

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司
2022 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 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

以公司总股本 45,288 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.12 元（含税），共计派发现金 5,434,560 元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2022 年度不进行公积金转增股本。

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。

2022 年，房地产政策进入宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门年内多次释放积极信号优化调控政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，并支持各地从当地实际出发调整房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。根据中国指数研究院监测，全年各省市县

出台房地产调控政策超千次，政策调控力度和频次达到近年来峰值，各地政策主要涉及优化限购限贷政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、降低交易税费等方面，多地房贷利率已降至历史低点。央行在守住不发生系统性风险底线的大前提下，保持流动性合理充裕，同时持续深化利率市场化改革，多次通过降准、降息等措施，巩固经济回稳向上态势，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

总体来看，“房住不炒”基本定位不变，监管部门持续优化供需两端政策，需求端支持政策不断发力，居民购房成本进一步降低，促进刚需及改善性住房需求释放；供给端为房企提供更多资金支持，信贷、发债、股权“三支箭”的融资支持模式持续推进，预售资金监管相关政策继续改善。“保交楼、稳民生”工作持续推进，相关政策及资金支持加速落位。“租购并举”长效机制加快推进，强化金融支持力度，保障性租赁住房已取得初步成效。

2022年，公司继续践行国家“房住不炒”基本思路，依托京能集团北京市属国企背景，树立“京能置业”品牌责任房企形象，始终坚持以人为本、品质筑家的原则，做好公司房地产开发与经营业务。公司具有二十余年房地产开发经验，涵盖商品住宅开发、共有产权房建设、保障房建设等多种类型，打造多元化住宅供应体系。经过多年优化发展，广泛开展与行业头部企业、央企国企的合作，已在北京、天津等重点区域拥有一定的房地产开发规模，形成了良好的品牌价值和社会效应，具备区域深耕及占有率提升潜力。公司始终关注政策、市场环境和自身研究，秉承稳健发展理念，注重风险把控，坚守底线思维，立足服务首都发展，战略方向更加聚焦。

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，土地投资布局聚焦服务首都发展，开发建设类型聚焦于商品住宅用地开发。公司坚持稳中求进工作总基调，立足新起点，把握新机遇，更好地统筹深化改革创新和稳定经济运行，更好地统筹量的合理增长和质的有效提升，更好地统筹基础管理提升和重大风险防控，努力打造品质型、效益型、复合型、高效型、稳健型的“五型”地产，全力推动企业高质量发展。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	20,154,943,363.32	21,309,311,381.02	-5.42	19,029,354,899.29
归属于上市公司股东的净资产	3,629,499,071.77	2,531,098,286.44	43.40	2,469,435,999.99
营业收入	6,178,890,300.99	2,132,805,344.09	189.71	325,689,185.50
归属于上市公司股东的净利润	16,970,474.97	5,750,372.95	195.12	-70,175,801.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,961,673.54	-50,941,995.59	不适用	-76,148,795.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,848,046,000.59	2,185,861,039.93	-184.55	-611,031,977.11
加权平均净资产收益率(%)	0.48	0.26	增加0.22个百分点	-2.69
基本每股收益(元/股)	0.0375	0.0127	195.28	-0.1550

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	794,309,741.17	155,354,769.49	182,309,853.86	5,046,915,936.47
归属于上市公司股东的净利润	-19,544,141.24	-10,809,913.77	-38,127,395.53	85,451,925.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-19,549,026.50	-10,818,007.55	-38,444,689.28	83,773,396.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,499,995,764.79	-445,005,437.68	-149,096,609.18	246,051,811.06

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

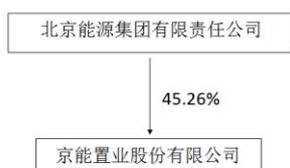
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						22,479	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						22,293	
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
陈建纲	3,701,500	4,215,700	0.93	0	无	0	境内自 然人
李惠球	44,000	3,490,000	0.77	0	无	0	境内自 然人
何小春	2,079,900	3,100,199	0.68	0	无	0	境内自 然人
雷会平	2,681,500	2,681,500	0.59	0	无	0	境内自 然人
中信证券股份有限公司	2,668,354	2,668,474	0.59	0	无	0	国有法 人
黄九辉	1,783,000	2,356,800	0.52	0	无	0	境内自 然人

贺芳	1,988,800	2,288,800	0.51	0	无	0	境内自然人
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
JP MORGAN CHASE BANK,NATIONAL ASSOCIATION	1,456,138	1,721,833	0.38	0	无	0	其他
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						

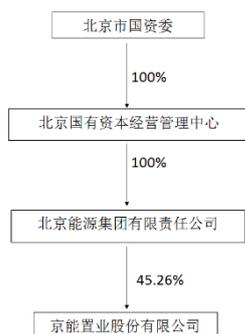
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

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。

报告期内，公司实现资产总额 201.55 亿元，净资产 57.35 亿元，资产负债率 71.54%。公司实现营业收入 61.79 亿元，利润总额 2.60 亿元，归母净资产收益率 0.48%。

公司控股子公司开发建设京能 | 电建·洺悦湾、京能·丽墅、京能·海语城、京能·云璟壹号、京能·西山印、京能·龙湖·熙上、京能·雍清丽苑、北京城建 京能·樾园以及金泰丽富嘉园等项目，累计实现开复工面积 145.26 万平方米，实现竣工面积 68.44 万平方米。实现销售签约面积 13.45 万平方米，销售签约金额 42.11 亿元，销售回款金额 32.61 亿元。

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