

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司

2019 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	7
四、	附录.....	10

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

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

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	8,051,944,960.69	6,813,728,977.86	6,765,027,365.63	18.17
归属于上市公司股东的净资产	1,708,196,404.93	1,689,502,058.51	1,656,597,005.96	1.11
	年初至报告期末(1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)		比上年同期 增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-1,581,639,773.43	526,465,141.18	526,465,141.18	-400.43
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)		比上年同期 增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	810,933,956.51	531,579,897.12	531,579,897.12	52.55

归属于上市公司股东的净利润	25,073,548.45	112,112,787.80	110,724,760.90	-77.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,131,870.28	27,694,379.58	26,306,352.68	-20.09
加权平均净资产收益率(%)	1.48	6.68	6.71	减少 5.20 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.06	0.25	0.24	-76.00
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益			
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
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	4,484,039.08	5,202,873.66	
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)	-797,188.35	-960,477.07	
所得税影响额	-1,035,306.76	-1,300,718.41	
合计	2,651,543.97	2,941,678.18	

2.2 截止报告期末的股东总数、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

股东总数(户)				26,203		
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	2,865,000	0.63	0	未知	-	境内自然人
贵州省技术改造投资有限 责任公司	2,030,000	0.45	0	未知	-	国有法人
张瑞	2,000,000	0.44	0	未知	-	境内自然人

哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	0.38	0	未知	-	其他
姚远	1,646,600	0.36	0	未知	-	境内自然人
周祖江	1,616,252	0.36	0	未知	-	境内自然人
胡志平	1,569,400	0.35	0	未知	-	境内自然人
黄星尧	1,381,600	0.31	0	未知	-	境内自然人
李祖明	1,139,801	0.25	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	2,865,000		人民币普通股	2,865,000		
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		
姚远	1,646,600		人民币普通股	1,646,600		
周祖江	1,616,252		人民币普通股	1,616,252		
胡志平	1,569,400		人民币普通股	1,569,400		
黄星尧	1,381,600		人民币普通股	1,381,600		
李祖明	1,139,801		人民币普通股	1,139,801		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

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

适用 不适用

2.4 房地产开发与经营情况（2019年7月1日至9月30日）

单位：亿元；万平方米

项目	新开工面积	同比涨跌幅(%)	复工面积	同比涨跌幅(%)	竣工面积	同比涨跌幅(%)	签约面积	同比涨跌幅(%)	签约金额	同比涨跌幅(%)
天下川	0	-100%	22.67	-12.57%	0	-100%	0.26	-91.53	0.17	-94.62
海语城	0.46	-	11.78	-	0	-	0.09	-59.57	0.09	-60.5
雍清丽苑	0	-	15.56	-	0	-	-	-	-	-

合计	0.46	-97.97%	50.01	92.87%	0	-100%	0.35	-89.58	0.26	-93.16
----	------	---------	-------	--------	---	-------	------	--------	------	--------

注：报告期内，公司无新增房地产储备土地面积。

以上数据为公司控股子公司实现数据。

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：万元

项目	本期末数	期初数	变动比例 (%)	变动原因
预付款项	12,273.60	5,265.09	133.11	新增开工项目，预付工程款增加
其他应收款	4,026.87	1,590.93	153.12	新增委贷利息及借款保证金
其他流动资产	32,382.82	10,934.73	196.15	本期投资参股项目公司所致
可供出售金融资产		1,152.56	-100.00	根据新准则调整核算科目
长期股权投资	8,233.19	2,649.19	210.78	本期新增参股公司股权投资
其他权益工具投资	1,228.47	-		根据新准则调整核算科目
短期借款	60,000.00	-		本期新增借款所致
预收款项	45,345.70	113,141.81	-59.92	本期结转收入所致
应付职工薪酬	1,582.09	2,742.28	-42.31	本期支付年初计提绩效所致
一年内到期的非流动负债	40,500.00	145,480.00	-72.16	偿还到期借款所致
长期借款	153,596.00	19,500.00	687.67	本期新增借款所致
应付债券	40,000.00	-		本期发行债权融资计划
长期应付款	39,490.00	4,500.00	777.56	本期新增借款所致
	本期数（1-9月）	上年同期数（1-9月）		
营业总收入	81,093.40	53,157.99	52.55	符合收入确认条件的已售房地产增加所致
营业成本	60,908.06	43,006.60	41.62	随着收入结转规模的增长，营业成本随之增加
税金及附加	3,763.12	2,330.52	61.47	随着收入结转规模的增长，税金随之增加
财务费用	4,825.40	1,495.08	222.75	随着融资成本和融资规模的上升，财务费用随之增加
投资收益	1,647.44	11,111.80	-85.17	本期较上年同期减少股权转让收益

