发的全过程中加强运营管理，强化计划的执行力，项目运营质量稳步提升，在建项目稳步推进。公司扎实推进五精管理，创建三基九力团队，切实做到降本增效，实现公司高质量发展。

公司以打造品质型、效益型、复合型、高效型、稳健型的“五型地产”为奋斗方向践行“房住不炒”，力争早日把公司建设成为高质量特色发展的房地产开发运营商。报告期内，公司实现营业收入 7.48 亿元，同比增加 72.16%，主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目增加所致；公司实现利润总额 7154.32 万元，同比增加 226.88%，主要系与上年同期比，本期收入结转规模加大所致；归属于上市公司股东的净利润 2295.58 万元，同比增加 167.18%；实现净资产收益率 1.35%，同比增加 0.83 个百分点；经营活动产生的现金流量净额-129,138.56 万元，同比下降 1,176.28%，主要系因增加土地储备支付土地款所致。

报告期内，因公司可售面积减少，导致本期签约面积及签约金额与去年同期相比有所降低。公司房地产开发与经营情况为京能·天下川项目开复工面积 22.67 万平方米（同比下降 12.57%），签约面积 0.84 万平方米（同比下降 83.20%），签约金额 8200 万元（同比下降 78.31%）；京能·海语城项目开复工面积 11.78 万平方米（去年同期无开复工面积），签约面积 0.06 万平方米（同比下降 85.37%），签约金额 600 万元（同比下降 85.37%）；京能·雍清丽苑项目开复工面积 15.56 万平方米。公司开发的京能·天下川、京能·雍清丽苑项目预计下半年具备销售条件，签约情况将会有所好转。

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	748,151,826.57	434,580,256.12	72.16
营业成本	585,205,145.37	362,095,033.76	61.62
销售费用	7,481,756.81	8,184,947.06	-8.59
管理费用	28,831,441.98	23,959,579.63	20.33
财务费用	29,383,574.86	10,968,864.68	167.88
经营活动产生的现金流量净额	-1,291,385,555.94	119,986,492.53	-1,176.28
投资活动产生的现金流量净额	-300,412,527.43	-362,132.21	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,813,168,783.56	-123,381,862.01	不适用

营业收入变动原因说明:符合收入确认条件的已售房地产增加所致。

营业成本变动原因说明:随着收入结转规模的增长，营业成本随之增加。

销售费用变动原因说明:销售规模减少，相关费用同步减少。

管理费用变动原因说明:中介机构费及职工薪酬增加所致。

财务费用变动原因说明:随着融资成本和融资规模的上升，财务费用随之增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期增加土地储备支付土地款所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期投资参股项目公司所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期发行债券及新增借款所致。



## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

### (2) 其他

适用 不适用

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	79,602.60	9.72	57,683.59	8.47	38.00	本期新增借款所致
应收账款	154.69	0.02	190.83	0.03	-18.94	
预付款项	13,072.53	1.60	5,265.09	0.77	148.29	新项目开工, 预付工程款增加所致
其他应收款	2,672.83	0.33	1,590.93	0.23	68.00	本期支付信托借款保证金所致
存货	620,587.98	75.81	547,252.40	80.32	13.40	
其他流动资产	41,552.10	5.08	10,934.73	1.60	280.00	本期投资参股项目公司所致
可供出售金融资产			1,152.56	0.17	-100.00	根据新准则调整核算科目
长期股权投资	2,649.19	0.32	2,649.19	0.39	-	
其他权益工具投资	1,228.47	0.15		-	-	根据新准则调整核算科目
投资性房地产	15,838.45	1.93	13,336.97	1.96	18.76	
固定资产	1,507.63	0.18	1,552.78	0.23	-2.91	
无形资产	109.62	0.01	96.59	0.01	13.48	
递延所得税资产	8,587.64	1.05	8,652.06	1.27	-0.74	
其他非流动资产	31,015.18	3.79	31,015.18	4.55	-	
短期借款	60,000.00	7.33	-		-	本期新增借款所致
应付账款	43,783.84	5.35	32,103.83	4.71	36.38	新项目开工, 根据工程合同计提应付工程款

预收款项	48,216.91	5.89	113,141.81	16.60	-57.38	本期结转收入所致
应付职工薪酬	1,568.24	0.19	2,742.28	0.40	-42.81	本期支付年初计提绩效所致
应交税费	4,467.14	0.55	5,340.83	0.78	-16.36	
其他应付款	40,494.55	4.95	40,003.41	5.87	1.23	
其中：应付利息	3,840.34	0.47	3,349.92	0.49	14.64	
一年内到期的非流动负债	44,000.00	5.38	145,480.00	21.35	-69.76	偿还到期借款所致
长期借款	155,096.00	18.95	19,500.00	2.86	695.36	本期新增借款所致
应付债券	40,000.00	4.89	-	-	-	本期发行债权融资计划
长期应付款	39,500.00	4.83	4,500.00	0.66	777.78	本期新增借款所致
递延所得税负债	2,521.19	0.31	2,521.19	0.37	-	

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司存在受限货币资金 15,131,059.54 元，受限原因为按揭保证金。

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，本公司股权投资 1.48 亿元（认缴），去年同期公司未发生对外股权投资事项。

#### (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

#### (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司参股公司京能世茂通过合作的方式参与天津下朱庄 222 亩项目的开发建设，公司按股权比例已累计向京能世茂提供约 1.78 亿元委托贷款，期限 2 年，年利率 10%；目前该项目处于前期开发阶段。公司参股公司京能蓝光通过合作的方式参与天津下朱庄 300 亩项目的开发建设，公司按股权比例已累计向京能蓝光提供约 1.22 亿元委托贷款，期限 2 年，年利率 10%；目前该项目处于前期开发阶段。

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

本公司年初持有光大银行股票 3,088,000 股，本期未发生增减变动，初始投资成本 3,281,227.86 元，自 2019 年 1 月 1 日起根据新金融工具准则分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，公允价值根据公开二级市场交易价格确定。

本公司持有北京翰达金晟置业有限公司股权 0.5%，成本 10 万元，自 2019 年 1 月 1 日起根据新金融工具准则分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，其公允价值根据评估价值或账面净资产确定。

### (五) 重大资产和股权出售

适用  不适用

### (六) 主要控股参股公司分析

适用  不适用

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润	净利润 同比变 动%
北京天创世缘房地产开发有限公司	四合上院	房地产开发	6,000.00	57,616.74	33,407.36	-327.29	-133.37
天津海航东海岸发展有限公司	海语城	房地产开发	5,000.00	181,086.84	4,348.84	-82.80	-104.49
宁夏京能房地产开发有限公司	天下川	房地产开发	40,000.00	247,975.67	54,125.46	9,269.14	511.67
大连京能阳光房地产开发有限公司		房地产开发	10,000.00	55,212.00	-23,066.89	-1,825.48	
北京京能云泰房地产开发有限公司		房地产开发	174,500.00	170,273.03	170,165.18	-	
京能置业（天津）有限公司	雍清丽苑	房地产开发	120,000.00	218,599.00	120,000.00	-	

本期宁夏京能·天下川项目三期交房结转收入，净利润同比增长 511.67%，天创世缘本期无商品房销售收入，净利润同比下降 133.37%，天津海航公司本期销量同比大幅下降，净利润随之下降 104.49%。

### (七) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 二、其他披露事项

### (一) 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大幅度变动的警示及说明

适用  不适用

### (二) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1. 政策风险

国家和地方政策法规如产业政策、房地产调控政策、拆迁政策、环保节能政策、银行信贷政策、税收等政策涉及范围较广、层级较多、更新变化快，若未能及时了解掌握对公司有较大影响的政策法规，公司应对此类风险容易出现被动与滞后，甚至影响公司的生存与发展。公司将建立健全政策法规追踪研

究机制，密切关注国家及相关区域政策法规信息及变化情况，加强对信息的收集与分析，提高风险应对的主动性与效率。

## 2. 市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，这将对公司未来的经营发展带来一定的影响。公司将密切关注土地市场，把握行业大势、聚焦主流市场，根据公司发展战略及实际情况获取开发项目。

## 3. 融资风险

受国家房地产政策调控的持续影响以及金融监管措施力度的加大，房地产企业融资成本大幅提高，融资渠道进一步收窄，公司在获取资金的能力和灵活性上存在风险。公司将深入研究多渠道融资策略，利用资本市场产品日渐丰富的优势，不断创新融资方式获取资金以满足公司经营发展需求；同时强化内部资金管理，统筹提高资金使用效率；做好资金分析与风险预警，确保公司现金流安全。

### (三) 其他披露事项

√适用 □不适用

1. 经公司于2018年7月23日召开的第八届董事会第四次临时会议审议，通过了《关于公司拟发行债权融资计划的议案》，同意公司在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划。备案金额为15亿元人民币，期限为不超过3年（含3年），固定利率，用于归还公司到期债务，公司控股股东北京能源集团有限责任公司为本次债权融资计划提供担保，股东大会授权公司经营层负责全权办理本次发行债权融资计划的具体事宜。公司已于2018年10月12日取得9亿元备案通知书，并于2019年4月3日发行了京能置业债权融资计划（2019年第一期），募集资金4亿元，期限3年，票面利率6.50%。

2. 经公司于2018年12月14日召开的第八届董事会第九次临时会议决议及2019年1月3日召开的2019年第一次临时股东大会决议，审议通过了《公司关于拟发行超短期融资券相关事项的议案》，同意公司在中国银行间市场交易商协会申请发行超短期融资券，注册金额为8亿元人民币，期限不超过270天（含270天），固定利率，用于归还公司到期债务。由于监管政策收紧，公司没有符合要求的资金用途，待政策放松或有合理资金用途的项目时再启动该事项。

3. 经公司于2019年5月6日召开的第八届董事会第十二次临时会议审议，通过了《关于控股子公司向北京国际信托有限公司融资的议案》，同意公司控股子公司宁夏公司、天津公司与北京国际信托有限公司开展融资业务合作，北京信托利用宁夏公司开发的“京能·天下川”项目和天津公司开发的“京能·海语城”项目发行信托产品，募集总额不超过15.5亿元（其中天下川项目9.5亿元，海语城项目6亿元）信托资金；本次融资预计利率不超过9%，期限不超过三年，同意具体融资金额、利率及期限以宁夏公司和天津公司与北京信托签订的合同为准；信托资金用于受让上述两个项目资产收益权，同意公司为信托收益的实现提供差额补足，公司控股股东京能集团为差额补足提供担保。宁夏公司和天津公司分别于5月22日和5月30日与北京国际信托有限公司签署资产收益权转让协议，取得信托资金合计15.5亿元（其中，宁夏公司9.5亿元，期限2年，利率8.5%；天津公司6亿元，期限1年，利率8.8%）。

