京能置业股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	京能置业	股票代码	600791
股票上市交易所	上海证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
电话	010-62698639	010-62698709
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

二、 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

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2010 年(末)
总资产	4,929,700,225.78	4,663,140,119.21	5.72	4,916,136,588.46
归属于上市公司股东的净资产	1,239,173,211.56	1,120,160,230.07	10.62	945,411,527.66
经营活动产生的现金流量净额	-768,749,503.49	10,736,697.27	不适用	1,093,874,761.15
营业收入	1,078,363,437.30	1,822,870,012.50	-40.84	1,064,191,984.52
归属于上市公司股东的净利润	165,345,849.08	200,136,982.41	-17.38	125,007,517.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	165,395,694.13	201,610,788.81	-17.96	125,028,313.60
加权平均净资产收益率（%）	13.88	19.43	减少 5.55 个百分点	14.12
基本每股收益（元／股）	0.37	0.44	-15.91	0.28
稀释每股收益（元／股）	0.37	0.45	-17.78	0.28

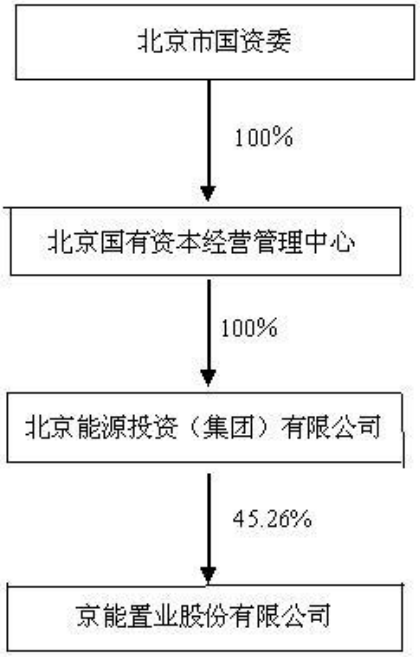
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	27,996	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	26,952

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京能源投资(集团)有限公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	无
李卓	境内自然人	2.21	10,030,136	0	未知
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	0	未知
于秋吟	境内自然人	0.86	3,900,000	0	未知
信达证券股份有限公司	其他	0.81	3,670,391	0	未知
哈尔滨市道里区慈善基金会	其他	0.73	3,302,476	0	未知
宋世麟	境内自然人	0.59	2,650,600	0	未知
广东富盈建设有限公司	其他	0.57	2,570,023	0	未知
陕西工业技术研究院	其他	0.52	2,345,486	0	未知
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.45	2,030,000	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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、 管理层讨论与分析

2012 年，国家继续坚持房地产调控方向，面对调控政策以及复杂的经济环境，公司董事会及经营层深入贯彻落实科学发展观，以市场为导向，以科学决策和提高经济效益为中心，在全体员工的共同努力下较好地完成了公司的各项任务。报告期内，实现利润总额 3.57 亿元，净利润 2.67 亿元（含少数股东权益），实现净资产收益率 13.88%，以优良的业绩回报了股东。

在融资方面，期内公司积极拓展融资渠道，通过融资租赁、委托贷款、抵押贷款等多种融资方式获取资金，为项目开发提供了资金保障。

在土地储备方面，期内大连京能阳光房地产开发有限公司竞得了大连市旅顺口区的"大旅（2012）7 至 9 号"三宗地块的国有建设用地使用权。在项目开发方面，公司开发区域已扩展至呼市、银川、天津和大连。

(一)主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
营业收入	1,078,363,437.30	1,822,870,012.50	-40.84	可结转商品减少所致
营业成本	479,767,009.85	1,135,030,024.82	-57.73	可结转商品减少所致
销售费用	14,057,180.30	28,067,020.39	-49.92	销售减少所致

管理费用	19,260,467.47	20,249,835.22	-4.89	
财务费用	5,538,726.01	8,057,020.75	-31.26	借款费用化减少
经营活动产生的现金流量净额	-768,749,503.49	10,736,697.27	不适用	销售减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,358,739.00	-1,477,462.97	59.65	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	478,364,566.17	-172,293,488.83	不适用	满足资金需求增加筹资

2、 收入：收入情况详细内容见“行业、产品或地区经营情况分析”

主要销售客户的情况

前五名销售客户金额合计 4665.96 万元，占销售金额比重为 4.33%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:万元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发	房地产	47,830.39	99.70	113,239.54	99.76	-57.76

(2) 主要供应商情况

向前五名供应商采购金额合计 25110.72 万元，占采购总额比重为 25.23%。

4、 **费用**

科目	2012 年度（万元）	2011 年度（万元）	同比增减（%）	变动原因
销售费用	1,405.72	2,806.70	-49.92	销售减少
管理费用	1,926.05	2,024.98	-4.89	
财务费用	553.87	805.70	-31.26	借款利息费用化减少

5、发展战略和经营计划进展说明

公司确立 2012 年为管理执行年。期内，公司结合现有项目合作的特点，以计划为龙头，全面预算管理，按照新的二级管控制度，以基础管理和成长型投资

为目标；加强预算管理、合同管理标准化和信息化建设；全面推进内控体系的有效运行。详细内容见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	106,945.69	47,830.39	55.27	-41.08	-57.76	增加 17.65 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减（%）
商品房销售	106,945.69	47,830.39	55.27	-41.08	-57.76	增加 17.65 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京地区	90,633.99	24.19
宁夏银川地区	10,063.61	-83.08
内蒙古呼和浩特地区	6,248.10	-87.27

