

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
2024 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 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 网站仔细阅读年度报告全文。
- 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。
- 公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 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2024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	张捷	王凤华
联系地址	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
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

2、报告期公司主要业务简介

2024年，我国房地产市场迎来重要政策调整。中央政治局会议首次明确提出促进房地产市场“止跌回稳”的战略目标，随后中央经济工作会议进一步强调“持续用力推动房地产市场止跌回

稳”，为行业发展指明了方向。在此政策基调下，各级地方政府积极响应，密集出台“四个取消、四个降低、两个增加”等一揽子支持政策，通过收储存量商品房、盘活闲置土地等创新举措多管齐下。从政策力度来看属于大力支持：需求端方面，房贷利率、交易税费、首付比例等关键指标均降至历史低位，显著降低居民购房成本与门槛；供给端则同步发力，通过加强“保交楼”金融支持、加大项目贷款投放等措施保障项目顺利交付，同时积极推进城中村改造、存量房转保障房等工作。这一系列政策组合拳的持续发力，正在推动行业运行环境呈现边际改善态势，为房地产市场平稳健康发展注入新动能。从市场反馈而言，从中央到地方的一系列政策调整，明确了房地产市场“止跌回稳”的大方针，向市场传递了积极的信号，改善了市场预期，提升了购房者、开发商和投资者对市场的信心。市场信心的恢复有助于稳定房地产市场的交易活动，促进市场的健康发展。未来，随着居民生活水平提高，预计改善型住房需求成为市场主力，高品质、绿色环保住宅更受欢迎。城市群和都市圈的发展成为房地产市场的主要增长极。市场从高速增长阶段逐步转向高质量发展阶段，未来将更加注重居住品质和可持续发展。房地产也需加快转型，适应市场变化，而购房者则需根据自身需求和经济能力，理性决策。总体来看，房地产行业正朝着更加健康、稳定的方向发展。

2024年，公司攻坚克难、奋力前行，面对复杂多变的内外部环境，始终坚持谋发展、转作风、提质增效的工作主线，积极应对各种风险和挑战，深化内部改革，优化管理制度，不断提升市场适应能力。**积极参与项目投拓。**公司始终保持战略定力，深入研究土地市场供需变化规律，通过实时跟踪重点区域土地供应计划，于2024年通过北京市土地市场成功获取丰台大瓦窑地块，并全速有序推进京能·西贤府项目开发建设，致力于打造位于北京中心城区的一个高端住宅项目。**稳步提升项目运营。**公司全面加强项目方案设计、成本造价、工期进度、施工质量和竣工验收等全流程管理，压紧压实“保交楼、保民生、保稳定”的企业责任。北京城建·京能·樾园项目提前实现竣工备案，获评“2024年度北京市建筑（长城）结构精品工程”即“长城杯金奖”；京能龙湖·熙上项目按期完成交付；京能·西山印项目实现第一批交付，荣获“北京市建筑（长城）结构优质工程奖”；京能·西贤府项目兑现建设优质工程承诺。**科学统筹项目去化。**公司科学统筹在售项目去化工作，创新构建多元化营销体系，通过线上线下全渠道布局激活去化路径，确保年度经营目标高质量达成。公司深度整合内外部资源，精准挖掘市场潜力，全面提升营销转化效能。深化协同联动机制，以精细化服务提升客户满意度，打造优质项目口碑，形成销售闭环。同时，公司积极布局新媒体营销矩阵，创新运用数字化营销工具，紧跟行业转型升级趋势，为公司可持续发展注入新动能。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	19,758,901,512.17	21,165,178,877.49	-6.64	20,154,943,363.32
归属于上市公司股东的净资产	681,564,649.29	1,591,869,210.80	-57.18	3,629,499,071.77
营业收入	5,458,594,505.42	4,535,104,206.81	20.36	6,178,890,300.99
归属于上市公司股东的净利润	-109,126,892.90	-407,033,087.82	不适用	16,970,474.97
归属于上市公司股东的	-116,344,159.85	-404,114,304.40	不适用	14,961,673.54

