

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
田野	董事	工作安排原因	韩宇峰
朱莲美	独立董事	会议冲突原因	刘大成

1.3 公司负责人咎荣师、主管会计工作负责人张捷及会计机构负责人丁敏保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	18,485,219,193.10	18,183,723,530.70	1.66
归属于上市公司股东的净资产	2,117,017,226.71	2,158,116,031.37	-1.90
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	230,734,080.92	-370,905,210.15	-
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	31,716,237.89	82,234,420.90	-61.43
归属于上市公司股东的净利润	-31,917,325.21	-7,986,611.47	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-31,937,922.72	-8,011,025.72	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.49	-0.34	减少 1.15 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.07	-0.02	不适用
稀释每股收益(元/股)	-	-	-

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,519.07	

其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-12,041.79	
所得税影响额	-10,879.77	
合计	20,597.51	

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

单位：股

股东总数（户）		22,889				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
北京能源集团有限责任公司	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
李惠球	3,136,000	0.69	0	无	0	境内自然人
刘金海	2,384,900	0.53	0	无	0	境内自然人
贵州省技术改造投资有限责任公司	2,030,000	0.45	0	无	0	国有法人
张瑞	2,000,000	0.44	0	无	0	境内自然人
王冠	1,770,000	0.39	0	无	0	境内自然人
哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	0.38	0	无	0	境内自然人
龚建强	1,588,100	0.35	0	无	0	境内自然人
尚子禄	1,465,700	0.32	0	无	0	境内自然人
吴明武	1,381,246	0.30	0	无	0	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数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
北京能源集团有限责任公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645			
李惠球	3,136,000	人民币普通股	3,136,000			
刘金海	2,384,900	人民币普通股	2,384,900			
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			
王冠	1,770,000	人民币普通股	1,770,000			
哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	人民币普通股	1,735,200			
龚建强	1,588,100	人民币普通股	1,588,100			
尚子禄	1,465,700	人民币普通股	1,465,700			
吴明武	1,381,246	人民币普通股	1,381,246			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

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

□适用 √不适用

2.4 公司及控股子公司第一季度房地产开发与经营情况：

单位：亿元；万平方米

项目	开复工面积	其中：新开工面积	竣工面积	签约面积	同比涨跌幅（%）	签约金额	同比涨跌幅（%）
京能·天下川	22.67	0	0	0.05	82.76	0.07	-74.07
京能·四合上院	0	0	0	-	-	-	-
京能·海语城	12.24	0	0	0.06	212.46	0.00	-99.97
京能·阳光港湾	0	0	0	-	-	-	-
京能·云璟壹号	9.17	0	0	-	-	-	-
京能·雍清丽苑	35.62	0	0	0.81	49.42	1.14	22.73
京能 电建·洺悦湾	20.70	0	0	0.80	-	4.54	-
京能·丽墅	4.35	0	0	-	-	-	-
全口径合计	104.75	0	0	1.72	102.03	5.75	373.06
权益口径合计	60.96	0	0	0.89	81.71	2.95	337.68

报告期内，公司出租房地产总面积（全口径）249个车位及1207.54平方米，租金总收入（全口径）106.95万元；公司出租房地产总面积（权益口径）155个车位及1065.28平方米，租金总收入（权益口径）73.11万元。

公司参股公司第一季度房地产开发与经营情况：

单位：亿元；万平方米

项目	开复工面积	其中：新开工面积	竣工面积	签约面积	同比涨跌幅（%）	签约金额	同比涨跌幅（%）
梧桐大道	6.39	1.29	0	0.25	-44.06	0.32	-40.48
云湖	4.64	0	0	0.18	14.71	0.22	14.17
权益口径合计	11.03	1.29	0	0.43	-29.07	0.54	-25.93

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：万元

2021 年第一季度报告

报表项目	2021年3月31日	2020年12月31日	变动比例%	变动原因
货币资金	105,988.03	113,286.56	-6.44	
应收账款	129.92	2,866.81	-95.47	本期收回销售房款
预付款项	16,486.87	15,222.11	8.31	
其他应收款	5,902.16	8,244.27	-28.41	本期收回保证金
存货	1,593,703.31	1,560,091.63	2.15	
一年内到期的非流动资产	1,161.77	1,916.67	-39.39	本期收回投资款
其他流动资产	43,137.03	44,620.11	-3.32	
流动资产合计	1,766,509.10	1,746,248.16	1.16	
长期股权投资	5,276.54	5,276.54	-0.00	
其他权益工具投资	1,219.76	1,219.76	-	
投资性房地产	13,578.09	13,578.09	-	
固定资产	1,471.30	1,504.72	-2.22	
无形资产	157.33	164.88	-4.58	
递延所得税资产	24,675.99	15,922.79	54.97	本期因项目预售而预缴的所得税增加
其他非流动资产	35,633.80	34,457.40	3.41	
应付账款	50,978.27	51,830.82	-1.64	
预收款项	100.62	90.43	11.26	
合同负债	522,009.16	470,336.45	10.99	
应付职工薪酬	1,207.07	1,697.98	-28.91	
应交税费	5,802.15	9,841.94	-41.05	本期缴纳税金
其他应付款	39,093.84	36,736.15	6.42	
应付股利	9,769.14	9,769.14	-	
一年内到期的非流动负债	145,357.24	213,663.24	-31.97	本期偿还借款
其他流动负债	46,145.81	41,963.70	9.97	
长期借款	563,916.65	513,916.65	9.73	
应付债券	94,126.67	94,126.67	-	
预计负债	103.78	103.78	-	
递延所得税负债	2,306.19	2,306.19	-	
	2021年1-3月	2020年1-3月		
营业总收入	3,171.62	8,223.44	-61.43	本期可结转的商品房减少
营业成本	2,052.19	4,589.06	-55.28	随着收入减少而减少
税金及附加	329.10	410.42	-19.81	
销售费用	824.72	145.84	465.50	预售项目宣传支出增加
管理费用	1,634.20	1,630.57	0.22	
财务费用	1,687.07	1,748.73	-3.53	
其他收益	1.49		-	
投资收益		555.46	-100.00	本期无相关投资
资产减值损失	37.84		-	

营业外收入	4.35	5.00	-12.99	
经营活动产生的现金流量净额	23,073.41	-37,090.52		本期较同期减少项目储备支出
投资活动产生的现金流量净额	753.36	1,738.70	-56.67	本期收回投资同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	-31,125.30	-9,550.94		本期净偿还借款同比增加

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

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

适用 不适用

公司名称	京能置业股份有限公司
法定代表人	咎荣师
日期	2021年4月27日