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）
货币资金	30,077.06	6.14	59,351.42	12.73	-49.32
应收账款	52.50	0.01	35.94	0.01	46.09
预付款项	8,377.84	1.71	8,376.42	1.80	0.02
其他应收款	1,101.03	0.22	938.68	0.20	17.30
存货	413,908.93	84.45	355,464.55	76.23	16.44
可供出售金融资产	1,033.34	0.21	975.74	0.21	5.90
长期股权投	29,942.71	6.11	34,596.61	7.42	-13.45

资					
投资性房地产	672.49	0.14	0	0.00	
固定资产	1,811.89	0.37	1,909.99	0.41	-5.14
无形资产	8.10	0.00	9.82	0.00	-17.55
递延所得税资产	3,123.21	0.64	4,654.83	1.00	-32.90
短期借款	43,000.00	8.77	38,000.00	8.15	13.16
应付账款	17,522.76	3.58	30,917.46	6.63	-43.32
预收款项	52,425.11	10.70	110,828.92	23.77	-52.70
应付职工薪酬	1,188.71	0.24	985.72	0.21	20.59
应交税费	37,394.39	7.05	19,324.56	4.14	78.70
应付利息	856.15	0.17	497.40	0.11	72.12
应付股利	11,275.07	2.30	9,782.45	2.10	15.26
其他应付款	42,129.25	8.60	78,424.97	16.82	-46.28
一年内到期的非流动负债	30,000.00	6.12		0.00	
长期借款	80,305.00	16.39	30,305.00	6.50	164.99
长期应付款	4,657.21	0.95		0.00	
递延所得税负债	168.34	0.03	153.94	0.03	9.35

货币资金：销售回款减少所致
递延所得税资产：预收账款减少对应确认的递延所得税资产变化
应付账款：本期预提、结算工程款较少
预收款项：本期交付结转所致
应交税费：本期计提土增税增加所致
应付利息：子公司计提长期借款利息增加
其他应付款：归还控股股东往来款所致
长期借款：子公司新增借款所致

(四) 核心竞争力分析

京能置业具有十余年的房地产开发经验，拥有一套较为完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在管理创新方面，公司大力推进组织管控和管理提升，大力推进管理流程优化，建立了适合京能置业实际的流程制度和管理体系，公司专业化管理水平和对二级企业的管控能力不断提升。在项目开发方面，公司开发区域已扩展至呼市、银川、天津和大连。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司收购了北京天科创业科技有限公司 10%股权，投资额为 245.66 万元，收购后北京天科创业科技有限公司为本公司全资子公司，其主营业

务为房地产开发与经营。报告期内对外股权投资额比上年同期减少 784.34 万元，减少幅度为 76%。

持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例（%）	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601818	光大银行	3,600,000.00	0.01	10,333,400.00	0	431,970.00	可供出售金融资产	认购
合计		3,600,000.00	/	10,333,400.00	0	431,970.00	/	/

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本（万元）	总资产（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发	四合上院项目	6,000.00	247,314.80	77,140.23	25,899.86
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	天下川	10,000.00	163,257.58	23,600.73	1,227.23

4、 非募集资金项目情况

经公司第六届董事会第二十八次临时会议决议，期内，本公司控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司竞得了"大旅（2012）7 至 9 号"三宗地块的国有建设用地使用权。以人民币 27502 万元竞得大连市旅顺口区光荣街道的大旅（2012）-7 号地块的国有建设用地使用权，用地面积 132425 平方米，建筑规模 145668 平方米;以人民币 13318 万元竞得大连市旅顺口区光荣街道的大旅（2012）-8 号地块的国有建设用地使用权，用地面积 91307 平方米，建筑规模 59350 平方米；以人民币 8927 万元竞得大连市旅顺口区铁山街道的大旅（2012）-9 号地块的国有建设用地使用权，用地面积 42983.3 平方米，建筑规模 47282 平方米。

(六)公司发展战略

根据公司十二五规划的发展定位，公司以房地产开发为核心，以住宅开发为基础，以上市公司为平台，通过资本运作和外部合作，扩大开发规模，提高运营和盈利能力。同时加大土地资源储备，适当增加持有物业比例，增强京能置业盈利的稳定性。

(七) 经营计划

2013 年公司力争实现营业收入 13 亿元。年度内重点开展如下工作：

1、继续推行标准化制度和内控制度的执行，并在执行中完善，为公司的高效运营创造条件；

2、加快项目的开发以及销售速度，尽快回笼资金，提高资金使用效率，保证公司现金流的安全；

3、确保经营计划与关键节点的达成，实现项目滚动开发；实现新增储备；

4、打造京能品牌，通过品牌建设带来价值创造与价值提升；

5、建立有效的文化体系，倡导积极向上、激情进取的企业文化；

6、开展人才培养和项目后评估工作，提升专业能力与知识共享，建设学习型组织；

7、通过健全的约束和激励机制保障，激励到位，奖惩严肃，形成规范、持久的执行力。

(八) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

在新的一年里，公司将通过自有资金和多种融资方式以满足公司房地产项目开发资金的需要。

(九) 可能面对的风险

1、宏观经济政策风险

国家对房地产行业政策的趋紧，调控行为增多，导致国家金融环境支持不足，信贷和再融资政策收紧，对地产公司现金流的负面影响增大。

公司将密切关注宏观经济及房地产政策变化趋势，研判对房地产市场的影响，适时调整开发节奏，以应对给公司带来的影响。

2、成本风险

在项目开发过程中，建材价格的波动、劳动力价格上涨等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

公司将严格执行成本控制制度，依靠已建立的供应商体系，在较大范围内选择质优价廉材料设备，建立与施工企业之间的战略合作关系，提高开发产品的市场定位和项目策划水平。

董事长：徐京付

京能置业股份有限公司

2013 年 4 月 10 日