

公司代码：600791

公司简称：京能置业

**京能置业股份有限公司**  
**2021 年年度报告摘要**

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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 0.10 元（含税），共计派发现金 452.88 万元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2021 年度不进行公积金转增股本。

## 第二节 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	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
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

#### 2.1 公司所处行业情况

2021 年中央坚持房住不炒的总基调不变，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产健康发展，房地产政策调控将成为常态。政策环境层面，结合房地产市场运行情况，中央及各部委持续释放积极稳定信号，房地产金融政策呈现边际放松，地方“双向”调节模式开启，稳定市场预期。房地产市场层面，整体交易量价呈现年度“前高后低”的

走势。土地市场层面，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国范围住宅用地供求规模明显缩量，住宅用地成交规模稳中有增，成交楼面价格有所上涨，成交楼面价格结构性上涨。社会居民收入水平的不断攀升、新型城镇化带来的人口转移和集聚、消费结构和产业结构设计、积极生育政策实施带来的人口出生率上升预期、户均面积增加等因素，都会对房地产行业发展起到积极作用。

## 2.2 公司从事的业务情况

2021年，面对经济形势严峻、疫情反复、市场竞争激烈等多重因素的影响，公司战略发展方向更加清晰，保持发展定力、注重风险把握、坚守底线思维，通过加强内部管理，在提质增效上下功夫，注重抓住政策和市场机会，土地投资拓展布局聚焦一线城市，服务首都发展，开发建设类型聚焦于商品住宅用地开发。2021年公司完成对北京丽富公司的股权收购工作，北京丽富公司专注于北京市保障房开发建设，经营状况良好，收购工作的顺利完成为公司注入优质资产；在土地公开市场，联合北京龙湖中佰置业有限公司成功取得朝阳管庄居住用地项目开发建设权，新增土地储备2.17万平方米，新增建设规模4.78万平方米；在市场营销方面，公司紧紧围绕客户需求提升产品品质和服务，以完善的售后服务提高品牌忠诚度，树立品牌效应，提高企业运营能力，打造具有特色的品牌开发经营模式。

公司以专业化、系统化、规范化的要求，完善的规章制度，提高业务系统的工作效率和应变能力，持续推行“五精管理”打造“三基九力团队”，基础管理持续夯实，降本降造，提质增效，运营能力持续提升。

## 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

	2021年	2020年		本年比上年 增减(%)	2019年
		调整后	调整前		
总资产	21,309,311,381.02	19,029,354,899.29	18,183,723,530.70	11.98	13,251,614,829.90
归属于上市公司股东的净资产	2,531,098,286.44	2,469,435,999.99	2,158,116,031.37	2.50	2,377,996,187.05
营业收入	2,132,805,344.09	325,689,185.50	312,809,130.88	554.86	1,183,465,586.44
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,124,457,013.39	316,142,953.18	303,262,898.56	571.99	1,182,931,660.50
归属于上市公司股东的净利润	5,750,372.95	-70,175,801.29	-71,329,235.68	不适用	18,008,172.90
归属于上市公司	-50,941,995.59	-76,148,795.33	-77,159,121.02	不适用	206,524.19

公司股东的扣除非经常性损益的净利润					
经营活动产生的现金流量净额	2,185,861,039.93	-611,031,977.11	-518,719,182.21	不适用	-5,331,183,632.63
加权平均净资产收益率(%)	0.26	-2.69	-4.34	增加2.95个百分点	0.89
基本每股收益(元/股)	0.0127	-0.1550	-0.1575	不适用	0.04
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-	-

### 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	31,716,237.89	818,159,773.19	198,032,373.67	1,084,896,959.34
归属于上市公司股东的净利润	-31,917,325.21	36,156,530.19	-31,422,372.10	32,933,540.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-31,937,922.72	37,425,376.11	-31,482,071.40	-24,947,377.58
经营活动产生的现金流量净额	230,734,080.92	916,337,164.83	934,327,856.75	104,461,937.43

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

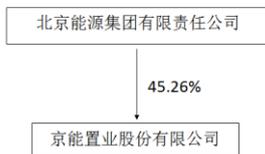
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					24,537		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					25,025		
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、标记 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

王冠	3,520,000	4,530,000	1.00	0	无	0	境内自然人
李惠球	378,000	3,446,000	0.76	0	无	0	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	无	0	国有法人
张瑞	0	2,000,000	0.44	0	无	0	境内自然人
金炫锋	1,950,000	1,950,000	0.43	0	无	0	境内自然人
中国国际金融香 港资产管理有限 公司—客户资金 2	376,948	1,605,289	0.35	0	无	0	其他
潘霞	1,600,000	1,600,000	0.35	0	无	0	境内自然人
吴明武	285,200	1,389,346	0.31	0	无	0	境内自然人
方伟平	184,000	1,313,500	0.29	0	无	0	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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

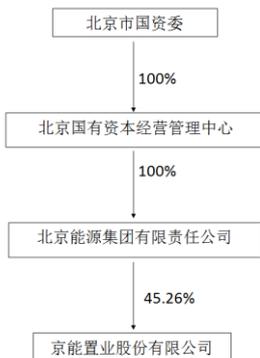
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

### 第三节 重要事项

#### 1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司经济指标好于去年同期：实现营业收入 21.33 亿元，同比增加 18.07 亿元，增幅 554.86%；利润总额 1.29 亿元，同比扭亏为盈增利 1.92 亿元。

业务指标创历史新高：2021 年，公司在建项目累计实现开复工面积 162.23 万平方米，同比增加 57.48 万平方米，增幅 54.87%；实现竣工面积 37.87 万平方米，同比增加 37.87 万平方米。

项目运营质量持续提升：京能·天下川项目提前 6 个月实现竣工交付；京能·云璟壹号项目取得二星级绿色建筑设计标识证书；京能·西山印共有产权房项目实现开工建设；广宁村棚户区改造项目顺利完成拆迁安置工作，正在开展项目“多规合一”申报，高质高效完成冬奥赛区周边环境整治相关工程。

项目拓展储备稳步落实：成功与北京龙湖中佰置业有限公司联合以底价竞得北京市朝阳区管庄乡棚户区改造和环境整治项目（一期）GZGJC-03 地块，新增土地储备面积 2.17 万平方米，地上建筑规模 4.78 万平方米。通过股权收购方式获取了北京市朝阳区东坝金泰丽富嘉园项目，该项目建设用地面积 17.09 万平方米，总建筑规模 53.69 万平方米。

提质增效成果显著：以转让京能物业公司股权的方式，完成天创科技大厦 12 层资产销售工作；完成发行 25 亿元永续类信托贷款计划，首笔 7 亿元永续债已成功落地；以设计优化和招采优化为抓手，降低成本造价。

#### 2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用