

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
2018 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 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
以公司总股本 45,288 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.16 元（含税），共计派发现金 7,246,080 元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2018 年度不进行公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	于进	王凤华
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	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
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

2 报告期公司主要业务简介

2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题……坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。今年以来房地产供需两端信贷资金逐渐收紧，加之土地出让政策频出，竞自持、竞配建、限房价等逐渐成为重点城市推地的基本要求，部分附带条件过多的地块以及非优质地块遭遇流拍。2018 年下半年，一线及热点城市在加快供地的同时，适度放宽了土地出让条件，部分城市放宽了限售条件，

取消了销售限价。全年土地供应量有所增加，成交体量总体上涨，但地价及溢价率下降明显。

2018年，是中国房地产政策体系走向更加完善的关键一年。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。

公司经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、天津武清商务区新安路项目等。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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	6,765,027,365.63	6,301,190,620.16	7.36	5,100,820,245.20
营业收入	1,015,582,097.95	743,146,075.80	36.66	762,230,941.33
归属于上市公司股东的净利润	50,346,663.92	49,574,022.40	1.56	46,130,486.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,070,630.16	38,221,668.58	-94.58	46,529,762.27
归属于上市公司股东的净资产	1,656,597,005.96	1,613,854,142.04	2.65	1,538,087,709.00
经营活动产生的现金流量净额	-460,834,411.99	-1,011,195,837.13	不适用	-65,151,278.74
基本每股收益（元/股）	0.11	0.11	-	0.10
稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-
加权平均净资产收益率（%）	3.08	3.16	减少 0.08 个百分点	3.07

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	320,897,987.77	113,682,268.35	96,999,641.00	484,002,200.83
归属于上市公司股东的净利润	3,013,651.35	4,647,509.46	103,063,600.09	-60,378,096.98

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,930,631.57	3,654,687.69	19,721,033.42	-24,235,722.52
经营活动产生的现金流量净额	-12,878,645.44	132,865,137.97	406,478,648.65	-987,299,553.17

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

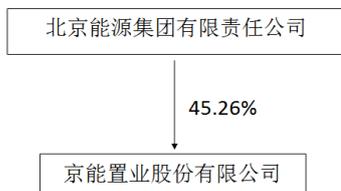
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						29,055	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						28,942	
前 10 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 件的股 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	1,275,900	2,515,900	0.56	0	未知	-	境内自然人
中国太平洋人寿保险 股份有限公司—东证 资管—太保人寿股票 红利 1 号定向资产管理 计划	2,069,944	2,069,944	0.46	0	未知	-	其他
刘小东	2,059,600	2,059,600	0.45	0	未知	-	境内自然人
贵州省技术改造投资 有限责任公司	0	2,030,000	0.45	0	未知	-	国有法人
张瑞	2,000,000	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	1,735,200	1,735,200	0.38	0	未知	-	其他
黄星尧	310,800	1,520,000	0.34	0	未知	-	境内自然人
徐惜珠	82,693	1,312,793	0.29	0	未知	-	境内自然人
夏鑫	153,000	1,153,000	0.25	0	未知	-	境内自然人
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。						

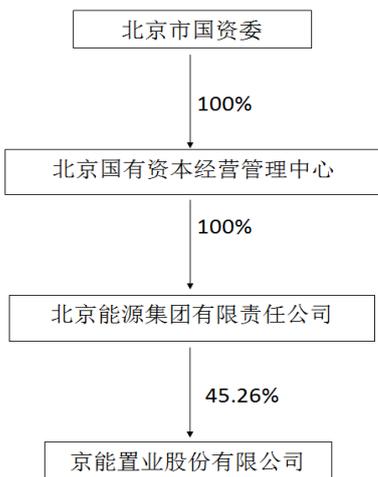
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
京能置业股份有限公司2016年度第一期中期票据	16 京能置业 MTN001	101658019	2016 年 04 月 05 日	2019 年 04 月 07 日	8	3.5	按年付息,到期还本。	全国银行间债券市场

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司按期支付第二年利息。详细内容见 2018 年 3 月 30 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的相关公告。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