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	-4,042,048,257.13	4,335,459,373.25	-193.23	-1,848,046,000.59
加权平均净资产收益率（%）	-13.66	-13.42	减少0.20个百分点	0.48
基本每股收益（元/股）	-0.2410	-0.8988	不适用	0.0375
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	170,054,960.73	1,419,466,559.18	1,342,306,382.57	2,526,766,602.94
归属于上市公司股东的净利润	-57,755,604.23	-2,253,283.98	-42,031,583.13	-7,086,421.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-59,055,274.28	1,553,237.65	-42,633,952.08	-16,208,171.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,996,641,650.48	-2,257,556,545.18	61,835,083.49	150,314,855.04

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

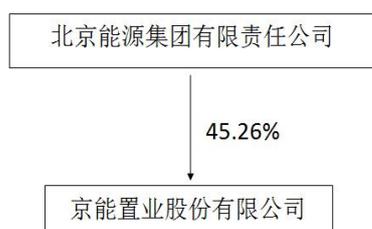
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）				17,441			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）				16,596			
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				股份 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
李卓	6,430,900	6,430,900	1.42	0	无	0	境内自然 人
梁晓方	5,022,100	5,022,100	1.11	0	无	0	境内自然 人
何小春	155,900	4,856,199	1.07	0	无	0	境内自然 人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	3,947,632	4,510,783	1.00	0	无	0	其他
宫燕群	1,887,804	2,088,004	0.46	0	无	0	境内自然 人
广东合丰私募基 金管理有限公司 —合丰稳健一号 私募证券投资基金	753,400	2,039,800	0.45	0	无	0	其他
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
吴明武	414,700	1,845,546	0.41	0	无	0	境内自然 人
李惠球	-1,830,000	1,500,000	0.33	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						

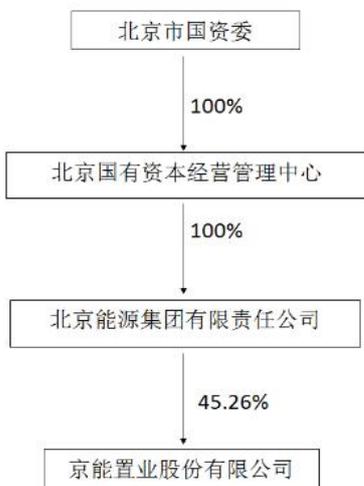
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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行公司债券(第一期)(品种二)	23 京置 02	251635.SH	2028-07-11	5	3.4

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23 京置 01	公司于 2024 年 7 月 11 日支付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)自 2023 年 7 月 11 日至 2024 年 7 月 10 日期间的利息。按照《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)票面利率公告》,“23 京置 01”的票面利率为 3.24%, 每手“23 京置 01”面值 1,000 元派发

	利息为 32.40 元（含税）。
23 京置 02	公司于 2024 年 7 月 11 日支付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)(品种二)自 2023 年 7 月 11 日至 2024 年 7 月 10 日期间的利息。按照《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)(品种二)票面利率公告》，“23 京置 02”的票面利率为 3.40%，每手“23 京置 02”面值 1,000 元派发利息为 34.00 元（含税）。

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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	88.35	84.21	4.91
扣除非经常性损益后净利润	-11,634.42	-40,411.43	不适用
EBITDA 全部债务比	0.02	-0.04	149.49
利息保障倍数	0.60	-1.22	148.96

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。

2024 年末，公司资产总额 197.59 亿元，净资产 23.02 亿元，资产负债率 88.35%。2024 年度，公司实现营业收入 54.59 亿元，利润总额 0.06 亿元，经营活动产生的现金流量净额为-40.42 亿元。

公司控股（全资）子公司开发建设的京能 | 电建·洺悦湾、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、京能·西贤府等项目，累计实现开复工面积 68.71 万平方米，其中新开工面积 12.89 万平方米，实现竣工面积 39.59 万平方米，实现签约面积 7.6 万平方米。公司持续聚焦首都优质土地资源，于 2024 年以 38.41 亿元取得丰台区大瓦窑地块，增加土地储备面积 3.01 万平方米，增加总建筑面积 12.89 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