



BEIH-ZY
京能置业

京能置业股份有限公司

2010 年第三季度报告

目 录

§ 1 重要提示	2
§ 2 公司基本情况	2
§ 3 重要事项	3
§ 4 附录	6

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	徐京付
财务总监姓名	姜爱芸
会计机构负责人姓名	高京兰

公司负责人徐京付、财务总监姜爱芸及会计机构负责人高京兰声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末 比上年度期 末增减(%)
总资产(元)	4,191,015,900.77	2,914,178,229.92	43.81
所有者权益(或股东权益)(元)	807,069,352.69	840,214,450.13	-3.94
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.78	1.86	-4.30
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	951,488,696.94		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	2.10		不适用
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比 上年同期增 减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	-15,472,305.58	-14,772,377.44	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.034	-0.033	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.034	-0.044	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.034	-0.033	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.92	-1.81	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-1.92	-2.44	不适用

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,607,059.51
所得税影响额	-1,901,764.88
少数股东权益影响额(税后)	-570,529.46
合计	5,134,765.17

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数(户)		32,142
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
北京能源投资(集团)有限公司	124,488,000	人民币普通股
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600	人民币普通股
于秋吟	4,280,000	人民币普通股
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪	2,980,406	人民币普通股
宏源—建行—宏源证券“金之宝”集合资产管理计划	2,699,966	人民币普通股
贵州省技术改造投资公司	2,410,000	人民币普通股
陕西工业技术研究院	2,401,626	人民币普通股
施书利	1,521,200	人民币普通股
西安智源电气有限公司	1,427,256	人民币普通股
周瑞凤	1,361,900	人民币普通股

注：北京能源投资(集团)有限公司总计持有本公司 204,983,645 股，其中无限售条件流通股为 124,488,000 股。

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

(1) 货币资金期末余额为 1,025,077,992.46 元，比年初增长 421.75%，主要是因本年内项目预售回笼资金所致。

(2) 应收账款期末余额为 2,136,676.24 元，比年初减少 93.65%，主要是因本年内收回欠款所致。

(3) 可供出售金融资产净增加 12,400,080.00 元，是对中国光大银行的投资。因光大银行于本年 8 月 18 日股票上市，本期核算方式由长期股权投资转换为可供出售金融资产。该账面价值为公司所持有的 338.8 万股与该股首个交易日的收盘价相乘所得。

(4) 短期借款期末余额为 4 亿元，比年初数大幅增加，主要是本年内将原到期的二年期委托贷款展期一年所致。

(5) 预收账款期末余额为 1,797,896,398.13 元,比年初增长 1030.66%,主要是本年内项目预售所致。

(6) 应交税费期末余额为-112,248,978.45 元,本年大幅变动,主要是本年内项目预售,预交税金所致。

(7) 一年内到期的非流动负债期末余额为 0,比年初减少 4 亿元,主要是本年内将原到期的二年期委托贷款展期一年所致。

(8) 长期借款期末余额为 66,350,000.00 元,比年初减少 35.61%,是内蒙项目部分归还向银行的抵押贷款所致。

(9) 总资产期末余额为 4,191,015,900.77 元,比年初增长 43.81%,主要是预收账款增加所致。

(10) 本报告期(7-9月)营业收入为 1,109,591.12 元,比上年同期大幅减少,主要是报告期内可确认销售收入较少所致。

(11) 本报告期(7-9月)销售费用为 11,337,958.71 元,比上年同期大幅增加,主要是报告期内为促进项目销售,增加营销费用投入所致。

(12) 本报告期(7-9月)财务费用为 4,070,230.19 元,比上年同期减少 40.95%,主要是贷款用于开发建设,对应产生的利息支出资本化,不进入当期财务费用所致。

(13) 年初至报告期期末经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅增长,主要是本年内项目预售收回现金所致。

(14) 年初至报告期期末筹资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅减少,主要是本年内筹资流入较上年减少、偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿还利息支付的现金比上年同期增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(1) 经公司第六届董事会第十三次临时会议审议,通过了公司成立“京能天阶置地有限公司”的议案。同意京能置业与北京能源投资(集团)有限公司、世贸天阶投资(北京)有限公司、万联能源集团有限公司共同出资设立“京能天阶置地有限公司”。截止本报告期末,新公司工商注册手续正在办理中。

(2) 经公司第六届董事会第十六次临时会议审议,通过了公司受让天津海航东海岸发展有限公司 49%股权的议案。相应工商变更手续已于 2010 年 9 月 29 日办理完毕。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

股改时所作承诺:

北京能源投资(集团)有限公司:(1) 承诺人持有的京能置业非流通股自获得上市流通权之日起的 36 个月内(以下简称“流通权锁定期”)不上市交易或转让。(2) 在上述流通权锁定期届满后,承诺人通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占京能置业股份总额的比例在第一个 12 个月内不超过百分之五,在 24 个月内不超过百分之十。

发行时所作承诺:

北京能源投资(集团)有限公司:承诺其所持公司全部股份锁定期为自 2007 年非公开发行股份完成之日起 36 个月,锁定期自 2007 年 4 月 27 日开始计算。

股东完全按照承诺事项履行。

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大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

公司章程已对现金分红政策做出规定。公司本报告期内未进行现金分红。

京能置业股份有限公司

法定代表人:徐京付

2010 年 10 月 30 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表 2010 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	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,025,077,992.46	196,468,806.16
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,136,676.24	33,627,395.23
预付款项	1,021,211,182.16	958,475,808.12
应收保费	1,391,475.00	
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,325,711.72	10,476,620.19
买入返售金融资产		
存货	2,051,553,621.97	1,642,013,337.36
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,109,696,659.55	2,841,061,967.06
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	12,400,080.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	37,261,615.52	40,861,615.52
投资性房地产		
固定资产	18,745,818.44	19,374,181.89
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	107,167.39	75,905.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,804,559.87	12,804,559.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	81,319,241.22	73,116,262.86
资产总计	4,191,015,900.77	2,914,178,229.92

流动负债：		
短期借款	400,000,000.00	30,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	57,570,608.49	75,669,859.13
预收款项	1,797,896,398.13	159,013,241.03
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	8,376,571.50	13,996,490.08
应交税费	-112,248,978.45	86,019,793.19
应付利息	5,608,927.64	5,184,038.75
应付股利	97,996,204.23	100,417,011.99
其他应付款	941,274,431.00	976,856,645.72
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		400,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,196,474,162.54	1,847,157,079.89
非流动负债：		
长期借款	66,350,000.00	103,050,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	66,350,000.00	103,050,000.00
负债合计	3,262,824,162.54	1,950,207,079.89
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
资本公积	186,741,472.57	177,941,392.57
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	27,487,652.42	27,487,652.42
一般风险准备		
未分配利润	139,960,227.70	181,905,405.14
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	807,069,352.69	840,214,450.13
少数股东权益	121,122,385.54	123,756,699.90
所有者权益合计	928,191,738.23	963,971,150.03
负债和所有者权益总计	4,191,015,900.77	2,914,178,229.92

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

母公司资产负债表
2010 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	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	851,531,208.05	44,842,743.09
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	102,240.00	102,240.00
应收利息	1,391,475.00	
应收股利	86,876,147.18	86,876,147.18
其他应收款	240,569,916.79	1,068,240,190.24
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,180,470,987.02	1,200,061,320.51
非流动资产：		
可供出售金融资产	12,400,080.00	
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	295,319,379.30	298,919,379.30
投资性房地产		
固定资产	448,258.46	513,737.94
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	14,180.00	15,800.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,239,485.47	4,239,485.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	312,421,383.23	303,688,402.71
资产总计	1,492,892,370.25	1,503,749,723.22

流动负债：		
短期借款	400,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	3,955,624.11	4,877,663.29
应交税费	40,365.00	80,684.62
应付利息	5,608,927.64	4,974,038.75
应付股利	694,197.62	660,219.38
其他应付款	389,584,014.08	323,688,633.05
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	799,883,128.45	364,281,239.09
非流动负债：		
长期借款	3,050,000.00	403,050,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,050,000.00	403,050,000.00
负债合计	802,933,128.45	767,331,239.09
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
资本公积	123,062,696.21	114,262,616.21
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	27,487,652.42	27,487,652.42
一般风险准备		
未分配利润	86,528,893.17	141,788,215.50
所有者权益（或股东权益）合计	689,959,241.80	736,418,484.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,492,892,370.25	1,503,749,723.22