信用减值损失	186.96	-		本期转回已计提的坏账准备所致
营业外收入	532.34	324.33	64.14	本期收到退税款所致
所得税费用	3,843.60	577.19	565.91	本期应纳税所得额增加所致
归属于上市公司股东的净利润	2,507.35	11,211.28	-77.64	本期较上年同期减少股权处置收益所致
经营活动产生的现金流量净额	-158,163.98	52,646.51	-400.43	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	-24,218.13	36,375.08	-166.58	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	167,178.40	-18,590.76	不适用	本期发行债券及新增借款所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1. 经公司2019年8月22日召开的第八届董事会第十三次临时会议及2019年9月9日召开的公司2019年第二次临时股东大会审议，通过了《京能置业股份有限公司关于按股权比例向天津和创房地产开发有限公司提供担保的议案》，同意公司按照间接股权比例15.2%为间接参股公司天津和创房地产开发有限公司与浙商银行股份有限公司天津分行形成的债务提供保证担保，担保额不超过12160万元。

2. 经公司2019年8月22日召开的第八届董事会第十三次临时会议审议，通过了《京能置业股份有限公司关于会计政策变更议案》，同意公司根据《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）的要求，对财务报表相关科目进行列报调整；同意公司根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》的规定，将投资性房地产会计政策由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

3. 经公司2019年9月24日召开的第八届董事会第十四次临时会议及2019年10月17日召开的公司2019年第三次临时股东大会审议，通过了《京能置业股份有限公司关于按股权比例向天津蓝光宝珩房地产开发有限公司提供担保的议案》，同意公司按照间接股权比例15.84%为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限公司向金融机构提供保证担保，担保总额不超过1.6亿元。

4. 经公司2019年9月24日召开的第八届董事会第十四次临时会议及2019年10月17日召开的公司2019年第三次临时股东大会审议，通过了《京能置业股份有限公司关于修订〈公司章程〉的议案》《京能置业股份有限公司关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》及《京能置业股份有限公司关于修订〈董事会议事规则〉的议案》。

5. 经公司2019年10月10日召开的第八届董事会第十五次临时会议审议，通过了《京能置业股份有限公司关于与中国电建地产集团有限公司成立联合体参与竞买大兴区旧宫地铁站85亩项目的议案》，公司已于2019年10月15日联合竞得大兴区旧宫地铁站85亩项目，详细内容见公司于10月16日披露的《京能置业股份有限公司关于联合竞得土地使用权的公告》（临2019-044号）。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