4. 报告期内，公司发行的8亿元中期票据已于2019年4月到期，公司按期支付了利息。

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
京能置业股份有限公司2019年第一次临时股东大会	2019年1月3日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019年1月4日
京能置业股份有限公司2018年年度股东大会	2019年5月16日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019年5月17日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司共召开 2 次股东大会，股东大会的召集和召开程序、召集人资格、出席会议人员资格和决议表决程序均符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京能源集团有限责任公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2006 年 6 月承诺，期限为长期	否	是	-	-
	解决关联交易	北京能源集团有限责任公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006 年 6 月承诺，期限为长期	否	是	-	-

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

经公司于 2019 年 5 月 16 日召开的 2018 年度股东大会审议，通过了公司《关于聘请 2019 年度审计机构的议案》，同意继续聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任本公司 2019 年度的财务审计机构，审计费用 48 万元人民币；同时聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司 2019 年度的内部控制审计工作，内控审计费用 19 万元人民币。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

**五、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**六、重大诉讼、仲裁事项**

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
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公司。目前，天津公司已聘请律师积极应诉，目前该案件未有实质性进展。	详细内容见 2018 年 11 月 17 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ) 披露的《京能置业股份有限公司关于控股子公司天津海航东海岸发展有限公司涉及诉讼的公告》。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用

**七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

√适用 □不适用

报告期内，公司及控股股东诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
经公司于2019年4月12日召开的第八届董事会第三次会议审议,通过了公司《关于宁夏京能房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请4亿元开发贷款的议案》,同意公司控股子公司宁夏公司向京能财务申请4亿元项目开发贷款用于项目开发建设,期限三年,借款年利率为6.175%。	详细内容见2019年4月13日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )披露的《京能置业股份有限公司关于控股子公司向京能集团财务有限公司申请开发贷款的关联交易公告》。

#### 2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

1. 经公司于2019年3月14日召开的第八届董事会第十次临时会议审议,通过了公司《关于控股子公司向京能集团财务有限公司申请不超过8亿元开发贷款的议案》,同意宁夏公司和天津公司向京能集团财务有限公司申请总额不超过8亿元项目开发贷款,期限3个月,借款年利率为人民银行同期贷款基准利率上浮30%(浮动)。天津公司已于2019年3月28日向京能财务借款4亿元,期限3个月,借款年利率为5.655%,并于2019年6月6日提前归还贷款本金及利息。宁夏公司已于2019年3月22日向京能财务借款4亿元,借款3个月,借款年利率为5.655%;并于2019年6月4日提前归还贷款本金及利息。

2. 经公司于2019年5月16日召开的2018年度股东大会审议,通过了公司《关于与京能财务签订〈金融服务框架协议〉的议案》,同意公司与京能财务签订《金融服务框架协议》,期限三年,与其进行金融合作、接受其提供的服务。公司已于2019年5月与京能财务签订了《金融服务框架协议》,期限三年。公司2019年6月末在京能财务存款余额430,515,842.44元,2019年1-6月从京能财务取得的存款利息收入为198,734.52元,支付给京能财务的贷款手续费1,300.00元。

#### 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京京能建设集团有限公司	股东的子公司	接受劳务	按相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务。	公开招标	2.34	2.34	42.48	按合同结算	2.34	
合计				/	2.34	2.34	42.48	/	2.34	/
关联交易的说明					公司控股子公司京能置业(天津)有限公司开发的津武(挂)2018-060号宗地住宅项目的一期工程施工总					

	<p>承包一标段工程于2019年5月14日开标。公司关联方北京京能建设集团有限公司通过公开招投标的方式成功取得上述工程。依据上海证券交易所《股票上市规则》《上市公司信息披露暂缓与豁免业务指引》及公司《信息披露暂缓及豁免管理制度》的有关规定，已豁免董事会审议及披露，公司登记备查。</p>
--	---

## (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

1. 经公司于2019年3月14日召开的第八届董事会第十次临时会议审议，通过了公司《关于向北京能源集团有限责任公司申请委托贷款的议案》，同意公司向京能集团申请54096万元委托贷款，期限2年，贷款年利率为6.22%（固定利率）。京能集团已于2019年3月19日通过京能财务向京能置业发放54096万元委贷，期限2年，利率6.22%（固定利率，含税）。

2. 经公司于2019年4月2日召开的第八届董事会第十一次临时会议审议，通过了公司《关于与北京京能源深融资租赁有限公司开展“售后回租”业务的议案》，同意公司与北京京能源深融资租赁有限公司通过“售后回租”形式开展融资租赁业务获取资金。融资金额不高于50000万元，期限3年，租赁利率不高于同期银行贷款基准利率。“售后回租”的标的物为我公司控股子公司持有的天创科技大厦办公区域、天创科技大厦地下商业和地下车库、四合上院项目未售地上商业用房和地下库房及地下车库、



国典华园项目地下车库以及京能·天下川项目未售商业用房,上述标的物的评估值预计为 61155.04 万元。公司已于 2019 年 4 月 2 日通过“售后回租”形式获取资金 35000 万元,期限 3 年,利率 4.75%。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京京能建设集团有限公司	母公司的控股子公司		2,328.15	2,328.15			
合计			2,328.15	2,328.15			
关联债权债务形成原因		本公司对北京京能建设集团有限公司提供资金为根据总包合同约定条款支付的工程预付款。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		本公司对北京京能建设集团有限公司的工程预付款为日常经营产生的市场公允交易,不会损害公司及股东的利益。					

### (五) 其他重大关联交易

适用 不适用

### (六) 其他

适用 不适用

## 十一、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	155,000.00
报告期末对子公司担保余额合计(B)	155,000.00
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	155,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	93.57
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)	155,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)	72,170.15
上述三项担保金额合计(C+D+E)	155,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	具体情况详见“第四节 经营情况的讨论与分析 二、其他披

露事项（三）、3”
-----------

**3 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十二、 上市公司扶贫工作情况**

□适用 √不适用

**十三、 可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

**十四、 环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

□适用 √不适用

**(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

□适用 √不适用

**十五、 其他重大事项的说明****(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**

√适用 □不适用

1. 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。

根据新金融工具准则的实施时间要求，公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

2. 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对企业财务报表格式进行调整。

本公司根据财会〔2019〕6 号规定的财务报表格式编制 2019 年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：（单位：万元）

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款	1,908,324.91		7,058,222.22	
应收票据				
应收账款		1,908,324.91		7,058,222.22
应付票据及应付账款	321,038,295.20			
应付票据				
应付账款		321,038,295.20		

3. 经本公司2019年8月22日召开的第八届董事会第十三次临时会议决议,公司决定自2019年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更,即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,更能动态反映投资性房地产的公允价值,亦便于管理层及投资者及时了解公司投资性房产的公允价值。

投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响如下:(单位:万元)

项目	2018年12月31日			2017年12月31日		
	变更前	变更后	调整金额	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23	82,168,569.30	125,653,200.00	43,484,630.70
递延所得税负债	13,036,527.15	25,211,930.21	12,175,403.06	2,306,293.04	13,177,450.72	10,871,157.68
未分配利润	872,887,451.56	905,583,779.11	32,696,327.55	887,510,247.87	916,862,373.59	29,352,125.72
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,893,354.38	3,621,156.62	1,239,431,790.38	1,242,693,137.68	3,261,347.30
其他综合收益	6,108,279.11	6,317,004.11	208,725.00			
	2018年度			2018年1-6月		
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53	363,465,924.53	362,095,033.76	-1,370,890.77
公允价值变动损益		2,339,789.14	2,339,789.14			
所得税费用	27,065,632.09	28,336,024.76	1,270,392.67	5,146,622.82	5,489,345.51	342,722.69
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	53,798,032.60	3,451,368.68	7,661,160.81	8,591,807.98	930,647.17
少数股东损益	-12,809,592.62	-12,449,783.30	359,809.32	7,707,796.30	7,805,317.21	97,520.91

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	27,546
------------------	--------

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
李惠球	189,100	2,705,000	0.60	0	未知	-	境内自然人
贵州省技术改造 投资有限责任公 司	0	2,030,000	0.45	0	未知	-	国有法人
张瑞	0	2,000,000	0.44	0	未知	-	境内自然人
哈尔滨市道里区 慈善基金会	0	1,735,200	0.38	0	未知	-	其他
周祖江	1,620,552	1,620,552	0.36	0	未知	-	境内自然人
姚远	1,562,400	1,562,400	0.34	0	未知	-	境内自然人
黄星尧	0	1,520,000	0.34	0	未知	-	境内自然人
胡志平	328,900	1,447,100	0.32	0	未知	-	境内自然人
徐惜珠	0	1,312,793	0.29	0	未知	-	境内自然人
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			股份种类及数量			

	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
李惠球	2,705,000	人民币普通股	2,705,000
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
哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	人民币普通股	1,735,200
周祖江	1,620,552	人民币普通股	1,620,552
姚远	1,562,400	人民币普通股	1,562,400
黄星尧	1,520,000	人民币普通股	1,520,000
胡志平	1,447,100	人民币普通股	1,447,100
徐惜珠	1,312,793	人民币普通股	1,312,793
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。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400	-	-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	102,960	-	-	同上
3	贵州省华星工贸公司	51,480	-	-	同上
4	贵州省贵阳市云侨针纺采购供应社	51,480	-	-	同上
5	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	-	-	同上
6	贵阳长征电器开关厂	51,480	-	-	同上
7	贵州省旅游投资有限公司	24	-	-	同上
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。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
于进	副总经理兼董事会秘书	聘任

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

经公司于 2019 年 3 月 14 日召开的公司第八届董事会第十次临时会议审议，通过了《公司关于聘任董事会秘书的议案》，同意聘任于进先生任公司董事会秘书，任期自董事会审议通过之日起，至第八届董事会换届之日止。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2019年6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

