

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司 2015 年第一季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	5
四、	附录.....	7

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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 公司负责人徐京付、主管会计工作负责人黎建萍及会计机构负责人任百胜保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

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(%)
总资产	5,866,460,364.15	5,972,386,051.60	-1.77
归属于上市公司股东的净资产	1,417,568,600.29	1,433,764,972.02	-1.13
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-20,840,242.55	350,985,139.32	-105.94
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	75,714,582.00	360,811,079.00	-79.02
归属于上市公司股东的净利润	-16,196,371.73	12,970,108.74	-224.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,963,490.06	12,855,611.24	-224.18
加权平均净资产收益率(%)	-0.01	0.67	减少0.68个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.04	0.03	-233.33
稀释每股收益(元/股)	-0.04	0.03	-233.33

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

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)	27,201
---------	--------

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	
北京能源投资（集团）有限公司	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
贵州省水城钢铁（集团）公司	4,600,000	1.02	0	未知		国有法人
博时价值增长证券投资基金	3,210,495	0.71	0	未知		其他
贵州省技术改造投资公司	2,030,000	0.45	0	未知		国有法人
秦广成	2,022,768	0.45	0	未知		境内自然人
彭文涛	1,942,700	0.43	0	未知		境内自然人
全国社保基金四零二组合	1,574,447	0.35	0	未知		其他
陈壁金	1,510,417	0.33	0	未知		境内自然人
苏石宝	1,182,900	0.26	0	未知		境内自然人
北京千石创富—光大银行—千石资本—中乾景隆四期资产管理计划	1,135,000	0.25	0	未知		其他
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			
北京能源投资（集团）有限公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645			
贵州省水城钢铁（集团）公司	4,600,000	人民币普通股	4,600,000			
博时价值增长证券投资基金	3,210,495	人民币普通股	3,210,495			
贵州省技术改造投资公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000			
秦广成	2,022,768	人民币普通股	2,022,768			
彭文涛	1,942,700	人民币普通股	1,942,700			
全国社保基金四零二组合	1,574,447	人民币普通股	1,574,447			
陈壁金	1,510,417	人民币普通股	1,510,417			
苏石宝	1,182,900	人民币普通股	1,182,900			
北京千石创富—光大银行—千石资本—中乾景隆四期资产管理计划	1,135,000	人民币普通股	1,135,000			
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 公司房地产销售情况

单位：亿元；万平方米

项目	位置	权益	计划总投资	总建筑面积	当期销售面积	累计销售面积	当期结算面积	累计结算面积
京能·天下川	银川	70%	36	70.70	0.49	25.24	0.00	24.21
京能·四合上院	北京	62%	28	15.70	0.08	13.78	0.14	13.24
京能·蓝色理想	呼和浩特	98.9%	5	10.82	0.00	10.79	0.00	10.77

2.5 公司房地产出租情况

出租项目所处地区	种类	出租房地产面积或个数	出租率	每平方米平均基本租金
北京	库房	0.34 万平米	100%	0.97 元/平米/天
北京	车库	1030 个	100%	2725.05 元/个/年

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

项目	与期初或上年同期增减比例(%)	变动原因说明
其他流动资产	-76	预缴税金减少所致
营业收入	-79	可结转商品房减少所致
营业成本	-78	可结转商品房减少所致
营业税金及附加	-79	可结转商品房减少所致
管理费用	48	中介服务费增加及折旧费增加所致
财务费用	-58	统贷统还借款利息予以资本化所致
销售商品、提供劳务收到的现金	-85	销售商品房减少所致
收到其他与经营活动有关的现金	-40	代收代付款项及利息等其他经营有关收入减少所致
购买商品、接受劳务支付的现	-54	工程款支付减少所致

金		
支付给职工以及为职工支付的现金	193	支付2014年度绩效工资所致
支付的各项税费	-45	营业收入减少导致支付的税费减少
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	505	购建无形资产增加所致
取得借款收到的现金	2014年同期未发生	新取得5亿元借款
偿还债务支付的现金	2014年同期未发生	归还5亿元借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-77	2014年度支付大额利息费用所致

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

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京能源投资（集团）有限公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2006年6月承诺，期限为长期	否	是	-	-
	解决关联交易	北京能源投资（集团）有限公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006年6月承诺，期限为长期	否	是	-	-

