

公司代码：600791

公司简称：京能置业

**京能置业股份有限公司**  
**2023 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  
公司2023年度不进行利润分配或公积金转增股本。

## 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

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。

2023年，中国房地产市场经历了调整期，整体需求偏弱，相关政策调整较多。“三大工程”建设是增量政策方向，中央经济工作会议强调积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有

制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。供需两端政策持续发力，核心一二线城市政策继续优化，房企资金支持举措细化落实。

2023年，受房地产市场需求下行、企业资金承压等因素影响，房地产开发企业投资拿地较为谨慎，市场热度因城市能级、地块价值分化明显，整体溢价率不高，房地产开发投资面积、投资金额及在施面积均同比下降明显。供需两端多重利好政策的出台实施，有助于提升市场投资信心。

总体来看，2023年中国房地产市场在政策支持和市场调整的双重作用下，呈现出筑底和弱复苏的态势。市场预期有所好转，但仍面临诸多挑战，包括需求端的不确定性、房企资金压力以及库存去化等问题。政策层面的持续支持和市场自身的调整将是影响未来市场走势的重要因素。

2023年，在行业调控政策利好、市场信心逐渐恢复的情况下，公司保持发展定力、注重风险把握、聚焦提质增效、深化改革创新，在投资布局上立足服务首都发展，开发建设类型聚焦商品住宅用地开发，在发展方向上坚持房地产市场投资与转型发展同步推进。

高效推进项目建设。公司坚持精细化项目管理，优化供应链等方式推进项目建设。在建项目全力以赴推进建设进度。京能龙湖·熙上项目实现结构封顶，实现竣工备案。金泰丽富嘉园项目实现“零”诉交房；北京城建 京能·樾园与京能·西山印项目住宅楼全部实现主体结构封顶。

提前完成去化任务。京能龙湖·熙上、京能 | 电建·洛悦湾项目住宅实现基本全面销售。京能·雍清丽苑、京能·海语城项目销售业绩提升，销售签约好于预期和同期。金泰丽富嘉园项目完成朝阳东坝北西区域棚改项目回迁安置集中签约。通过多种措施，公司能够高效推进项目建设，确保项目的成功交付，同时为企业带来经济效益和社会效应。

积极参与项目投拓。公司深耕北京区域，先后研究论证多个项目，重点跟进新挂牌宗地入市进展，适时深化投资论证。积极进行市场研究与分析，在项目投拓前会进行深入的市场研究和分析，包括对目标区域的房地产市场趋势、消费者需求以及政策法规的全面了解，同时优化土地获取策略，综合考虑土地成本、地理位置、交通便利性等因素，以提高项目的可行性和盈利潜力。

### 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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	21,165,178,877.49	20,154,943,363.32	5.01	21,309,311,381.02
归属于上市公司股东的净资产	1,591,869,210.80	3,629,499,071.77	-56.14	2,531,098,286.44
营业收入	4,535,104,206.81	6,178,890,300.99	-26.60	2,132,805,344.09
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	4,485,911,094.58	6,173,820,861.81	-27.34	2,124,457,026.76
归属于上市公司股东的净利润	-407,033,087.82	16,970,474.97	-2,498.48	5,750,372.95
归属于上市公司股东的	-404,114,304.40	14,961,673.54	-2,801.00	-50,941,995.59

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	4,335,459,373.25	-1,848,046,000.59	不适用	2,185,861,039.93
加权平均净资产收益率(%)	-13.42	0.48	减少13.90个百分点	0.26
基本每股收益(元/股)	-0.8988	0.0375	-2,496.80	0.0127
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	1,701,639,891.57	218,080,605.65	235,353,930.42	2,380,029,779.17
归属于上市公司股东的净利润	-42,833,379.69	-59,119,632.06	-135,176,870.81	-169,903,205.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-42,730,507.04	-57,665,804.91	-131,412,470.65	-181,530,247.64
经营活动产生的现金流量净额	2,132,184,522.50	570,758,191.47	210,543,867.09	1,421,972,792.19