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

适用 不适用

公司名称	京能置业股份有限公司
法定代表人	周建裕
日期	2019 年 10 月 30 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年9月30日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	422,615,322.71	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	1,700,327.56	1,908,324.91
应收款项融资		
预付款项	122,735,962.83	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	40,268,725.60	15,909,256.45
其中: 应收利息	16,601,485.92	6,161,606.89
应收股利	600,000.00	
买入返售金融资产		
存货	6,476,845,010.45	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	323,828,151.22	109,347,280.02
流动资产合计	7,387,993,500.37	6,229,175,629.94
非流动资产:		
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	82,331,866.22	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	158,384,517.29	133,369,700.00
固定资产	14,950,110.93	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	1,168,157.86	965,940.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	84,680,281.88	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	663,951,460.32	584,553,347.92
资产总计	8,051,944,960.69	6,813,728,977.86
流动负债：		
短期借款	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	348,713,287.13	321,038,295.20
预收款项	453,457,010.02	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	15,820,925.12	27,422,831.94
应交税费	62,674,544.94	53,408,281.26
其他应付款	488,638,111.98	400,034,113.58
其中：应付利息	79,333,181.78	33,499,177.94
应付股利	107,113,845.72	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	405,000,000.00	1,454,800,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	2,374,303,879.19	3,388,121,634.76
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,535,960,000.00	195,000,000.00
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	394,900,000.00	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	2,356,071,930.21	265,211,930.21
负债合计	4,730,375,809.40	3,653,333,564.97
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具		
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	6,424,765.94	6,317,004.11
专项储备		
盈余公积	147,372,861.29	147,296,949.68
一般风险准备		
未分配利润	924,094,452.09	905,583,779.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,708,196,404.93	1,689,502,058.51
少数股东权益	1,613,372,746.36	1,470,893,354.38
所有者权益（或股东权益）合计	3,321,569,151.29	3,160,395,412.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,051,944,960.69	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 9 月 30 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	219,413,034.81	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	140,499,648.35	108,614,735.43
其中: 应收利息	88,243,101.33	38,575,145.84
应收股利	600,000.00	
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	2,230,591,787.96	567,000,000.00
流动资产合计	2,597,562,693.34	717,511,743.65
非流动资产:		
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	2,043,817,985.66	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	45,497.91	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	885,328.99	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	2,057,412,328.43	2,118,709,118.09
资产总计	4,654,975,021.77	2,836,220,861.74
流动负债：		
短期借款	806,500,000.00	
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		
预收款项		
应付职工薪酬	3,798,444.31	5,166,703.29
应交税费	4,451,161.59	7,978,719.81
其他应付款	198,458,590.64	165,140,333.72
其中：应付利息	57,120,332.25	21,548,136.11
应付股利	10,811,839.12	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	1,013,208,196.54	1,078,085,756.82
非流动负债：		
长期借款	1,055,960,000.00	
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	349,900,000.00	
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	1,807,896,093.04	2,036,093.04
负债合计	2,821,104,289.58	1,080,121,849.86
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具		
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	1,113,246,975.59	1,035,551,166.89
所有者权益（或股东权益）合计	1,833,870,732.19	1,756,099,011.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,654,975,021.77	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—9月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季 度(1-9月)	2018年前三季 度(1-9月)
一、营业总收入	62,782,129.94	96,999,641.00	810,933,956.51	531,579,897.12
其中：营业收入	62,782,129.94	96,999,641.00	810,933,956.51	531,579,897.12
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	66,792,859.91	106,680,664.39	751,909,337.03	521,466,915.16
其中：营业成本	23,875,466.72	67,970,945.83	609,080,612.09	430,065,979.59
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	3,416,676.79	13,727,343.54	37,631,234.89	23,305,169.18
销售费用	5,968,600.97	8,989,150.73	13,450,357.78	17,174,097.79
管理费用	14,661,685.19	12,011,326.34	43,493,127.17	35,970,905.97
研发费用				
财务费用	18,870,430.24	3,981,897.95	48,254,005.10	14,950,762.63
其中：利息费用	16,118,831.81	4,592,296.94	44,287,895.30	14,216,986.30
利息收入	677,340.18	542,916.18	2,207,300.59	1,176,638.77
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	10,555,011.69	111,117,972.97	16,474,389.25	111,117,972.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益				

(损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)			1,869,600.00	
资产减值损失(损失以“-”号填列)				
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-28,767.94	-4,197.24	-28,767.94	-9,905.34
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	6,515,513.78	101,432,752.34	77,339,840.79	121,221,049.59
加:营业外收入	4,488,353.10	3,200.50	5,323,367.17	3,243,266.29
减:营业外支出	4,314.02	-6,137.41	120,493.51	1,135,754.93
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	10,999,552.86	101,442,090.25	82,542,714.45	123,328,560.95
减:所得税费用	6,894,581.67	282,571.43	38,435,957.66	5,771,916.95
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	4,104,971.19	101,159,518.82	44,106,756.79	117,556,644.00
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	4,104,971.19	101,159,518.82	44,106,756.79	117,556,644.00
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二)按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	2,117,743.92	103,526,275.72	25,073,548.45	112,112,787.80
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	1,987,227.27	-2,366,756.90	19,033,208.34	5,443,856.20
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			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	4,104,971.19	101,159,518.82	44,260,702.26	117,556,644.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,117,743.92	103,526,275.72	25,181,310.28	112,112,787.80
归属于少数股东的综合收益总额	1,987,227.27	-2,366,756.90	19,079,391.98	5,443,856.20
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.005	0.23	0.06	0.25
(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—9月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 度(7-9月)	2018年第三季 度(7-9月)	2019年前三季 度(1-9月)	2018年前三季 度(1-9月)
一、营业收入				228,571.43
减：营业成本				
税金及附加		776,656.24	294,874.13	856,952.96
销售费用				
管理费用	3,336,704.42	3,105,423.76	12,125,468.09	7,119,580.47
研发费用				
财务费用	40,637,754.94	9,750,105.06	92,129,968.62	28,567,139.65
其中：利息费用	37,360,897.92	9,800,293.74	86,936,535.67	26,945,779.85
利息收入	140,642.69	95,614.78	920,544.84	126,463.71
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	143,577,074.36	270,362,823.67	188,808,995.01	665,726,575.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	99,602,615.00	256,730,638.61	84,258,684.17	629,411,473.43
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）	99,602,615.00	256,730,638.61	84,258,684.17	629,411,473.43