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	徐京付
日期	2015年4月28日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2015 年 3 月 31 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	2,122,294,345.95	2,206,180,206.89
结算备付金		
拆出资金		
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	398,923.49	398,923.49
预付款项	84,234,599.96	84,116,999.96
应收保费		
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	12,042,748.02	12,042,748.02
买入返售金融资产		
存货	3,247,658,498.84	3,243,936,282.50
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,839,014.60	33,075,035.97
流动资产合计	5,474,468,130.86	5,579,750,196.83
非流动资产:		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	15,169,440.00	15,169,440.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	260,985,326.85	260,985,326.85
投资性房地产	53,258,690.69	53,672,174.96
固定资产	16,475,420.73	16,691,039.24
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	380,604.12	395,122.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	45,722,750.90	45,722,750.90
其他非流动资产		
非流动资产合计	391,992,233.29	392,635,854.77
资产总计	5,866,460,364.15	5,972,386,051.60
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	156,600,676.00	178,975,925.52
预收款项	284,173,154.46	282,868,852.46
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	16,340,806.03	22,113,138.26
应交税费	748,252,709.89	810,095,071.33
应付利息	13,754,290.90	14,380,498.39
应付股利	108,685,089.14	108,685,089.14
其他应付款	220,984,141.16	221,309,652.81
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	305,010,285.78	309,938,637.70
其他流动负债		
流动负债合计	1,853,801,153.36	1,948,366,865.61
非流动负债：		
长期借款	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,947,053.04	2,947,053.04
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,002,947,053.04	2,002,947,053.04
负债合计	3,856,748,206.40	3,951,313,918.65
所有者权益		
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	132,152,332.55	132,152,332.55
减：库存股		
其他综合收益	21,451,781.53	21,451,781.53
专项储备		
盈余公积	47,115,318.87	47,115,318.87
一般风险准备		
未分配利润	763,969,167.34	780,165,539.07
归属于母公司所有者权益合计	1,417,568,600.29	1,433,764,972.02
少数股东权益	592,143,557.46	587,307,160.93
所有者权益合计	2,009,712,157.75	2,021,072,132.95
负债和所有者权益总计	5,866,460,364.15	5,972,386,051.60

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：黎建萍 会计机构负责人：任百胜

母公司资产负债表

2015年3月31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	1,005,235,042.61	1,045,562,349.99
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		2,450,000.00
预付款项	470,400.00	352,800.00
应收利息	39,108,333.33	28,397,305.55
应收股利		
其他应收款	722,971,330.66	722,954,132.14

存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	707,000,000.00	1,207,000,000.00
流动资产合计	2,474,785,106.60	3,006,716,587.68
非流动资产：		
可供出售金融资产	15,169,440.00	15,169,440.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	603,609,690.63	603,609,690.63
投资性房地产		
固定资产	93,616.37	108,175.23
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		
开发支出	297,076.33	306,305.15
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,738,219.32	4,738,219.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	623,908,042.65	623,931,830.33
资产总计	3,098,693,149.25	3,630,648,418.01
流动负债：		
短期借款		
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	4,713,756.08	5,500,192.46
应交税费	312,648.42	5,709,931.19
应付利息	5,029,290.90	5,058,748.39
应付股利	11,583,082.54	11,583,082.54
其他应付款	833,384,143.22	833,854,959.48
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	5,010,285.78	9,938,637.70
其他流动负债		
流动负债合计	860,033,206.94	871,645,551.76

非流动负债：		
长期借款	1,500,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,947,053.04	2,947,053.04
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,502,947,053.04	2,002,947,053.04
负债合计	2,362,980,259.98	2,874,592,604.80
所有者权益：		
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	68,990,623.14	68,990,623.14
减：库存股		
其他综合收益	21,451,781.53	21,451,781.53
专项储备		
盈余公积	47,115,318.87	47,115,318.87
未分配利润	145,275,165.73	165,618,089.67
所有者权益合计	735,712,889.27	756,055,813.21
负债和所有者权益总计	3,098,693,149.25	3,630,648,418.01

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：黎建萍 会计机构负责人：任百胜

合并利润表

2015年1—3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	本期金额	上期金额
一、营业总收入	75,714,582.00	360,811,079.00
其中：营业收入	75,714,582.00	360,811,079.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	81,030,339.06	277,068,950.79
其中：营业成本	29,027,225.70	133,928,298.17