联合资信评估有限公司于 2018 年 7 月 3 日对本公司出具了《京能置业股份有限公司跟踪评级报告》，确定维持京能置业股份有限公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，并维持“16 京能置业 MTN001”的信用等级为 AAA。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	53.82	54.72	-0.90
EBITDA 全部债务比	5.95	3.09	2.86
利息保障倍数	1.08	0.60	80.00

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司全年实现营业收入 101,558.21 万元，同比增长 36.66%；实现利润总额 6,460.27 万元，同比增长 73.27%；实现净利润 3,753.71 万元，同比增长 156.40%，其中，归属母公司净利润金额 5,034.67，同比增长 1.56%。随着公司毛利较高的北京区域项目可结转的库存减少，本期营业收入中北京区域的收入占比进一步下降，受此影响，公司综合毛利率同比下降 23.76%，随着综合毛利率的下降，本期营业税金同比下降 57.38%。

报告期内，公司实现投资收益 6,935.81 万元，同比增长 39.78%；同时，公司本期继续增加土地储备，以保障公司未来开发需求，受此影响，公司经营活动现金净流量为净流出 46,083.44 万元。

1.1 主营业务分析

利润表及现金流量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	1,015,582,097.95	743,146,075.80	36.66
营业成本	804,068,096.64	411,780,401.83	95.27
销售费用	36,619,572.83	40,314,382.69	-9.16
管理费用	59,050,600.29	64,445,512.37	-8.37
研发费用	-	-	-

财务费用	31,046,454.36	7,697,717.05	303.32
经营活动产生的现金流量净额	-460,834,411.99	-1,011,195,837.13	不适用
投资活动产生的现金流量净额	364,123,945.30	-18,703.76	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	83,546,288.86	501,393,783.85	-83.34

营业收入同比增长 36.66%，主要系本期交付竣工项目，结转的商品增加所致。

营业成本同比增长 95.27%，系收入增长成本随之增长以及毛利率高的项目结转比例下降所致。

销售费用同比下降 9.16%，主要系本期销售代理费及宣传费减少所致。

管理费用同比下降 8.37%，主要系本期折旧费用及交通费有所下降所致。

财务费用同比增长 303.32%，主要系本期利息费用化比例增加所致。

经营活动产生的现金流量净额同比增加，主要系本期支付的土地款同比减少所致。

投资活动产生的现金流量净额同比增加，系本期收到处置联营企业股权款所致。

筹资活动产生的现金流量净额同比下降 83.34%，主要系本期新增支付股利款所致。

1.1.1 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 10.16 亿元，同比增长 36.66%；营业成本 8.04 亿元，同比增长 95.27%，营业成本增长的幅度大于营业收入增长的幅度，因报告期内公司毛利率较高的项目结转比例减少所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	1,008,079,796.46	797,572,003.81	20.88	36.42	95.98	减少 24.04 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
京能·四合上院	100,336,345.73	27,497,416.66	72.59	-71.34	-62.21	减少 6.62 个百分点
京能·天下川	513,510,447.95	423,383,381.44	17.55	171.94	174.16	减少 0.67 个百分点
京能·海语城	394,233,002.78	346,691,205.71	12.06	97.04	92.87	增加 1.90 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

北京地区	100,336,345.73	27,497,416.66	72.59	-71.34	-62.21	减少 6.62 个百分点
宁夏银川地区	513,510,447.95	423,383,381.44	17.55	171.94	174.16	减少 0.67 个百分点
天津地区	394,233,002.78	346,691,205.71	12.06	97.04	92.87	增加 1.90 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	开发成本	797,572,003.81	99.19	406,955,853.96	98.83	0.36	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
京能·四合上院	开发成本	27,497,416.66	3.42	72,768,226.94	17.67	-14.25	
京能·天下川	开发成本	423,383,381.44	52.66	154,430,490.39	37.50	15.15	
京能·海语城	开发成本	346,691,205.71	43.12	179,757,136.63	43.65	-0.54	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 4,957.05 万元，占年度销售总额 4.88%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 22,494.33 万元，占年度采购总额 71.30%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