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

4.2

合并利润表

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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期期 末金额(1-9月)	上年年初至报告 期期末金额(1-9 月)
一、营业总收入	1,109,591.12	14,416,703.32	39,653,055.57	28,596,477.50
其中：营业收入	1,109,591.12	14,416,703.32	39,653,055.57	28,596,477.50
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	20,760,995.52	29,067,836.84	56,966,936.76	58,832,306.91
其中：营业成本		14,962,011.59	8,073,356.13	21,054,155.66
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	25,016.26	774,412.10	-4,335,470.04	1,515,291.31
销售费用	11,337,958.71	584,576.10	17,851,116.36	2,516,019.96
管理费用	5,327,790.36	5,853,667.93	12,252,058.52	14,225,580.77
财务费用	4,070,230.19	6,893,169.12	23,125,875.79	19,836,379.21
资产减值损失				-315,120.00
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号 填列）	138,316.28	259,584.34	138,316.28	1,363,184.34
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	-19,513,088.12	-14,391,549.18	-17,175,564.91	-28,872,645.07
加：营业外收入	30,200.00	17,063.87	7,607,531.00	63,121.67
减：营业外支出			471.49	5,608.20
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	-19,482,888.12	-14,374,485.31	-9,568,505.40	-28,815,131.60
减：所得税费用			7,838,186.40	786,144.43
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	-19,482,888.12	-14,374,485.31	-17,406,691.80	-29,601,276.03
归属于母公司所有者的净 利润	-15,472,305.58	-12,933,505.25	-14,772,377.44	-28,058,927.89
少数股东损益	-4,010,582.54	-1,440,980.06	-2,634,314.36	-1,542,348.14
六、每股收益：				

(一) 基本每股收益	-0.034	-0.0286	-0.033	-0.0620
(二) 稀释每股收益	-0.034		-0.033	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额				
归属于母公司所有者的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额				

公司法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

母公司利润表

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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期末金额 (1-9月)
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				200,000.00
管理费用	2,259,111.33	1,109,066.41	4,663,800.18	3,180,108.37
财务费用	4,324,722.07	6,263,189.96	23,561,038.43	19,294,893.35
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-” 号填列）	138,316.28	188,919,584.34	138,316.28	190,023,184.34
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-” 号填列）	-6,445,517.12	181,547,327.97	-28,086,522.33	167,348,182.62
加：营业外收入				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	-6,445,517.12	181,547,327.97	-28,086,522.33	167,348,182.62
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）	-6,445,517.12	181,547,327.97	-28,086,522.33	167,348,182.62
五、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额				

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

4.3

合并现金流量表
 2010 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	年初至报告期期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 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	1,711,903,321.60	57,751,886.23
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	57,047,288.64	75,767,361.15
经营活动现金流入小计	1,768,950,610.24	133,519,247.38
购买商品、接受劳务支付的现金	489,849,833.78	289,801,457.88
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	11,980,845.45	14,555,319.38
支付的各项税费	212,882,146.27	21,221,579.48
支付其他与经营活动有关的现金	102,749,087.80	100,415,885.05
经营活动现金流出小计	817,461,913.30	425,994,241.79
经营活动产生的现金流量净额	951,488,696.94	-292,474,994.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		20,000,000.00
取得投资收益收到的现金	138,316.28	1,363,184.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		263,909.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	138,316.28	21,627,094.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	271,151.00	486,595.83
投资支付的现金		11,690,000.00
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		16,684,504.32
投资活动现金流出小计	271,151.00	28,861,100.15

投资活动产生的现金流量净额	-132,834.72	-7,234,005.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,000,000.00	211,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,000,000.00	211,000,000.00
偿还债务支付的现金	81,700,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,046,675.92	15,836,729.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	6,000,000.00	6,722,606.00
筹资活动现金流出小计	137,746,675.92	72,559,335.33
筹资活动产生的现金流量净额	-122,746,675.92	138,440,664.67
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	828,609,186.30	-161,268,335.56
加：期初现金及现金等价物余额	196,468,806.16	209,026,910.79
六、期末现金及现金等价物余额	1,025,077,992.46	47,758,575.23

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

母公司现金流量表
 2010 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	年初至报告期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期末 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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	950,124,367.54	103,977,813.53
经营活动现金流入小计	950,124,367.54	103,977,813.53
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,478,727.39	2,759,084.14
支付的各项税费	1,795,398.13	5,389,514.09
支付其他与经营活动有关的现金	59,286,438.42	43,126,551.83
经营活动现金流出小计	63,560,563.94	51,275,150.06
经营活动产生的现金流量净额	886,563,803.60	52,702,663.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		20,000,000.00
取得投资收益收到的现金	138,316.28	1,363,184.34
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	138,316.28	21,363,184.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,140.00	99,120.00
投资支付的现金		31,690,000.00
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	7,140.00	31,789,120.00
投资活动产生的现金流量净额	131,176.28	-10,425,935.66
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		30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,006,514.92	14,733,129.33
支付其他与筹资活动有关的现金	6,000,000.00	6,722,606.00
筹资活动现金流出小计	80,006,514.92	71,455,735.33
筹资活动产生的现金流量净额	-80,006,514.92	-41,455,735.33
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	806,688,464.96	820,992.48
加：期初现金及现金等价物余额	44,842,743.09	2,107,546.19
六、期末现金及现金等价物余额	851,531,208.05	2,928,538.67

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