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	796,025,957.63	576,835,874.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	1,546,904.84	1,908,324.91
应收款项融资			
预付款项	七、7	130,725,326.59	52,650,913.64
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	26,728,309.20	15,909,256.45
其中：应收利息		6,161,606.89	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	6,205,879,776.70	5,472,523,980.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	415,521,028.81	109,347,280.02
流动资产合计		7,576,427,303.77	6,229,175,629.94
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	26,491,866.22	26,491,866.22
其他权益工具投资	七、17	12,284,716.14	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	158,384,517.29	133,369,700.00

固定资产	七、20	15,076,273.71	15,527,811.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	1,096,169.75	965,940.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	85,876,363.35	86,520,620.54
其他非流动资产	七、30	310,151,810.00	310,151,810.00
非流动资产合计		609,361,716.46	584,553,347.92
资产总计		8,185,789,020.23	6,813,728,977.86
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、31	600,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	437,838,400.67	321,038,295.20
预收款项	七、36	482,169,148.01	1,131,418,112.78
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	七、37	15,682,410.39	27,422,831.94
应交税费	七、38	44,671,351.02	53,408,281.26
其他应付款	七、39	404,945,519.83	400,034,113.58
其中：应付利息		38,403,374.15	33,499,177.94
应付股利		103,825,048.71	103,825,048.71
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	七、41	440,000,000.00	1,454,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,425,306,829.92	3,388,121,634.76
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	1,550,960,000.00	195,000,000.00
应付债券	七、44	400,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	395,000,000.00	45,000,000.00
长期应付职工薪酬			



预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	25,211,930.21	25,211,930.21
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,371,171,930.21	265,211,930.21
负债合计		4,796,478,760.13	3,653,333,564.97
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、51	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	177,424,325.61	177,424,325.61
减：库存股			
其他综合收益	七、55	6,424,765.94	6,317,004.11
专项储备			
盈余公积	七、57	147,372,861.29	147,296,949.68
一般风险准备			
未分配利润	七、58	929,222,788.17	905,583,779.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,713,324,741.01	1,689,502,058.51
少数股东权益		1,675,985,519.09	1,470,893,354.38
所有者权益（或股东权益）合计		3,389,310,260.10	3,160,395,412.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,185,789,020.23	6,813,728,977.86

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

2019 年 6 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

项目	附注	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		254,816,204.99	34,838,786.00
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	7,058,222.22	7,058,222.22
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	103,219,374.10	108,614,735.43
其中: 应收利息		48,411,402.53	38,575,145.84
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,300,046,192.76	567,000,000.00
流动资产合计		2,665,139,994.07	717,511,743.65
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,987,977,985.66	1,675,977,985.66
其他权益工具投资		12,284,716.14	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		45,802.71	46,412.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		921,767.87	780,320.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		378,799.73	378,799.73
其他非流动资产			430,000,000.00
非流动资产合计		2,001,609,072.11	2,118,709,118.09
资产总计		4,666,749,066.18	2,836,220,861.74
<b>流动负债:</b>			
短期借款		821,500,000.00	

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,048,623.86	
预收款项			
应付职工薪酬		3,706,902.88	5,166,703.29
应交税费		2,631,574.54	7,978,719.81
其他应付款		172,351,674.67	165,140,333.72
其中：应付利息		32,930,169.06	21,548,136.11
应付股利		7,523,042.11	7,523,042.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			899,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,002,238,775.95	1,078,085,756.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,170,960,000.00	
应付债券		400,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		350,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,036,093.04	2,036,093.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,922,996,093.04	2,036,093.04
负债合计		2,925,234,868.99	1,080,121,849.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		114,262,616.20	114,262,616.20
减：库存股			
其他综合收益		6,108,279.11	6,108,279.11
专项储备			
盈余公积		147,372,861.29	147,296,949.68
未分配利润		1,020,890,440.59	1,035,551,166.89
所有者权益（或股东权益）合计		1,741,514,197.19	1,756,099,011.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,666,749,066.18	2,836,220,861.74

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

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	七、59	748,151,826.57	434,580,256.12
其中:营业收入	七、59	748,151,826.57	434,580,256.12
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		685,116,477.12	414,786,250.77
其中:营业成本	七、59	585,205,145.37	362,095,033.76
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	34,214,558.10	9,577,825.64
销售费用	七、61	7,481,756.81	8,184,947.06
管理费用	七、62	28,831,441.98	23,959,579.63
研发费用			
财务费用	七、64	29,383,574.86	10,968,864.68
其中:利息费用		28,169,063.49	9,624,689.36
利息收入		1,529,960.41	633,722.59
加:其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	七、66	5,919,377.56	
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(损失以“-”号填列)			
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)	七、69	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)			-5,708.10
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		70,824,327.01	19,788,297.25
加:营业外收入	七、72	835,014.07	3,240,065.79
减:营业外支出	七、73	116,179.49	1,141,892.34
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		71,543,161.59	21,886,470.70
减:所得税费用	七、74	31,541,375.99	5,489,345.51
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		40,001,785.60	16,397,125.19
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		40,001,785.60	16,397,125.19
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		22,955,804.53	8,591,807.98

列)			
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		17,045,981.07	7,805,317.21
六、其他综合收益的税后净额		153,945.47	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、75	107,761.83	
（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		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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他		107,761.83	
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		40,155,731.07	16,397,125.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		23,063,566.36	8,591,807.98
归属于少数股东的综合收益总额		17,092,164.71	7,805,317.21
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.05	0.02
（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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	十七、4		228,571.43
减：营业成本			
税金及附加		294,874.13	80,296.72
销售费用			
管理费用		8,788,763.67	4,014,156.71
研发费用			
财务费用		51,492,213.68	18,817,034.59
其中：利息费用		49,575,637.75	17,145,486.11
利息收入		779,902.15	30,848.93
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	45,231,920.65	395,363,751.41
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（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）			
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）		-15,343,930.83	372,680,834.82
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,343,930.83	372,680,834.82
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,343,930.83	372,680,834.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,343,930.83	372,680,834.82
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			

六、综合收益总额		-15,343,930.83	372,680,834.82
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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		103,619,911.75	437,883,657.82
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			
收到再保险业务现金净额			
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	七、77	26,222,458.85	68,803,289.88
经营活动现金流入小计		129,842,370.60	506,686,947.70
购买商品、接受劳务支付的现金		1,204,619,833.20	177,334,159.64
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		28,181,443.17	30,710,815.73
支付的各项税费		134,489,355.04	140,199,806.94
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	53,937,295.13	38,455,672.86
经营活动现金流出小计		1,421,227,926.54	386,700,455.17
经营活动产生的现金流量净额		-1,291,385,555.94	119,986,492.53
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		790,054,700.00	
取得投资收益收到的现金		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		790,170,533.33	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		398,948.00	362,132.21
投资支付的现金		1,090,143,792.76	
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	七、76	40,320.00	
投资活动现金流出小计		1,090,583,060.76	362,132.21
投资活动产生的现金流量净额		-300,412,527.43	-362,132.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			



吸收投资收到的现金		188,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		188,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,238,800,000.00	280,000,000.00
发行债券收到的现金		400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,826,800,000.00	280,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,949,800,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,820,616.44	251,581,862.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			228,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	10,600.00	1,800,000.00
筹资活动现金流出小计		2,013,631,216.44	403,381,862.01
筹资活动产生的现金流量净额		1,813,168,783.56	-123,381,862.01
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		221,370,700.19	-3,757,501.69
加：期初现金及现金等价物余额		559,524,197.90	572,688,375.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、77	780,894,898.09	568,930,874.04

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

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			240,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		79,580,507.57	2,150,134.02
经营活动现金流入小计		79,580,507.57	2,390,134.02
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		3,369,831.87	5,067,469.90
支付的各项税费		8,483,387.36	1,987,277.82
支付其他与经营活动有关的现金		72,876,550.95	249,820,569.49
经营活动现金流出小计		84,729,770.18	256,875,317.21
经营活动产生的现金流量净额		-5,149,262.61	-254,485,183.19
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,561,017,600.00	
取得投资收益收到的现金		38,109,579.16	33,934,902.78
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		1,599,127,179.16	33,934,902.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		232,500.00	
投资支付的现金		3,176,063,792.76	
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		3,176,296,292.76	
投资活动产生的现金流量净额		-1,577,169,113.60	33,934,902.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,369,500,000.00	250,000,000.00
发行债券收到的现金		400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,769,500,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金		929,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		38,193,604.80	3,709,955.11
支付其他与筹资活动有关的现金		10,600.00	1,800,000.00
筹资活动现金流出小计		967,204,204.80	5,509,955.11
筹资活动产生的现金流量净额		1,802,295,795.20	244,490,044.89
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		219,977,418.99	23,939,764.48
加: 期初现金及现金等价物余额		34,838,786.00	22,592,394.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		254,816,204.99	46,532,159.01

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

## 合并所有者权益变动表

2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,108,279.11		147,296,949.68		872,887,451.56		1,656,597,005.96	1,467,272,197.76	3,123,869,203.72
加:会计政策变更							208,725.00		75,911.61		33,379,532.08		33,664,168.69	3,621,156.62	37,285,325.31
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,317,004.11		147,372,861.29		906,266,983.64		1,690,261,174.65	1,470,893,354.38	3,161,154,529.03
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							107,761.83				22,955,804.53		23,063,566.36	205,092,164.71	228,155,731.07
(一)综合收益总额							107,761.83				22,955,804.53		23,063,566.36	17,092,164.71	40,155,731.07
(二)所有者投入和减少资本														188,000,000.00	188,000,000.00
1.所有者投入的普通股														188,000,000.00	188,000,000.00

2. 其他权益 工具持有者 投入资本														
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额														
4. 其他														
（三）利润 分配														
1. 提取盈余 公积														
2. 提取一般 风险准备														
3. 对所有 （或股东） 的分配														
4. 其他														
（四）所有 者权益内部 结转														
1. 资本公积 转增资本 （或股本）														
2. 盈余公积 转增资本 （或股本）														
3. 盈余公积 弥补亏损														
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益														
5. 其他综合 收益结转留 存收益														
6. 其他														

(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,424,765.94		147,372,861.29		929,222,788.17		1,713,324,741.01	1,675,985,519.09	3,389,310,260.10