额以“-”号填列)				
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	99,602,615.00	256,730,638.61	84,258,684.17	629,411,473.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	99,602,615.00	256,730,638.61	84,258,684.17	629,411,473.43
（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	99,602,615.00	256,730,638.61	84,258,684.17	629,411,473.43
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—9月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	182,894,097.40	1,007,550,735.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,418,421.31	72,602,372.72
经营活动现金流入小计	218,312,518.71	1,080,153,108.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,533,295,288.10	257,650,589.92
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	35,458,105.12	39,440,110.03
支付的各项税费	141,239,062.44	168,956,180.21
支付其他与经营活动有关的现金	89,959,836.48	87,641,087.30
经营活动现金流出小计	1,799,952,292.14	553,687,967.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,581,639,773.43	526,465,141.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,037,217,600.00	
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		364,250,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,037,333,433.33	364,250,000.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	785,025.00	499,208.21
投资支付的现金	1,278,689,387.96	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	40,320.00	
投资活动现金流出小计	1,279,514,732.96	499,208.21
投资活动产生的现金流量净额	-242,181,299.63	363,750,791.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	188,000,000.00	41,650,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	188,000,000.00	41,650,000.00
取得借款收到的现金	3,638,800,000.00	280,000,000.00
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	321,650,000
偿还债务支付的现金	1,999,900,000.00	150,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	151,505,361.67	355,657,556.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	64,600,000.00	291,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,610,600.00	1,800,000.00
筹资活动现金流出小计	2,155,015,961.67	507,557,556.42
筹资活动产生的现金流量净额	1,671,784,038.33	-185,907,556.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-152,037,034.73	704,308,376.55
加：期初现金及现金等价物余额	559,524,197.90	572,688,375.73
六、期末现金及现金等价物余额	407,487,163.17	1,276,996,752.28

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—9月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		240,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	89,801,900.63	2,329,367.95
经营活动现金流入小计	89,801,900.63	2,569,367.95
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,581,623.20	6,001,774.04
支付的各项税费	8,650,926.30	2,585,362.05
支付其他与经营活动有关的现金	85,308,735.15	255,384,377.97
经营活动现金流出小计	98,541,284.65	263,971,514.06
经营活动产生的现金流量净额	-8,739,384.02	-261,402,146.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,808,177,600.00	310,000,000.00
取得投资收益收到的现金	143,509,579.16	348,556,025.04
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		364,250,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,951,687,179.16	1,022,806,025.04
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	7,290.00
投资支付的现金	3,409,609,387.96	430,000,000.00
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	3,409,841,887.96	430,007,290.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,458,154,708.80	592,798,735.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,804,500,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,804,500,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,094,100,000.00	100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,321,058.37	35,074,538.44
支付其他与筹资活动有关的现金	3,610,600.00	1,800,000.00

筹资活动现金流出小计	1,153,031,658.37	36,974,538.44
筹资活动产生的现金流量净额	1,651,468,341.63	213,025,461.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	184,574,248.81	544,422,050.49
加：期初现金及现金等价物余额	34,838,786.00	22,592,394.53
六、期末现金及现金等价物余额	219,413,034.81	567,014,445.02

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

4.2 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
流动资产:			
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	6,161,606.89	6,161,606.89	
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	
非流动资产:			
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	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
流动负债：			
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	
非流动负债：			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00	
其他权益工具			
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
流动资产:			
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	
非流动资产:			
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
流动负债：			
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	
非流动负债：			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00	
其他权益工具			
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。

4.3 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

4.4 审计报告

适用 不适用