1.1.2 费用

适用 不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	36,619,572.83	40,314,382.69	-9.16	本期销售代理费及宣传费减少所致。
管理费用	59,050,600.29	64,362,123.05	-8.37	本期折旧费用及交通费有所下降
财务费用	31,046,454.36	7,697,717.05	303.32	本期利息费用化比例增加所致。
所得税费用	27,065,632.09	22,645,591.35	19.52	本期利润总额的增加，所得税费用随之增加。

1.1.3 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

1.1.4 现金流

适用 不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动额	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-460,834,411.99	-1,011,195,837.13	550,361,425.14	不适用	本期支付的土地款同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	364,123,945.30	-18,703.76	364,142,649.06	不适用	本期收到处置联营企业股权款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	83,546,288.86	501,393,783.85	-417,847,494.99	-83.34	本期新增支付股利款所致。

1.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □ 不适用

(1) 报告期内，本公司在北交所挂牌转让天阶公司 31% 股权，2018 年 9 月 28 日，公司收到股权转让款人民币 364,250,000.00 元，因转让该股权确认投资收益 78,456,602.33 元。

(2) 报告期内，公司控股子公司大连公司计提存货减值准备 34,364,550.00 元。

以上两个事项对本期归属于母公司所有者的净利润影响金额为 45,698,011.38 元。

1.3 资产、负债情况分析

√适用 □ 不适用

1.3.1 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	57,683.59	8.53	59,849.52	9.50	-3.62	
应收票据及应收账款	190.83	0.03	1.68	0.00	11,258.93	本期新增销售款。
预付款项	5,265.09	0.78	118.54	0.02	4,341.61	本期新增预付工程款。
其他应收款	1,590.93	0.24	2,966.19	0.47	-46.36	本期收回保证金款项。
存货	547,252.40	80.89	485,047.95	76.98	12.82	
其他流动资产	10,934.73	1.62	3,552.74	0.56	207.78	本期预缴税款及待抵扣税款增加。
可供出售金融资产	1,152.56	0.17	1,260.64	0.20	-8.57	
长期股权投资	2,649.19	0.39	32,127.74	5.10	-91.75	本期转让联营企业股权。
投资性房地产	8,466.81	1.25	8,216.86	1.30	3.04	
固定资产	1,552.78	0.23	1,598.83	0.25	-2.88	
无形资产	96.59	0.01	105.98	0.02	-8.86	
递延所得税资产	8,652.06	1.28	4,257.22	0.68	103.23	本期新增预售款产生的可抵扣暂时性差异。
其他非流动资产	31,015.18	4.58	31,015.18	4.92	-	
应付票据及应付账款	32,103.83	8.82	20,624.63	5.98	55.66	本期应付工程款增加。
预收款项	113,141.81	31.07	115,237.21	33.42	-1.82	
应付职工薪酬	2,742.28	0.75	3,235.69	0.94	-15.25	
应交税费	5,340.83	1.47	3,408.25	0.99	56.70	本期计提的所得税增加。

其他应付款	40,003.41	10.99	30,054.06	8.72	33.10	
一年内到期的非流动负债	145,480.00	39.95	15,000.00	4.35	869.87	重分类至本科目的借款增加。
长期借款	19,500.00	5.36	77,000.00	22.33	-74.68	一年内到期的借款增加。
应付债券	-	-	80,000.00	23.20	-100.00	重分类至一年内到期的非流动负债
长期应付款	4,500.00	1.24	-	-	-	本期增加带息负债。
递延所得税负债	1,303.65	0.36	230.63	0.07	465.26	本期应纳税暂时性差异增加。

1.3.2 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	17,311,676.61	按揭保证金、售房监管资金

1.3.3 其他说明

适用 不适用

1.4 行业经营性信息分析

适用 不适用

2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%（其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%），住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%；房地产开发企业房屋施工面积822300万平方米，比上年增长5.2%（其中，住宅施工面积569987万平方米，增长6.3%）；房屋新开工面积209342万平方米，增长17.2%（其中，住宅新开工面积153353万平方米，增长19.7%）；房屋竣工面积93550万平方米，下降7.8%（其中，住宅竣工面积66016万平方米，下降8.1%）；房地产开发企业土地购置面积29142万平方米，比上年增长14.2%；商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%（其中，住宅销售面积增长2.2%）；商品房销售额149973亿元，增长12.2%（其中，住宅销售额增长14.7%）。