项目	2018 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,918,879.11		89,120,689.45		887,510,247.87		1,613,854,142.04	1,239,431,790.38	2,853,285,932.42
加：会计政策变更											29,352,125.72		29,352,125.72	3,261,347.30	32,613,473.02
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,918,879.11		89,120,689.45		916,862,373.59		1,643,206,267.76	1,242,693,137.68	2,885,899,405.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											1,798,607.98		1,798,607.97	-220,194,682.79	-218,396,074.81
（一）综合收益总额											8,591,807.98		8,591,807.97	7,805,317.21	16,397,125.19
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															

2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	452,880,000.00			177,424,325.61	6,918,879.11	89,120,689.45	918,660,981.57	1,645,004,875.73	1,022,498,454.89	2,667,503,330.63					

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

## 母公司所有者权益变动表

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,108,279.11		147,296,949.68	1,035,551,166.89	1,756,099,011.88
加: 会计政策变更								75,911.61	683,204.53	759,116.14	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,108,279.11		147,372,861.29	1,036,234,371.42	1,756,858,128.02
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										-15,343,930.83	-15,343,930.83
(一) 综合收益总额										-15,343,930.83	-15,343,930.83
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,108,279.11		147,372,861.29	1,020,890,440.59	1,741,514,197.19

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,918,879.11		89,120,689.45	518,758,024.86	1,181,940,209.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,918,879.11		89,120,689.45	518,758,024.86	1,181,940,209.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										365,887,634.82	365,887,634.82
（一）综合收益总额										372,680,834.82	372,680,834.82
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											



(三) 利润分配										-6,793,200.00	-6,793,200.00	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-6,793,200.00	-6,793,200.00	
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20			6,918,879.11		89,120,689.45	884,645,659.68	1,547,827,844.44

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

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2008年5月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（公司）股份有限公司”，1993年6月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997年1月21日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行1,000万股A股股票，并于同年1月30日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997年12月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999年6月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股2,599.8万股，占贵华旅业总股本的26.26%；1999年7月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股330万股；至此，天创公司总计持有本公司股份2,929.8万股，占公司总股本29.59%，成为本公司第一大股东。

2001年7月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共9家）和非控股公司（共4家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司93.33%股权、贵州华联广告有限公司100%股权、上海贵浦实业开发公司96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司93%股权、贵州汉方实业股份有限公司2%股权、华联饭店联合发展有限公司5.26%股权、贵州富邦投资有限公司16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司10%股权。经公司2000年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于2001年8月16日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003年3月，公司根据2002年度股东大会决议，以未分配利润按每10股送2股的比例派送红股，同时以资本公积按每10股转增1股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为12,870万元。

2004年2月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004年7月，公司法定代表人变更为王琪。

2005年2月，公司由贵阳市迁至北京市，在北京市工商行政管理局注册登记，营业执照号为1100001797774，公司住所为北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股3,379.74万股和2,084.407万股划转给北京能源投资（公司）有限公司（现更名为北京能源集团有限责任公司，以下简称“京能集团”）。划转后，京能集团持有5,464.147万股本公司股份（占总股本的42.46%）。2005年12月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006年2月，公司完成股权分置改革，按照每10股流通股可以获得非流通股股东3股支付对价，即非流通股股东向流通股股东共支付1,287万股对价，公司总股本不变。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准，公司于2007年3月向京能集团、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份，每股面值1元，认购价格7.00元/股，其中京能集团认购3,900万股，其他机构投资者认购2,100万股，共募集资金42,000万元，本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

2007年4月，公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案，该方案于2007年5月底实施完毕，公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月，经公司2007年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

2016年4月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续，公司营业执照统一社会信用代码为91110000214406620R。

本公司最高权力机构为股东大会，依法设立董事会、监事会。董事会设有战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专业委员会。目前本公司设置党委办公室(公司办公室)、党委组织部(人力资源部)、党群工作部、纪检监察室、证券与资本运营部(董事会办公室)、财务部、企业管理部、法务内控部、市场开发中心、规划设计中心、安全与工程管理中心、合约预算中心、营销中心。

2018年1月，公司法定代表人变更为李育海。

2018年12月，公司法定代表人变更为周建裕。

本公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

本公司通讯地址：北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧(100080)。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营，具备一级开发资质，经营范围还包括房地产信息咨询；房屋销售；房屋租赁；投资顾问；高科技项目投资。

## 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本报告期纳入合并范围的子公司共9户：北京天创世缘房地产开发有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、京能(北京)物业管理有限公司、大连京能阳光房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司、北京安泰达房地产开发有限责任公司、北京京能云泰房地产开发有限公司和京能置业(天津)有限公司。

本报告期合并范围与上年度相比未发生变化。各子公司具体情况参见附注九“在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定存货及收入确认政策，具体会计政策参见附注五、15、附注五、36。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司的营业周期为12个月。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

**7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

适用 不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

**(1) 共同经营**

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

**(2) 合营企业**

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

**8. 现金及现金等价物的确定标准**

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**9. 外币业务和外币报表折算**

适用 不适用

**10. 金融工具**

适用 不适用

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

**1、金融工具的分类**

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融负债：

- (1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- (2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础度金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- (3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

**2、金融工具的确认依据和计量方法****(1) 以摊余成本计量的金融资产**

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；

不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产转移的确认条件和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

减值准备的计提方法及核销原则：

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

#### 7、金融资产和金融负债的抵消

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

#### 8、金融负债与权益工具的区分及相关处理



权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于应收票据，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款和其他应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款和其他应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用

损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款和其他应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

确认预期信用损失组合的情况如下：

#### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收票据及应收账款期末余额达到 500 万元（含 500 万元）以上；其他应收款期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收

	款项，再按组合计提坏账准备。
--	----------------

## (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按以下信用风险特征组合计提坏账准备。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	根据不同账龄的应收款项进行分组	账龄分析法
关联方组合	企业是否存在关联关系	账龄分析法
应收票据组合	承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险，银行承兑汇票不计提坏账准备；商业承兑汇票，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
应收利息、应收股利组合	债务人的信用风险	结合债务人的信用风险及以历史损失率，关联方不计提坏账，其他逾期款项按账龄分析法计提坏账

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	0	0
1—2 年	5	5
2—3 年	15	15
3—4 年	25	25
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

关联方应收款项账龄 1 年以内不计提，1 年以上按 2% 计提坏账准备。

**13. 应收款项融资**

适用  不适用

**14. 其他应收款**

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于应收利息和应收股利，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益；对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

## 15. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

### (2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本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。

### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

## 16. 持有待售资产

√适用 □不适用

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）

则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

(2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 17. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 18. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### （2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投

资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理参见附注五、14。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法参见附注五、29。

## 21. 投资性房地产

### （1）. 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

**22. 固定资产****(1). 确认条件**√适用  不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

**(2). 折旧方法**√适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	年限平均法	8-10	3	9.70-12.13
其他设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**√适用  不适用

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

**(4). 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注五、29。

**(5). 其他说明**

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

**23. 在建工程**√适用  不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注五、29。

**24. 借款费用**√适用  不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费

用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注五、29。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 29. 长期资产减值

适用 不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外），本公司于资



产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 30. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

### 31. 职工薪酬

#### (1)、职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

#### (2)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

#### (3)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司无设定受益计划。

#### (4)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### (5)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

### 32. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 33. 租赁负债

适用 不适用

### 34. 股份支付

适用 不适用

### 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 36. 收入

适用 不适用

对于房地产购买方在建设工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### ①房地产销售业务

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得购买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

②出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ③出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### ④其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### 37. 政府补助

适用  不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

#### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

#### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 39. 租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

#### a. 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### b. 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**(2). 融资租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

**a. 本公司作为承租人记录融资租赁业务**

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**b. 本公司作为出租人记录融资租赁业务**

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**40. 其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**维修基金****①北京市**

2008年2月1日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”的规定，公司按房价总额的2%代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》（京建物[2008]393号）的规定，公司自2008年2月1日起签订商品住宅买卖合同（包括其他转让协议）的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为100元/建筑平方米；高层（六层以上）为200元/建筑平方米。

**②宁夏银川市**

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼15元/建筑平方米、住宅10元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

**③天津市**

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知（津政发[2002]90号）规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分别按以下比例缴存：不配备电梯的商品住宅，开发建设单位和购房人各按1%缴存维修基金；配备电梯的商品住宅，开发建设单位按1.5%、购房人按1%缴存维修基金。

**④大连市**

根据大连市房地产管理局规定，商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳，购房人在办理商品房产权登记手续时，须按建筑面积每平方米40元的标交纳维修基金，存入资金中心指定的代办银行，禁止任何单位代收购房人缴纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价5%的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时，应交纳维修基金总额的30%，在办理《商品房销售许可证》时，应全额交清维修基金。

**质量保证金**

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

**41. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017 年, 财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以上 4 项准则以下统称“新金融工具准则”), 并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。本公司自规定之日起开始执行。	经公司第八届董事会第三次会议通过	详见其他说明
根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)要求, 本公司对财务报表格式进行修订, 并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。		详见其他说明
经本公司 2019 年 8 月 22 日召开的第八届董事会第十三次临时会议决议批准, 公司决定自 2019 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更, 即由成本计量模式变更为公允价值计量模式	经公司第八届董事会第十三次临时会议通过	详见其他说明

## 其他说明:

1、财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会(2017)7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会(2017)8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会(2017)9 号), 于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会(2017)14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。

根据新金融工具准则的实施时间要求, 公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则, 并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求, 于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的, 对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整, 将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即 2019 年 1 月 1 日)的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时, 本公司未对比较财务报表数据进行调整。本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。首次执行新金融工具准则对报表的影响详见 41.(3)。

2、财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号), 对企业财务报表格式进行调整。

本公司根据财会[2019]6 号规定的财务报表格式编制 2019 年中期财务报表, 并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下:

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款	1,908,324.91		7,058,222.22	
应收票据				
应收账款		1,908,324.91		7,058,222.22
应付票据及应付账款	321,038,295.20			
应付票据				
应付账款		321,038,295.20		

3、公司聘请中联资产评估集团有限公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并出具了《京能置业股份有限公司拟变更会计政策所涉及的子公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中资评报字[2019]第 400 号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响如下：