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	19,267,931.51	89,949,354.18
销售费用	4,358,705.72	3,532,321.10
管理费用	10,221,575.32	6,895,602.64
财务费用	18,154,900.81	42,763,374.70
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）		
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）	-5,315,757.06	83,742,128.21
加：营业外收入		126,995.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	420,727.00	
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-5,736,484.06	83,869,123.21
减：所得税费用	5,623,491.14	33,899,069.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-11,359,975.20	49,970,054.04
归属于母公司所有者的净利润	-16,196,371.73	12,970,108.74
少数股东损益	4,836,396.53	36,999,945.30
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		

3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-11,359,975.20	49,970,054.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	-16,196,371.73	12,970,108.74
归属于少数股东的综合收益总额	4,836,396.53	36,999,945.30
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.04	0.03
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.04	0.03

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：黎建萍 会计机构负责人：任百胜

母公司利润表

2015 年 1—3 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	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	2,036,127.67	1,239,642.85
财务费用	43,386,435.16	44,084,216.62
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）	25,079,638.89	8,555,555.56
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）	-20,342,923.94	-36,768,303.91
加：营业外收入		2,020.00
其中：非流动资产处置利得		
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）	-20,342,923.94	-36,766,283.91
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-20,342,923.94	-36,766,283.91
五、其他综合收益的税后净额		

(一) 以后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净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-20,342,923.94	-36,766,283.91
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：徐京付 主管会计工作负责人：黎建萍 会计机构负责人：任百胜

合并现金流量表

2015年1—3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	本期金额	上期金额
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	74,466,866.00	506,050,901.00
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	12,259,303.47	20,473,024.22

经营活动现金流入小计	86,726,169.47	526,523,925.22
购买商品、接受劳务支付的现金	28,273,688.27	61,988,369.99
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	12,090,034.24	4,119,256.39
支付的各项税费	52,538,400.62	95,831,771.78
支付其他与经营活动有关的现金	14,664,288.89	13,599,387.74
经营活动现金流出小计	107,566,412.02	175,538,785.90
经营活动产生的现金流量净额	-20,840,242.55	350,985,139.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187,748.00	31,006.00
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	187,748.00	31,006.00
投资活动产生的现金流量净额	-187,748.00	-31,006.00
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	500,000,000.00	
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	500,000,000.00	
偿还债务支付的现金	500,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,572,063.18	221,910,217.45
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		
筹资活动现金流出小计	549,572,063.18	221,910,217.45
筹资活动产生的现金流量净额	-49,572,063.18	-221,910,217.45
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	-70,600,053.73	129,043,915.87
加：期初现金及现金等价物余额	2,192,894,399.68	2,507,410,496.63
六、期末现金及现金等价物余额	2,122,294,345.95	2,636,454,412.50

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：黎建萍 会计机构负责人：任百胜

母公司现金流量表

2015年1—3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	本期金额	上期金额
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	2,465,044.31	964,798,990.55
经营活动现金流入小计	2,465,044.31	964,798,990.55
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	1,550,099.22	558,123.96
支付的各项税费	5,712,736.71	52,897.88
支付其他与经营活动有关的现金	6,365,297.02	276,235,529.59
经营活动现金流出小计	13,628,132.95	276,846,551.43
经营活动产生的现金流量净额	-11,163,088.64	687,952,439.12
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	500,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	14,368,611.11	8,555,555.56
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	514,368,611.11	8,555,555.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	117,600.00	
投资支付的现金		910,000,000.00
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	117,600.00	910,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	514,251,011.11	-901,444,444.44
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	500,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,415,229.85	45,479,783.83
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	543,415,229.85	45,479,783.83
筹资活动产生的现金流量净额	-543,415,229.85	-45,479,783.83
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	-40,327,307.38	-258,971,789.15
加：期初现金及现金等价物余额	1,045,562,349.99	1,472,981,025.50
六、期末现金及现金等价物余额	1,005,235,042.61	1,214,009,236.35

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：黎建萍 会计机构负责人：任百胜

4.2 审计报告

若公司季度报告被注册会计师出具带强调事项段或其他事项段的无保留意见的，公司还应当披露审计报告正文。

不适用