房地产行业经营性信息分析

1.4.1 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京市密云区(最终以项目实际规划指标为准)	26,926.59	0	64,624.00	是	32,958.24	51
2	天津市滨海新区	111,964.50	0	208,400.00	是	125,040.00	60
3	天津市武清区(最终以项目实际规划指标为准)	188,589.60	0	243,316.48	是	124,091.40	51
4	大连市旅顺口区	266,715.30	0	251,817.32	是	128,426.83	51

1.4.2 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	北京密云建材批发市场项目	住宅	尚未开工	26,926.59	64,624.00	100,524.00	0	0	252,302	339.15
2	天津	京能·海城	住宅	在建项目	198,519.30	397,000.00	522,730.00	117,790.00	109,437.18	360,000	6,692.43
3	天津	武清商务区安项目	住宅	尚未开工	188,589.60	243,316.48	353,967.48	0	0	413,479	100,143.75

4	银川	京能·天下川	住宅	在建项目	400,464.30	671,543.65	916,487.12	226,674.97	689,812.15	440,000	38,010.39
5	大连	京能·阳光港	住宅	尚未开工	266,712.00	252,300.00	272,431	0	0	182,600	488.96

1.4.3 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京	四合上院	住宅	353.1	353.1
2	北京	四合上院	商业	766.25	437.77
3	宁夏	天下川	住宅	80,983.59	75,217.69
4	宁夏	天下川	商业	21,217.38	8,579.15
5	天津	京能海语城	住宅	20,886.44	7,492.7

1.4.4 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

1.4.5 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
169,480.00	4.82	5,710.64

1.4.6 其他说明

适用 不适用

(1) 公司主要业务所在城市的行业发展状况

单位：万平方米

项目所在城市	房地产土地购置面积	房地产新开工面积	房地产施工（在建）面积	房地产竣工面积	房地产销售面积	库存去化周期
北京	218.19	2321.11	12962.61	1557.9	696.19	20.95
银川	95.69	628.6	3795.57	762.23	612.83	28.6
天津	226.32	2479.34	10324.37	2092.22	1249.87	32.9
大连（旅顺）	111.56	580.83	4219.82	326.03	775.95	23.1

(2) 公司在主要业务所在城市的市场地位、竞争优势、所占市场份额等情况

项目名称	所在城市	项目市场地位	竞争优势	所占市场份额
京能·四合上院	北京	二环内稀有现房	地段优势	0
北京密云建材批发市场项目	北京	处于项目前期开发阶段		
京能·海语城	天津	海居休闲大盘	国企大盘	0
京能·天下川	银川	湖居生活的最优之选	临湖、学区	0.01
京能·阳光港湾	大连	未开发		

1.5 投资状况分析

1.5.1 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，本公司共投资 8.22 亿元，去年同期公司投资 8.466 亿元，同比减少 2.9%。

1.5.2 重大的股权投资

适用 不适用

1.经公司第八届董事会第七次临时会议审议，通过了《公司关于与京能集团共同增资宁夏京能房地产开发有限公司的议案》，同意公司与京能集团按照现有股权比例，共同向本公司控股子公司宁夏公司增资 3 亿元。本公司已增加出资 2.1 亿元，京能集团已增加出资 0.9 亿元。宁夏公司工商变更工作已完成。

2.经公司第八届董事会第八次临时会议审议，通过了《公司关于与北京能源集团有限责任公司成立项目公司的议案》，同意公司与京能集团成立项目公司，注册资本金 12 亿元，其中京能置业出资 6.12 亿元（占比 51%），京能集团出资 5.88 亿元（占比 49%）。公司与京能集团于 2018 年 12 月 17 日成立了京能置业（天津）有限公司。