项目	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	变更前	变更后	调整金额	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23	82,168,569.30	125,653,200.00	43,484,630.70
递延所得税负债	13,036,527.15	25,211,930.21	12,175,403.06	2,306,293.04	13,177,450.72	10,871,157.68
未分配利润	872,887,451.56	905,583,779.11	32,696,327.55	887,510,247.87	916,862,373.59	29,352,125.72
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,893,354.38	3,621,156.62	1,239,431,790.38	1,242,693,137.68	3,261,347.30
其他综合收益	6,108,279.11	6,317,004.11	208,725.00			
	2018 年度			2018 年 1-6 月		
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53	363,465,924.53	362,095,033.76	-1,370,890.77
公允价值变动损益		2,339,789.14	2,339,789.14			
所得税费用	27,065,632.09	28,336,024.76	1,270,392.67	5,146,622.82	5,489,345.51	342,722.69
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	53,798,032.60	3,451,368.68	7,661,160.81	8,591,807.98	930,647.17
少数股东损益	-12,809,592.62	-12,449,783.30	359,809.32	7,707,796.30	7,805,317.21	97,520.91

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 首次执行新金融工具准则、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项目情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	576,835,874.51	576,835,874.51	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	1,908,324.91	1,908,324.91	
应收款项融资			
预付款项	52,650,913.64	52,650,913.64	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	15,909,256.45	15,909,256.45	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,472,523,980.41	5,472,523,980.41	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	109,347,280.02	109,347,280.02	
流动资产合计	6,229,175,629.94	6,229,175,629.94	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	11,525,600.00		-11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	26,491,866.22	26,491,866.22	
其他权益工具投资			12,284,716.14
其他非流动金融资产			
投资性房地产	133,369,700.00	133,369,700.00	
固定资产	15,527,811.01	15,527,811.01	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	965,940.15	965,940.15	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	86,520,620.54	86,520,620.54	
其他非流动资产	310,151,810.00	310,151,810.00	
非流动资产合计	584,553,347.92	585,312,464.06	759,116.14
资产总计	6,813,728,977.86	6,814,488,094.00	759,116.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	321,038,295.20	321,038,295.20	



预收款项	1,131,418,112.78	1,131,418,112.78	
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	27,422,831.94	27,422,831.94	
应交税费	53,408,281.26	53,408,281.26	
其他应付款	400,034,113.58	400,034,113.58	
其中：应付利息	33,499,177.94	33,499,177.94	
应付股利	103,825,048.71	103,825,048.71	
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	1,454,800,000.00	1,454,800,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	3,388,121,634.76	3,388,121,634.76	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	195,000,000.00	195,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	45,000,000.00	45,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	25,211,930.21	25,211,930.21	
其他非流动负债			
非流动负债合计	265,211,930.21	265,211,930.21	
负债合计	3,653,333,564.97	3,653,333,564.97	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	177,424,325.61	177,424,325.61	
减：库存股			
其他综合收益	6,317,004.11	6,317,004.11	
专项储备			
盈余公积	147,296,949.68	147,372,861.29	75,911.61
一般风险准备			
未分配利润	905,583,779.11	906,266,983.64	683,204.53
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,689,502,058.51	1,690,261,174.65	759,116.14
少数股东权益	1,470,893,354.38	1,470,893,354.38	
所有者权益（或股东权益）合计	3,160,395,412.89	3,161,154,529.03	759,116.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,813,728,977.86	6,814,488,094.00	759,116.14

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司持有的部分权益投资，于2019年1月1日由可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在其他权益工具投资项目下列报。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	34,838,786.00	34,838,786.00	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,058,222.22	7,058,222.22	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	108,614,735.43	108,614,735.43	
其中：应收利息	38,575,145.84	38,575,145.84	
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	567,000,000.00	567,000,000.00	
流动资产合计	717,511,743.65	717,511,743.65	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	11,525,600.00		-11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,675,977,985.66	1,675,977,985.66	
其他权益工具投资		12,284,716.14	12,284,716.14
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	46,412.30	46,412.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	780,320.40	780,320.40	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	378,799.73	378,799.73	
其他非流动资产	430,000,000.00	430,000,000.00	
非流动资产合计	2,118,709,118.09	2,119,468,234.23	759,116.14

资产总计	2,836,220,861.74	2,836,979,977.88	759,116.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	5,166,703.29	5,166,703.29	
应交税费	7,978,719.81	7,978,719.81	
其他应付款	165,140,333.72	165,140,333.72	
其中：应付利息	21,548,136.11	21,548,136.11	
应付股利	7,523,042.11	7,523,042.11	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	899,800,000.00	899,800,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,078,085,756.82	1,078,085,756.82	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,036,093.04	2,036,093.04	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,036,093.04	2,036,093.04	
负债合计	1,080,121,849.86	1,080,121,849.86	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	114,262,616.20	114,262,616.20	
减：库存股			
其他综合收益	6,108,279.11	6,108,279.11	
专项储备			
盈余公积	147,296,949.68	147,372,861.29	75,911.61
未分配利润	1,035,551,166.89	1,036,234,371.42	683,204.53
所有者权益（或股东权益）合计	1,756,099,011.88	1,756,858,128.02	759,116.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,836,220,861.74	2,836,979,977.88	759,116.14

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司持有的部分权益投资,于 2019 年 1 月 1 日由可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,在其他权益工具投资项目下列报。

#### (4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 42. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%、17%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴,项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴	超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

#### 2. 税收优惠

适用 不适用

#### 3. 其他

适用 不适用

### 七、合并财务报表项目注释

#### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,199.80	7,616.55
银行存款	796,023,757.83	576,828,257.96
其他货币资金		
合计	796,025,957.63	576,835,874.51
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

报告期末,本公司不存在存放在境外的款项,银行存款中受限资金 15,131,059.54 元,参见附注七、79。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内小计	1,535,718.84
1至2年	
2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	22,372.00
5年以上	1,529,205.20
合计	3,087,296.04

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备										
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,087,296.04	100.00	1,540,391.20	49.89	1,546,904.84	3,448,716.11	100.00	1,540,391.20	44.67	1,908,324.91
合计	3,087,296.04	/	1,540,391.20	/	1,546,904.84	3,448,716.11	/	1,540,391.20	/	1,908,324.91

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,535,718.84		
4至5年	22,372.00	11,186.00	50.00
5年以上	1,529,205.20	1,529,205.20	100.00
合计	3,087,296.04	1,540,391.20	49.89

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3) 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄组合计提的坏账	1,540,391.20				1,540,391.20
合计	1,540,391.20				1,540,391.20

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京城建福安楼寓物业管理有限公司	1,231,144.36	39.88%	
个人客户	617,683.01	20.01%	617,683.01
中铁十六局集团第五工程有限公司	308,784.00	10.00%	
客户 1	250,000.00	8.10%	250,000.00
客户 2	58,712.00	1.90%	58,712.00
合计	2,466,323.37	79.89%	926,395.01

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	130,725,326.59	100.00	52,650,913.64	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	130,725,326.59	100.00	52,650,913.64	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	32,137,209.00	24.58
中国新兴建设开发有限责任公司	25,732,909.08	19.68
中建三局集团有限公司	24,307,634.82	18.59
中铁十六局集团有限公司	24,118,636.36	18.45

北京京能建设集团有限公司	23,281,549.48	17.81
合计	129,577,938.74	99.12

其他说明

适用 不适用

## 8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,161,606.89	
应收股利		
其他应收款	20,566,702.31	15,909,256.45
合计	26,728,309.20	15,909,256.45

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款	6,161,606.89	
债券投资		
合计	6,161,606.89	

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

#### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：



适用 不适用

#### 其他应收款

##### (4). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内小计	19,802,817.59
1至2年	1,238,583.35
2至3年	44,871.96
3年以上	
3至4年	691,849.35
4至5年	552,340.34
5年以上	3,438,369.27
合计	25,768,831.86

##### (5). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
农民工工资保证金		12,464,000.00
代收代垫费用	4,875,617.09	6,447,960.83
往来款	3,741,815.82	2,760,324.90
押金、保证金、备用金	16,796,899.57	954,200.89
其他	354,499.38	354,499.38
合计	25,768,831.86	22,980,986.00

##### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2019年1月1日余额		7,071,729.55		7,071,729.55
2019年1月1日余额在本 期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回		1,869,600.00		1,869,600.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额		5,202,129.55		5,202,129.55

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (7). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄组合计提的坏账	7,071,729.55		1,869,600.00		5,202,129.55
合计	7,071,729.55		1,869,600.00		5,202,129.55

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
银川市兴庆区财政局	1,869,600.00	收回债权
合计	1,869,600.00	/

#### (8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京国际信托有限公司	押金	15,500,000.00	1 年以内	60.15	
个人客户	往来款	713,169.49	1-2 年	2.77	35,658.47
长城物业银川分公司	往来款	306,290.00	1 年以内	1.19	
个人客户	代垫款项	250,041.75	4 年以上	0.97	176,292.35
宁夏电力公司银川供电局	预付电费	250,000.00	5 年以上	0.97	250,000.00
合计	/	17,019,501.24	/	66.05	461,950.82

#### (10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

#### (11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	114,766.59		114,766.59	64,941.73		64,941.73
开发成本	5,499,045,014.95	123,749,222.71	5,375,295,792.24	4,158,724,344.96	123,749,222.71	4,034,975,122.25
开发产品	832,758,094.64	2,288,876.77	830,469,217.87	1,439,772,793.20	2,288,876.77	1,437,483,916.43
合计	6,331,917,876.18	126,038,099.48	6,205,879,776.70	5,598,562,079.89	126,038,099.48	5,472,523,980.41

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	123,749,222.71					123,749,222.71
开发产品	2,288,876.77					2,288,876.77
合计	126,038,099.48					126,038,099.48

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

项目	资本化利息
京能·天下川一期	659,176.19
京能·天下川二期	5,805,128.64
京能·天下川三期南区	62,389,142.61
京能·天下川三期北区	127,357,575.82
海语城一期	23,097,115.03
海语城二、三、四期	52,501,284.18
京能·阳光港湾	114,134,635.92
四合上院	1,705,960.20
京能·雍清丽苑	16,392,674.15
合计	404,042,692.74

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## (5). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
海语城二、三、四期	2011	2022	17.36 亿	660,181,170.07	559,730,834.07	
京能.阳光港湾			18.26 亿	669,687,922.71	669,612,922.71	123,749,222.71
北京密云地块			24.40 亿	1,607,329,704.56	1,604,411,121.80	
京能.雍清丽苑（天津武清地块）	2019	2022	41.35 亿	2,093,656,520.09	1,001,437,450.30	
京能天下川三期	2015	2019	25 亿	468,189,697.52	323,532,016.08	
合计				5,499,045,014.95	4,158,724,344.96	123,749,222.71