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

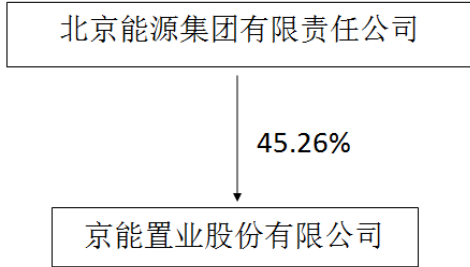
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		21,322					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		20,747					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
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
何小春	1,600,100	4,700,299	1.04	0	无	0	境内自然人
中信证券股份有限公司	1,394,949	4,063,423	0.90	0	无	0	国有法人
李惠球	-160,000	3,330,000	0.74	0	无	0	境内自然人
中国国际金融香港资产管理有限公司—CICCFT4 (QFII)	2,577,340	2,995,240	0.66	0	无	0	未知
国泰君安证券股份有限公司	1,420,187	2,792,378	0.62	0	无	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	1,208,237	2,727,201	0.60	0	无	0	国有法人
华泰证券股份有限公司	1,357,056	2,682,221	0.59	0	无	0	国有法人
光大证券股份有限公司	825,801	2,531,061	0.56	0	无	0	国有法人
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
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						

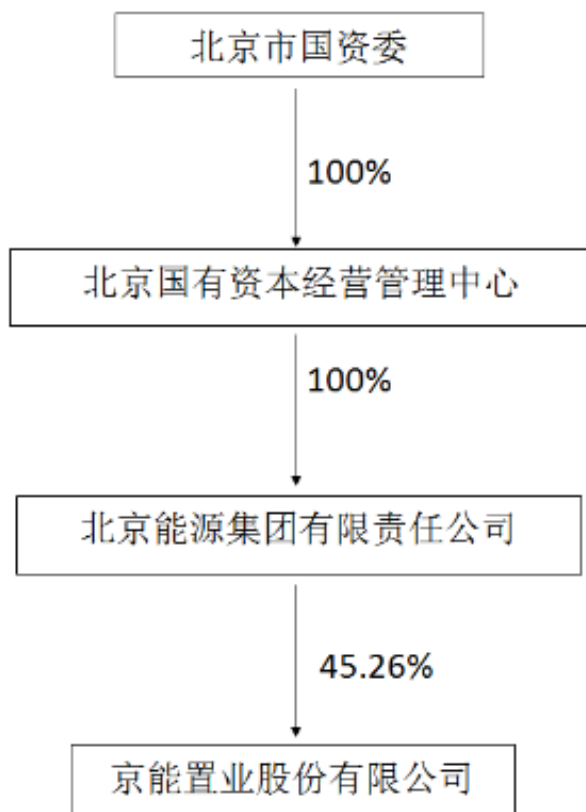
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

##### 5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	23 京置 01	251634.SH	2026-07-11	3	3.24
京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发	23 京置 02	251635.SH	2028-07-11	5	3.40

行公司债券 (第一期)(品 种二)					
-------------------------	--	--	--	--	--

#### 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

适用 不适用

#### 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	84.21	71.54	12.67
扣除非经常性损益后净利润	-40,411.43	1,496.17	-2,801.00
EBITDA 全部债务比	-0.04	0.04	-0.08
利息保障倍数	-1.22	0.64	-1.86

### 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。

2023 年，公司实现资产总额 211.65 亿元，净资产 33.41 亿元，资产负债率 84.21%。公司实现营业收入 45.35 亿元，利润总额-5.52 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 43.35 亿元。

公司控股子公司开发京能 | 电建·洛悦湾、京能龙湖·熙上、金泰丽富嘉园、北京城建 京能·樾园、京能·西山印、京能云璟壹号等项目，累计实现开复工面积 76.81 万平方米，实现竣工面积 20.99 万平方米，实现签约面积 32.34 万平方米。

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