1.5.3 重大的非股权投资

适用 不适用

报告期内，经公司第八届董事会第八次临时会议，审议通过了《公司关于通过项目公司取得天津市武清区商务区新安路 283 亩地块使用权的议案》，同意由新设立的项目公司通过招拍挂方式以土地单价不高于 708 万/亩的价格，总价不高于 20.04 亿元获取天津市武清区商务区新安路项目。公司于 2018 年 12 月 26 日在天津土地交易中心以总价 20.029 亿元竞得“津武挂 2018-060 号”项目后，根据挂牌文件要求由京能置业（天津）有限公司于 2018 年 12 月 28 日签订《天津市国有土地使用权出让合同》。详细内容见 2018 年 12 月 29 日的《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

1.5.4 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, 采用公允价值进行后续计量, 本期取得分红 558,928.00 元。

1.6 重大资产和股权出售

适用 不适用

经公司于 2018 年 3 月 7 日召开的第八届董事会第一次临时会议决议、2018 年 6 月 11 日召开的第八届董事会第三次临时会议决议及 2018 年 6 月 27 日召开的 2018 年第二次临时股东大会决议, 审议通过了《关于挂牌转让京能天阶(北京)投资有限公司 31% 股权的议案》, 同意本公司采取挂牌形式在北交所转让天阶公司 31% 股权, 挂牌转让价格以不低于经北京市国资委核准的资产评估结果为基准, 本公司所持 31% 股权的挂牌转让价格为不低于 36,047.2774 万元。相关公告于 2018 年 3 月 8 日、2018 年 6 月 12 日及 2018 年 6 月 28 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。2018 年 9 月 28 日, 公司收到股权转让款人民币 36,425 万元。2018 年 11 月 5 日, 公司收悉天阶公司股东工商变更登记工作已完成, 相关公告于 2018 年 11 月 7 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

1.7 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
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	58,700.15	33,734.66	2,864.53
天津海航东海岸发展有限公司	海语城	房地产开发	5,000.00	116,010.49	4,431.63	1,545.27
宁夏京能房地产开发有限公司	天下川	房地产开发	10,000.00	195,360.94	14,840.93	1,847.12
大连京能阳光房地产开发有限公司		房地产开发	10,000.00	55,308.06	-21,241.40	-6,955.46
北京京能云泰房地产开发有限公司		房地产开发	174,500.00	170,279.73	170,165.18	0.18
北京国电房地产开发有限公司		房地产开发	6,000.00	19,433.81	8,409.01	-1,281.48
京能置业(天津)有限公司		房地产开发	120,000.00	102,000.00	100,000.00	0

注: (1) 京能置业(天津)有限公司为本年度新设子公司, 公司占股比 51%, 主要业务为房地产开发, 注册资本 120000 万元。

(2) 本年度减少 1 家参股公司京能天阶(北京)投资有限公司, 减少原因为股权转让, 转让股权确认投资收益 7845.66 万元。

单个子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，且对公司合并经营业绩造成重大影响的：

单位：万元

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动比例(%)	变动原因
宁夏京能房地产开发有限公司	1,847.12	-782.53	不适用	本期结转商品同比增加所致。
天津海航东海岸发展有限公司	1,545.27	123.20	1,154.23	本期结转商品同比增加所致。
大连京能阳光房地产开发有限公司	-6,955.46	-16,398.28	不适用	本期计提的减值损失同比减少所致。
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,864.53	12,534.04	-77.15	本期结转商品同比减少所致。

1.8 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

2 公司关于公司未来发展的讨论与分析

2.1 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2019 年，房地产调控面临的宏观经济环境仍然复杂，长效机制尚未完全建立，房地产调控正处于由行政措施为主向综合施策转变的关键期。在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。

需求端：限购、限贷、限售措施以稳为主，同时优化部分行政性调控方式，整体的政策组合会更加合理，更有利于市场平稳运行；差别化信贷继续优先保障无房无贷购房需求，抑制投机需求；持续推进楼市乱象整治，强化市场监管；棚改货币化政策因地制宜收紧，同时继续保障合理的货币需求；人才引进政策更加注重与整体的调控形势实现协同。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。