## (6). 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
海语城一期	2017 年	205,373,631.44		17,801,808.29	187,571,823.15	
京能天下川一期	2011 年	25,314,977.99		4,629,515.94	20,685,462.05	
京能天下川二期	2013 年	111,765,527.14		17,563,893.08	94,201,634.06	2,288,876.77
京能天下川三期南区	2018 年	1,021,126,563.92		567,019,481.25	454,107,082.67	
四合上院	2013 年	54,948,878.98			54,948,878.98	
国典华园	2006 年	21,243,213.73			21,243,213.73	
合计	-	1,439,772,793.20		607,014,698.56	832,758,094.64	2,288,876.77

## 10、持有待售资产

适用 不适用

## 11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

## 12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	191,707.87	262,173.32
预缴土地增值税	12,765,867.79	12,485,060.70
预缴增值税	77,092,209.49	414,182.39
预缴所得税	969,473.75	5,010,987.50

预缴城市维护建设税	1,616,285.05	3,804,787.75
预缴教育费附加	1,291,864.39	2,837,837.50
预缴地方教育费附加	5,764.15	13,318.69
待抵扣进项税额	18,896,934.45	83,463,112.36
待认证进项税额	2,473,508.08	985,555.49
委托贷款	300,086,192.76	
其他	131,221.03	70,264.32
合计	415,521,028.81	109,347,280.02

### 13、 债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

#### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

### 14、 其他债权投资

#### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

#### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 15、 长期应收款

#### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

#### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

#### (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

#### (4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 16、 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
北京天汇成房地产开发有限公司	26,491,866.22									26,491,866.22
小计	26,491,866.22									26,491,866.22
合计	26,491,866.22									26,491,866.22

## 17、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
光大银行股票	11,425,600.00	11,425,600.00
北京翰达金晟置业有限公司	859,116.14	859,116.14
合计	12,284,716.14	12,284,716.14

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 18、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

## 19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	133,369,700.00	133,369,700.00
二、本期变动	25,014,817.29	25,014,817.29
加：外购		

存货\固定资产\在建工程转入	25,014,817.29	25,014,817.29
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	158,384,517.29	158,384,517.29

公司聘请中联资产评估集团有限公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并出具了《京能置业股份有限公司拟变更会计政策所涉及的子公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中资评报字[2019]第 400 号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

#### 四、未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 20、固定资产

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,076,273.71	15,527,811.01
固定资产清理		
合计	15,076,273.71	15,527,811.01

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	19,011,570.53	5,418,322.66	1,916,126.13	1,120,297.42	27,466,316.74
2.本期增加金额			109,586.00	40,551.52	150,137.52
(1) 购置			109,586.00	40,551.52	150,137.52
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	19,011,570.53	5,418,322.66	2,025,712.13	1,160,848.94	27,616,454.26
二、累计折旧					
1.期初余额	5,997,819.68	4,469,352.08	875,457.64	595,876.33	11,938,505.73
2.本期增加金额	263,446.02	127,268.37	155,099.23	55,861.20	601,674.82
(1) 计提	263,446.02	127,268.37	155,099.23	55,861.20	601,674.82
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	6,261,265.70	4,596,620.45	1,030,556.87	651,737.53	12,540,180.55
三、减值准备					

1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	12,750,304.83	821,702.21	995,155.26	509,111.41	15,076,273.71
2.期初账面价值	13,013,750.85	948,970.58	1,040,668.49	524,421.09	15,527,811.01

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 21、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

适用 不适用

## 22、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用



## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 23、油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

适用 不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,781,392.30	1,781,392.30
2.本期增加金额	216,725.66	216,725.66
(1)购置	216,725.66	216,725.66
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	1,998,117.96	1,998,117.96
二、累计摊销		
1.期初余额	815,452.15	815,452.15
2.本期增加金额	86,496.06	86,496.06
(1)计提	86,496.06	86,496.06
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	901,948.21	901,948.21
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,096,169.75	1,096,169.75
2.期初账面价值	965,940.15	965,940.15

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 26、开发支出

适用 不适用

## 27、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	12,667,216.68	3,166,804.10	12,667,216.68	3,166,804.10
预售房款预计利润	311,907,901.13	77,976,975.19	311,907,901.13	77,976,975.19
内部交易未实现利润	18,930,336.24	4,732,584.06	21,507,365.02	5,376,841.25
合计	343,505,454.05	85,876,363.35	346,082,482.83	86,520,620.54

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	8,144,372.14	2,036,093.04	8,144,372.14	2,036,093.04
产权车位利润	44,001,736.44	11,000,434.11	44,001,736.44	11,000,434.11
投资性房地产公允价值变动	48,701,612.24	12,175,403.06	48,701,612.24	12,175,403.06
合计	100,847,720.82	25,211,930.21	100,847,720.82	25,211,930.21

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	130,351,372.29	130,351,372.29
可抵扣亏损	432,773,048.69	432,773,048.69
合计	563,124,420.98	563,124,420.98

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019年	38,986,130.65	38,986,130.65	
2020年	19,199,083.19	19,199,083.19	
2021年	94,707,314.73	94,707,314.73	
2022年	179,858,967.51	179,858,967.51	
2023年	100,021,552.61	100,021,552.61	
合计	432,773,048.69	432,773,048.69	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地款及契税	310,151,810.00	310,151,810.00
合计	310,151,810.00	310,151,810.00

## 31、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	600,000,000.00	
合计	600,000,000.00	

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 32、交易性金融负债

□适用 √不适用

## 33、衍生金融负债

□适用 √不适用

## 34、应付票据

□适用 √不适用

## 35、应付账款

## (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	426,259,944.41	299,384,548.07
应付服务款	9,478,341.16	17,562,633.49
其他	2,100,115.10	4,091,113.64
合计	437,838,400.67	321,038,295.20

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	12,352,746.37	未结算工程款
北京思源兴业房地产经纪有限公司	8,500,000.00	未结算销售代理费
北京市政建设集团有限责任公司	3,732,378.30	未结算工程款
北京绿京华园林工程有限公司	2,255,696.30	未结算工程款
深圳四季青园林股份有限公司	2,005,745.20	未达到结算条件
合计	28,846,566.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 36、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	471,781,382.01	1,121,464,975.13

预收租金	10,387,766.00	9,703,137.65
其他		250,000.00
合计	482,169,148.01	1,131,418,112.78

预售款性中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末数	期初数	竣工时间
京能天下川一期	3,552,707.63	5,543,698.54	2011 年
京能天下川二期	25,556,398.37	37,149,937.26	2013 年
京能天下川三期南区	428,847,964.66	1,051,785,800.65	2018 年
四合上院	1,499,225.35	1,499,225.35	2013 年
海语城一期	12,325,086.00	25,486,313.33	2017 年
合计	471,781,382.01	1,121,464,975.13	--

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 37、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,409,477.86	21,347,648.50	33,040,498.92	13,716,627.44
二、离职后福利-设定提存计划	2,013,354.08	4,167,256.66	4,214,827.79	1,965,782.95
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	27,422,831.94	25,514,905.16	37,255,326.71	15,682,410.39

### (2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,937,980.07	15,855,328.46	26,889,743.85	3,903,564.68
二、职工福利费		1,138,501.47	1,138,501.47	
三、社会保险费	7,083,192.03	1,709,987.44	1,766,132.53	7,027,046.94
其中：医疗保险费	6,969,646.21	1,530,128.54	1,586,653.44	6,913,121.31
工伤保险费	37,670.74	57,237.55	57,111.03	37,797.26
生育保险费	75,875.08	122,621.35	122,368.06	76,128.37
四、住房公积金	110,972.00	1,785,664.40	1,743,904.40	152,732.00
五、工会经费和职工教育经费	2,940,568.07	207,197.57	664,728.34	2,483,037.30
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

八、非货币性福利				
九、其他短期薪酬	336,765.69	650,969.16	837,488.33	150,246.52
合计	25,409,477.86	21,347,648.50	33,040,498.92	13,716,627.44

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,242,475.57	2,801,408.79	2,849,233.19	1,194,651.17
2、失业保险费	17,087.83	116,383.41	116,130.14	17,341.10
3、企业年金缴费	753,790.68	1,249,464.46	1,249,464.46	753,790.68
合计	2,013,354.08	4,167,256.66	4,214,827.79	1,965,782.95

其他说明：

□适用 √不适用

**38、 应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,993,149.29	5,433,523.52
土地增值税	24,820,408.78	1,294,623.18
土地使用税	344,005.68	317,189.24
企业所得税	8,814,562.67	38,784,032.06
教育费附加	51,911.91	27,324.97
个人所得税	105,883.52	531,617.60
房产税	6,449,344.55	6,629,820.59
印花税	41.72	53,167.16
地方教育费附加	16,658.99	21,282.70
城市维护建设税	75,383.91	60,210.23
其他税费		255,490.01
合计	44,671,351.02	53,408,281.26

**39、 其他应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	38,403,374.15	33,499,177.94
应付股利	103,825,048.71	103,825,048.71
其他应付款	262,717,096.97	262,709,886.93
合计	404,945,519.83	400,034,113.58

应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分期付息到期还本的长期借款利息	26,660,040.82	3,463,066.83
企业债券利息	7,050,000.00	21,311,111.11
短期借款应付利息	4,693,333.33	8,725,000.00
合计	38,403,374.15	33,499,177.94

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
有限售条件的流通股份	1,373,532.63	1,373,532.63
北京能源集团有限责任公司	102,451,516.08	102,451,516.08
合计	103,825,048.71	103,825,048.71

#### 其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	102,493,104.13	103,915,173.07
代收代垫费用	13,114,145.28	13,440,784.83
保证金、认购金、押金	140,705,320.54	142,550,170.54
维修基金		37,286.50
奖励返还	500,000.00	7,032.00
其他	5,904,527.02	2,759,439.99
合计	262,717,096.97	262,709,886.93

##### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	延长归还期
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	延长归还期
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	延长归还期
合计	101,605,933.79	/

其他说明：

适用 不适用

#### 40、持有待售负债

适用 不适用

## 41、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	440,000,000.00	555,000,000.00
1年内到期的应付债券		800,000,000.00
1年内到期的长期应付款		99,800,000.00
合计	440,000,000.00	1,454,800,000.00

