

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	010-62698710	010-62690958
办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

2.2 公司主要财务数据

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(%)
		调整后	调整前	
总资产	8,185,789,020.23	6,813,728,977.86	6,765,027,365.63	20.14
归属于上市公司股东的 净资产	1,713,324,741.01	1,689,502,058.51	1,656,597,005.96	1.41

	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	-1,291,385,555.94	119,986,492.53	119,986,492.53	-1,176.28
营业收入	748,151,826.57	434,580,256.12	434,580,256.12	72.16
归属于上市公司股东的净利润	22,955,804.53	8,591,807.98	7,661,160.81	167.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,665,670.33	7,515,966.42	6,585,319.26	201.57
加权平均净资产收益率(%)	1.35	0.52	0.47	增加0.83个百分点
基本每股收益(元/股)	0.05	0.02	0.01	150.00
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)				27,546		
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京能源集团有限责任公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	无	0
李惠球	境内自然人	0.60	2,705,000	0	未知	-
贵州省技术改造投资有限责任公司	国有法人	0.45	2,030,000	0	未知	-
张瑞	境内自然人	0.44	2,000,000	0	未知	-
哈尔滨市道里区慈善基金会	其他	0.38	1,735,200	0	未知	-
周祖江	境内自然人	0.36	1,620,552	0	未知	-
姚远	境内自然人	0.34	1,562,400	0	未知	-
黄星尧	境内自然人	0.34	1,520,000	0	未知	-
胡志平	境内自然人	0.32	1,447,100	0	未知	-
徐惜珠	境内自然人	0.29	1,312,793	0	未知	-
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。				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019年上半年,面对房地产政策持续严控的压力,公司冷静分析、加强市场研判、审慎决策,聚焦重点区域项目拓展,加快项目库存去化,同时积极开拓融资渠道寻找低成本资金,及时调整开发节奏和销售策略,保证了公司良好的经营秩序。在项目运营方面,公司根据不同项目情况,制定了不同的营销策略,加强项目前期策划和产品的研发能力。准确把握市场周期走势,有的放矢调整开发节奏,保证自身资金安全与稳健经营。在项目开发的全过程中加强运营管理,强化计划的执行力,项目运营质量稳步提升,在建项目稳步推进。公司扎实推进五精管理,创建三基九力团队,切实做到降本增效,实现公司高质量发展。

公司以打造品质型、效益型、复合型、高效型、稳健型的“五型地产”为奋斗方向践行“房住不炒”,力争早日把公司建设成为高质量特色发展的房地产开发运营商。报告期内,公司实现营业收入7.48亿元,同比增加72.16%,主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目增加所致;公司实现利润总额7154.31万元,同比增加226.88%,主要系与上年同期比,本期收入结转规模加大所致;归属于上市公司股东的净利润2295.58万元,同比增加167.18%;实现净资产收益率1.35%,同比增加0.83个百分点;经营活动产生的现金流量净额-129,138.56万元,同比下降1,176.28%,主要系因增加土地储备支付土地款所致。

报告期内,因公司可售面积减少,导致本期签约面积及签约金额与去年同期相比有所降低。公司房地产开发与经营情况为京能·天下川项目开复工面积22.67万平方米(同比下降12.57%),签约面积0.84万平方米(同比下降83.20%),签约金额8200万元(同比下降78.31%);京能·海语城项目开复工面积11.78万平方米(去年同期无开复工面积),签约面积0.06万平方米(同比下降85.37%),签约金额600万元(同比下降85.37%);京能·雍清丽苑项目开复工面积15.56万平方米。公司开发的京能·天下川、京能·雍清丽苑项目预计下半年具备销售条件,签约情况将会有所好转。

3.2 与上一会计期间相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

1. 财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)。要求境内上市企业自2019年1月1日起施行。

根据新金融工具准则的实施时间要求,公司于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则,并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求,于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2019

年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

2. 财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对企业财务报表格式进行调整。

本公司根据财会[2019]6号规定的财务报表格式编制2019年中期财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：（单位：万元）

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据及应收账款	1,908,324.91		7,058,222.22	
应收票据				
应收账款		1,908,324.91		7,058,222.22
应付票据及应付账款	321,038,295.20			
应付票据				
应付账款		321,038,295.20		

3. 经本公司2019年8月22日召开的第八届董事会第十三次临时会议决议，公司决定自2019年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，更能动态反映投资性房地产的公允价值，亦便于管理层及投资者及时了解公司投资性房产的公允价值。

投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响如下：（单位：万元）

项目	2018年12月31日			2017年12月31日		
	变更前	变更后	调整金额	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23	82,168,569.30	125,653,200.00	43,484,630.70
递延所得税负债	13,036,527.15	25,211,930.21	12,175,403.06	2,306,293.04	13,177,450.72	10,871,157.68
未分配利润	872,887,451.56	905,583,779.11	32,696,327.55	887,510,247.87	916,862,373.59	29,352,125.72
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,893,354.38	3,621,156.62	1,239,431,790.38	1,242,693,137.68	3,261,347.30
其他综合收益	6,108,279.11	6,317,004.11	208,725.00			
	2018年度			2018年1-6月		
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53	363,465,924.53	362,095,033.76	-1,370,890.77
公允价值变动损益		2,339,789.14	2,339,789.14			
所得税费用	27,065,632.09	28,336,024.76	1,270,392.67	5,146,622.82	5,489,345.51	342,722.69
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	53,798,032.60	3,451,368.68	7,661,160.81	8,591,807.98	930,647.17

少数股东 损益	-12,809,592.62	-12,449,783.30	359,809.32	7,707,796.30	7,805,317.21	97,520.91
------------	----------------	----------------	------------	--------------	--------------	-----------

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用