根据国家统计局分析宏观经济形势分析、2018 年中央政治局会议、2018 年中央经济工作会议等近期国家会议指导思想，未来中国经济仍将秉承高质量发展的主基调，强化财税金融、土地、市场准入、社会管理等领域改革，同时继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，宏观经济长期向好，能够较长时间处于中高速的高质量发展进程。从房地产行业看，中国城市化率为 60%，相比于发达国家，城市化率仍有较大空间，城市化进程仍平稳进行，同时北京、上海、广州及相应京津冀、江浙沪、珠三角等一线及发达城市及核心区域仍存在置换升级等多种机会；京津冀协同发展、雄安新区建设、首都功能定位等核心国家战略布局仍在积极推进，北京市城市副中心已经成立，大兴机场等项目也将于 2019 年竣工，北京及周边区域是京能置业的核心业务覆盖区域，同时也是未来人口流入区，其相关区域的房地产行业存在潜在机遇。

公司将密切关注宏观形势及行业政策，把握增量市场空间，深耕重点城市，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模，为企业可持续发展提供长期驱动力；同时，公司将继续研究和完善业务模式和服务方式，在产品品质和服务领域加大探索，提升竞争优势，保持企业持续稳健发展。面对机遇和挑战，我们坚定发展信心，增强忧患意识，审慎发展，特色经营，防控风险，推动企业高质量特色发展。

2.2 公司发展战略

适用 不适用

京能置业将聚焦京津冀、长三角、珠三角等经济发达地区，紧随国家京津冀一体化、首都功能定位（大兴机场建设、通州城市副中心建设等）、冬奥会保障、雄安新区等国家战略与政策，在充分市场化发展的前提下完成国家相关保障项目，实现规模、收入、利润、土地储备等核心指标的突破性增长，进一步推进提质增效的发展理念。

2.3 经营计划

适用 不适用

单位：万平方米

计划开发的项目	计划新开工面积	计划竣工面积	计划复工面积	计划设定依据
京能·天下川	0	0	22.67	年度经营责任书
京能·海与城	0.46	0	11.78	年度经营责任书
天津武清商务区新安路项目	15.53	0	0	年度经营责任书
北京密云建材批发市场项目	10	0	0	年度经营责任书

2019年，公司计划实现开复工面积60.44万平米，其中新开工面积25.99万平米。上述北京密云建材批发市场的计划新开工面积最终以政府批准的规划指标为准。

在项目拓展方面，加强市场形势研究，跟踪土地市场的变化，加强重点区域即京津冀及一线城市的市场调研跟踪，抓住京津冀协同发展、雄安新区规划建设等重大战略机遇，力争在2019年项目拓展方面取得新进展。打造低碳智慧型房地产项目；深入研究新型城市化建设模式理念、绿色小镇、集体用地建设租赁住房等特色开发模式；适时介入棚户区改造项目。在销售方面，加强产品策划和营销管理，提高库存产品去化速度。在财务管理方面，加强财务基础管理工作，增强资金风险防控能力。在融资方面，公司将积极拓展融资渠道，优化资本结构，降低融资成本，满足公司房地产项目开发资金的需要。在工程质量方面加强安全生产和工程质量管理，坚决杜绝质量安全隐患。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应保持足够的风险意识，并且应当理

解经营计划与业绩承诺之间的差异。

2.4 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，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。

3 导致暂停上市的原因

适用 不适用

4 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

5 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称和金额
①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订： A、资产负债表	财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

<p>将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；</p> <p>将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；</p> <p>将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；</p> <p>将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；</p> <p>将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；</p> <p>将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；</p> <p>将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。</p> <p>B、利润表</p> <p>从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；</p> <p>在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；</p> <p>将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”；</p> <p>C、股东权益变动表</p> <p>在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。</p> <p>本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。</p>	
<p>②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，收到个税返还款项调增2017年度其他收益83,389.32元，发放个税返还款项调增2017年度管理费用83,389.32元。</p>	<p>2017年其他收益：83,389.32</p> <p>2017年管理费用：83,389.32</p>

6 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

7 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司2018年度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。

本公司本年度合并范围与上年度相比，新增 1 户合并范围内企业，具体参见附注八“合并范围的变更”。各子公司具体情况参见附注九“在其他主体中的权益”。