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
信用借款	440,000,000.00	555,000,000.00

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
中期票据	800,000,000.00	2016.4.7	3年	800,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中期票据	800,000,000.00				800,000,000.00	

(3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款		99,800,000.00

## 42、其他流动负债

□适用 √不适用

## 43、长期借款

(1) 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,990,960,000.00	750,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-440,000,000.00	-555,000,000.00
合计	1,550,960,000.00	195,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

信用借款期初利率期间为 4.75%-5.22%，期末利率期间为 4.75%-8.50%。

## 44、应付债券

(1) 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	期末余额	期初余额
债权融资计划	400,000,000.00	
合计	400,000,000.00	

## (2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 京能置业ZR001	100元	2019年4月3日	3年	40,000.00		40,000.00				40,000.00
合计	/	/	/	40,000.00		40,000.00				40,000.00

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 45、租赁负债

□适用 √不适用

## 46、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	395,000,000.00	45,000,000.00
合计	395,000,000.00	45,000,000.00

## 长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付融资租赁款	350,000,000.00	
应付信用借款	45,000,000.00	45,000,000.00
合计	395,000,000.00	45,000,000.00

**专项应付款**

适用 不适用

**47、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**48、预计负债**

适用 不适用

**49、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**50、其他非流动负债**

适用 不适用

**51、股本**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份	566,304.00						566,304.00
无限售条件股份	452,313,696.00						452,313,696.00
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00

**52、其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

适用 不适用

**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 53、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	101,985,433.44			101,985,433.44
其他资本公积	75,438,892.17			75,438,892.17
合计	177,424,325.61			177,424,325.61

## 54、库存股

□适用 √不适用

## 55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,108,279.11							6,108,279.11
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	6,108,279.11							6,108,279.11
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	208,725.00	107,761.83				107,761.83		316,486.83
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
其他	208,725.00	107,761.83				107,761.83		316,486.83
其他综合收益合计	6,317,004.11	107,761.83				107,761.83		6,424,765.94

**56、专项储备**

□适用 √不适用

**57、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	147,372,861.29			147,372,861.29
合计	147,372,861.29			147,372,861.29

**58、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	872,887,451.56	887,510,247.87
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	33,379,532.08	29,352,125.72
调整后期初未分配利润	906,266,983.64	916,862,373.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,955,804.53	8,591,807.98
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		6,793,200.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	929,222,788.17	918,660,981.57

**59、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	742,945,229.80	584,016,053.76	432,330,360.79	361,196,028.74
其他业务	5,206,596.77	1,189,091.61	2,249,895.33	899,005.02
合计	748,151,826.57	585,205,145.37	434,580,256.12	362,095,033.76

**60、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,828,085.59	1,602,675.23
教育费附加	1,991,588.24	1,117,407.23
土地增值税	27,732,536.92	3,710,563.93
营业税	70,465.45	97,486.75
房产税	395,102.40	1,191,614.65
土地使用税	696,931.71	630,295.85
车船使用税	4,045.00	4,270.00

印花税	398,343.35	388,637.77
其他税费	97,459.44	834,874.23
合计	34,214,558.10	9,577,825.64

**61、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	215,488.74	484,198.78
物业费	1,214,882.04	1,283,194.16
销售代理费	309,167.00	795,738.00
中介服务费	601,840.00	600,415.10
业务宣传费	3,349,050.68	2,116,851.95
装修费	45,337.00	12,000.00
办公费	86,951.44	156,926.27
业务招待费	11,444.02	21,313.02
供暖费	222,463.29	1,026,757.63
租赁费	16,261.06	519,600.00
其他	1,408,871.54	1,167,952.15
合计	7,481,756.81	8,184,947.06

**62、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,260,399.27	17,338,230.44
中介机构服务费	3,107,822.66	1,783,532.03
交通费	43,586.00	700,096.17
水电及物业管理费	595,744.19	107,399.04
折旧及摊销费	544,225.56	517,376.25
差旅费	305,684.04	195,839.87
住房补贴		137,577.00
办公费	349,475.39	326,667.57
业务招待费	57,725.50	137,046.33
房屋租赁费	2,044,011.89	167,865.00
劳务费	1,312,962.00	671,476.78
维护修理费		44,226.00
劳动保护费		306,084.43
诉讼费		281,261.00
其他	1,209,805.48	1,244,901.72
合计	28,831,441.98	23,959,579.63

**63、研发费用**

□适用 √不适用

**64、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	28,169,063.49	9,624,689.36
利息收入	-1,529,960.41	-633,722.59
手续费支出	2,744,471.78	1,977,897.91
合计	29,383,574.86	10,968,864.68

**65、其他收益**

□适用 √不适用

**66、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
委托贷款利息收入	5,919,377.56	
合计	5,919,377.56	

**67、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**68、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**69、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失		

其他应收款坏账损失	1,869,600.00	
合计	1,869,600.00	

**70、资产减值损失**

□适用 √不适用

**71、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）		-5,708.10
合计		-5,708.10

其他说明：

□适用 √不适用

**72、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	471,785.96	3,240,065.79	471,785.96
无法支付的款项	352,153.30		352,153.30
其他	11,074.81		11,074.81
合计	835,014.07	3,240,065.79	835,014.07

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**73、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金	31,309.88		31,309.88
其他	84,869.61	1,141,892.34	84,869.61
合计	116,179.49	1,141,892.34	116,179.49

**74、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,897,118.80	5,146,622.82
递延所得税费用	644,257.19	342,722.69

合计	31,541,375.99	5,489,345.51
----	---------------	--------------

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	71,543,161.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	17,560,720.68
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	13,655,585.59
所得税费用	31,541,375.99

其他说明：

□适用 √不适用

## 75、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、55。

## 76、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,673,585.53	739,225.76
代收款项	24,002,038.98	58,012,498.26
定金、保证金、押金	430,368.54	2,001,265.86
往来款	116,465.80	8,050,300.00
合计	26,222,458.85	68,803,289.88

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
日常费用	44,858,657.92	13,213,750.67
代付款项	6,816,200.00	15,005,370.19
往来款	2,262,437.21	10,136,552.00
退定金、房款		100,000.00
合计	53,937,295.13	38,455,672.86



## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款手续费	40,320.00	
合计	40,320.00	

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	10,600.00	1,800,000.00
合计	10,600.00	1,800,000.00

## 77、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	40,001,785.60	16,397,125.19
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	601,674.82	1,073,187.60
无形资产摊销	86,496.06	80,139.51
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-5,708.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	28,169,063.49	9,624,689.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,919,377.56	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-733,355,796.29	231,838,589.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-88,532,045.63	-28,578,952.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-532,437,356.43	-110,442,578.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,291,385,555.94	119,986,492.53
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	780,894,898.09	568,930,874.04
减：现金的期初余额	559,524,197.90	572,688,375.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	221,370,700.19	-3,757,501.69

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	780,894,898.09	559,524,197.90
其中：库存现金	2,199.80	7,616.55
可随时用于支付的银行存款	780,892,698.29	559,516,581.35
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	780,894,898.09	559,524,197.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

## 78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 79、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,131,059.54	按揭保证金
合计	15,131,059.54	/

**80、 外币货币性项目**

**(1). 外币货币性项目**

适用 不适用

**(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

适用 不适用

**81、 套期**

适用 不适用

**82、 政府补助**

**1. 政府补助基本情况**

适用 不适用

**2. 政府补助退回情况**

适用 不适用

**83、 其他**

适用 不适用

**八、合并范围的变更**

**1、 非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(1). 本期发生的同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(2). 合并成本**

适用 不适用

**(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
京能(北京)物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		投资设立
北京京能云泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
北京安泰达房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	76.00		非同一控制下企业合并
天津海航东海岸发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
京能置业(天津)有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00		投资设立

#### (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	27,853,590.56		162,376,368.62
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	-1,243,705.10		126,947,990.23
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00	-8,944,883.85		-113,027,751.10
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-331,169.49		17,395,357.24
北京国电房地产开发有限公司	10.00	-371,695.31		8,037,315.04
北京京能云泰房地产开发有限公司	49.00			833,809,366.75
京能置业(天津)有限公司	49.00			588,000,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏京能房地产开发有限公司	237,428.99	10,546.68	247,975.67	98,850.21	95,000.00	193,850.21	187,309.54	8,051.40	195,360.94	180,520.02		180,520.02
北京天创世缘房地产开发有限公司	42,392.44	15,224.31	57,616.75	23,109.33	1,100.04	24,209.37	58,466.01	234.14	58,700.15	23,865.46	1,100.04	24,965.50
大连京能阳光房地产开发有限公司	55,197.89	14.11	55,212.00	4,378.89	73,900.00	78,278.89	55,288.27	19.79	55,308.06	29,049.46	47,500.00	76,549.46
天津海航东海岸发展有限公司	150,036.21	31,050.63	181,086.84	137,038.00	39,700.00	176,738.00	84,956.36	31,054.13	116,010.49	92,078.86	19,500.00	111,578.86
北京国电房地产开发有限公司	10,336.47	8,303.28	18,639.75	10,602.43		10,602.43	10,992.95	8,440.86	19,433.81	11,024.80		11,024.80
北京京能云泰房地产开发有限公司	170,252.35	20.68	170,273.03	107.85		107.85	170,256.55	23.18	170,279.73	114.55		114.55
京能置业(天津)有限公司	218,589.21	9.97	218,599.18	1,703.18	96,896.00	98,599.18	102,000.00		102,000.00	2,000.00		2,000.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁夏京能房地产开发有限公司	72,435.49	9,269.14	9,284.53	-94,623.86	10,213.48	1,515.39	1,515.39	21,507.65
北京天创世缘房地产开发有限公司	160.23	-327.29	-327.29	-2,152.51	1,279.57	980.91	980.91	22,482.39
大连京能阳光房地产开发有限公司		-1,825.49	-1,825.49	-127.40		-1,506.45	-1,506.45	-174.56
天津海航东海岸发展有限公司	1,995.66	-82.79	-82.79	-6,452.09	31,760.13	1,845.58	1,845.58	-2,727.43
北京国电房地产开发有限公司	122.13	-371.70	-371.70	-144.50	70.95	-513.60	-513.60	-82.34
北京京能云泰房地产开发有限公司				-336.15				-5,053.81
京能置业（天津）有限公司				-114,906.69				

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业:		
北京天汇成房地产开发有限公司		
投资账面价值合计	26,491,866.22	26,491,866.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、应付账款、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

**1、风险管理目标和政策**

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，指定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险、流动性风险和市场风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手方的风险。

**(1) 信用风险**

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并



在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 79.89%（2018 年：68.84%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 66.05%（2018 年：60.85%）。

## （2）流动性风险

流动风险，是指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，并降低现金流量波动的影响。

期末本集团持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	期末数				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
金融负债：	--				--
短期借款	60,000.00				60,000.00
应付账款	43,783.84				43,783.84
应付职工薪酬	1,568.24				1,568.24
应付利息	3,840.34				3,840.34
应付股利	10,382.50				10,382.50
其他应付款	26,271.71				26,271.71
一年内到期的非流动负债	44,000.00				44,000.00
长期借款	155,096.00	155,096.00			310,192.00
应付债权			40,000.00		40,000.00
长期应付款		4,500.00	35,000.00		39,500.00
金融负债和或有负债合计	344,942.63	159,596.00	75,000.00		579,538.63

期初本集团持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	期初数				合计
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	
金融负债：	--				--
应付账款	32,103.83				32,103.83
应付职工薪酬	2,742.28				2,742.28

应付利息	3,349.92			3,349.92
应付股利	10,382.50			10,382.50
其他应付款	26,270.99			26,270.99
一年内到期的非流动负债	145,480.00			145,480.00
长期借款			19,500.00	19,500.00
长期应付款		4,500.00		4,500.00
金融负债和或有负债合计	220,329.52	4,500.00	19,500.00	244,329.52

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

### (3) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项目	本年数	上年数
固定利率金融工具	--	--
金融负债	223,596.00	24,000.00
其中：短期借款	60,000.00	
浮动利率金融工具	--	--
金融负债	115,000.00	
其中：短期借款		

## 2、资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2019年6月30日，本集团的资产负债率为58.60%（2018年12月31日：53.82%）。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	11,425,600.00		859,116.14	12,284,716.14
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	11,425,600.00		859,116.14	12,284,716.14
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

以金融活跃市场报价为依据。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用  
 以收益法及资产基础法评估价值以及账面净资产为依据。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析  
适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因  
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况  
适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款等，公允价值与账面价值相当。

9、其他  
适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京能源集团有限责任公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	2,133,806.00	45.26	45.26

本企业最终控制方是北京能源集团有限责任公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

子公司情况详见附注九、1。

**3、 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3。

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

**4、 其他关联方情况**

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
康因投资控股有限公司	子公司少数股东企业
天津通合投资有限公司	子公司少数股东企业
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
北京京能源深融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京能建设集团有限公司	同一控制下企业

**5、 关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京京能建设集团有限公司	采购服务	23,281,549.48	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本期利息	说明
拆入					
北京京能源深融资租赁有限公司	99,800,000.00	2018-3-10	2019-9-29	1,155,191.66	固定利率 4.75%，本期已偿还
北京能源集团有限责任公司	540,960,000.00	2019-3-19	2021-3-18	9,720,450.14	固定利率 6.22%
北京京能源深融资租赁有限公司	350,000,000.00	2019-4-2	2022-4-1	4,156,250.00	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	50,000,000.00	2016-4-20	2019-4-19	712,500.00	浮动利率 4.75%，本期已偿还
京能集团财务有限公司	150,000,000.00	2016-4-20	2019-10-16	3,047,916.67	浮动利率 4.75%，本期已偿还
京能集团财务有限公司	105,000,000.00	2017-6-7	2020-6-6	2,660,000.00	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	105,000,000.00	2017-6-7	2019-12-25	2,660,000.00	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2017-12-22	2020-12-21	760,000.00	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	30,000,000.00	2017-12-22	2020-6-25	760,000.00	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	15,000,000.00	2018-2-14	2021-2-13	380,000.00	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	15,000,000.00	2018-2-14	2020-9-25	380,000.00	固定利率 4.75%
大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	2018-1-1	2020-12-31	1,074,687.50	固定利率 4.75%
京能集团财务有限公司	100,000,000.00	2019-3-28	2019-6-27	1,099,583.33	固定利率 5.655%，本期已偿还
京能集团财务有限公司	300,000,000.00	2019-3-28	2019-6-27	3,298,750.00	固定利率 5.655%，本期已偿还

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	177.53	110.78

**(8). 其他关联交易**适用 不适用

本公司与京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场

公允价格。本公司 2019 年 6 月末在京能财务公司存款余额 430,515,842.44 元, 2019 年 1-6 月从京能财务公司取得的存款利息收入为 198,734.52 元, 支付给京能财务公司的手续费 1,300.00 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	北京京能建设集团有限公司	23,281,549.48			

### (2). 应付项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付利息	北京能源集团有限责任公司	8,457,700.79	
应付利息	北京京能源深融资租赁有限公司	4,156,249.99	237,025.00
应付利息	京能集团财务有限公司	659,722.41	1,088,541.83
应付利息	大连阳光世界发展有限公司	11,937,187.50	10,862,500.00
应付股利	北京能源集团有限责任公司	102,451,516.08	102,451,516.08
长期应付款	北京京能源深融资租赁有限公司	350,000,000.00	
长期应付款	大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
其他应付款	康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
其他应付款	天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
合计		624,268,310.56	261,245,516.70

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**适用 不适用**5、 其他**适用 不适用**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 9,344.00 万元。须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**适用 不适用

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截止 2019 年 6 月 30 日累计担保余额为 50,993.87 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行管存之日止提供阶段性连带责任保证。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**适用 不适用**3、 其他**适用 不适用**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**适用 不适用**2、 利润分配情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	7,246,080.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	7,246,080.00

**3、 销售退回**适用 不适用**4、 其他资产负债表日后事项说明**适用 不适用**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**适用 不适用



## (2). 未来适用法

适用 不适用

## 2、 债务重组

适用 不适用

## 3、 资产置换

## (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

## (2). 其他资产置换

适用 不适用

## 4、 年金计划

适用 不适用

## 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、 分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为4个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以企业经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入		72,298.86		1,995.66		74,294.52
主营业务成本		57,158.09		1,863.20	619.68	58,401.61
资产总额	716,153.77	247,975.67	55,212.00	399,685.84	605,448.57	813,578.71
负债总额	332,988.45	193,850.21	78,278.89	275,337.00	402,024.21	478,430.34

## (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

## (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	1,200,000.00
其中：1年以内分项	
1年以内小计	1,200,000.00
1至2年	1,600,000.00
2至3年	1,400,000.00
3至4年	2,977,777.78
4至5年	
5年以上	
合计	7,177,777.78

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	7,177,777.78	100.00	119,555.56	1.67	7,058,222.22	7,177,777.78	100.00	119,555.56	1.67	7,058,222.22
其中：										
按账龄计提坏账组合	7,177,777.78	100.00	119,555.56	1.67	7,058,222.22	7,177,777.78	100.00	119,555.56	1.67	7,058,222.22
合计	7,177,777.78	/	119,555.56	/	7,058,222.22	7,177,777.78	/	119,555.56	/	7,058,222.22

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄计提坏账组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按账龄计提坏账组合	7,177,777.78	119,555.56	2%
合计	7,177,777.78	119,555.56	2%

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄计提坏账组合	119,555.56				119,555.56
合计	119,555.56				119,555.56

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	7,177,777.78	100.00	119,555.56
合计	7,177,777.78	100.00	119,555.56

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	48,411,402.53	38,575,145.84
应收股利		
其他应收款	54,807,971.57	70,039,589.59
合计	103,219,374.10	108,614,735.43

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款	48,411,402.53	38,575,145.84
债券投资		
合计	48,411,402.53	38,575,145.84

**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(4). 应收股利**适用 不适用**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**适用 不适用**(6). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(7). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	9,601,064.55
其中：1 年以内分项	

1年以内小计	9,601,064.55
1至2年	699,100.45
2至3年	495,007.68
3至4年	234,959.94
4至5年	3,162,606.84
5年以上	42,010,875.46
合计	56,203,614.92

## (8). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	56,203,614.92	71,435,232.94
合计	56,203,614.92	71,435,232.94

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		1,395,643.35		1,395,643.35
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额		1,395,643.35		1,395,643.35

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收关联方的款项	922,589.94				922,589.94

应收其他款项	473,053.41				473,053.41
合计	1,395,643.35				1,395,643.35

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
京能(北京)物业管理有限公司	往来款	46,020,007.24	1年以内、1-5年	81.88	922,589.94
北京天创世缘房地产开发有限公司	往来款	7,377,852.48	1年以内	13.13	
北京京能云泰房地产开发有限公司	往来款	670,632.59	1年以内	1.19	
合计	/	54,068,492.31	/	96.20	922,589.94

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,961,486,119.44		1,961,486,119.44	1,649,486,119.44		1,649,486,119.44

对联营、合营企业投资	26,491,866.22		26,491,866.22	26,491,866.22		26,491,866.22
合计	1,987,977,985.66		1,987,977,985.66	1,675,977,985.66		1,675,977,985.66

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
京能（北京）物业管理有限公司	13,883,202.06			13,883,202.06		
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84			43,714,622.84		
北京安泰达房地产开发有限公司	7,980,000.00			7,980,000.00		
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54			76,308,294.54		
宁夏京能房地产开发有限公司	70,000,000.00	210,000,000.00		280,000,000.00		
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京京能云泰房地产开发有限公司	846,600,000.00			846,600,000.00		
京能置业（天津）有限公司	510,000,000.00	102,000,000.00		612,000,000.00		
合计	1,649,486,119.44	312,000,000.00		1,961,486,119.44		

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
北京天汇成房地产开发有限公司	26,491,866.22								26,491,866.22	
小计	26,491,866.22								26,491,866.22	
合计	26,491,866.22								26,491,866.22	

其他说明：

□适用 √不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			228,571.43	
合计			228,571.43	

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
成本法核算的长期股权投资收益		372,000,000.00
其他（委贷收益）	45,231,920.65	23,363,751.41
合计	45,231,920.65	395,363,751.41

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标		



准定额或定量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	718,834.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-265,411.66	
少数股东权益影响额	-163,288.72	
合计	290,134.20	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.35	0.05	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.33	0.05	-

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表； 报告期内公司在《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
--------	--

董事长：周建裕

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 22 日