

公司代码：600791

公司简称：京能置业

## 京能置业股份有限公司 2014 年年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

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	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情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
		调整后	调整前		
总资产	5,972,386,051.60	7,045,406,215.66	7,045,406,215.66	-15.23	4,929,700,225.78
归属于上	1,433,764,972.02	1,371,975,235.51	1,371,975,235.51	4.5	1,239,173,211.56

上市公司股东的净资产					
	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84	1,403,845,255.84	-64.84	-768,749,503.49
营业收入	1,892,328,338.20	1,473,119,248.20	1,473,119,248.20	28.46	1,078,363,437.30
归属于上市公司股东的净利润	79,651,637.41	156,437,013.95	156,437,013.95	-49.08	165,345,849.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,880,007.24	156,778,641.29	156,778,641.29	-52.88	165,395,694.13
加权平均净资产收益率(%)	5.69	11.98	11.98	减少6.29个百分点	13.88
基本每股收益(元/股)	0.18	0.35	0.35	-48.57	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.35	0.35	-48.57	0.37

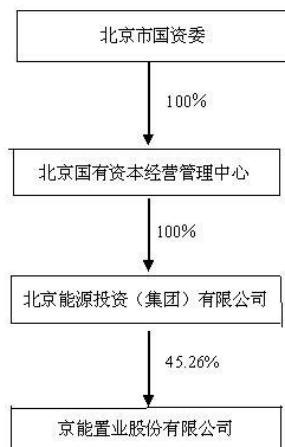
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)					29,717	
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)					26,002	
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	
北京能源投资(集团)有限公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	无	0
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	0	未知	
博时价值增长证券投资基金	其他	0.71	3,210,495	0	未知	
秦广成	境内自然人	0.46	2,092,768	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	
全国社保基金四零二组合	其他	0.43	1,952,362	0	未知	
陈壁金	境内自然人	0.33	1,510,217	0	未知	
祝宏	境内自然人	0.29	1,332,317	0	未知	
苏石宝	境内自然人	0.26	1,179,900	0	未知	
肖志	境内自然人	0.24	1,093,400	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 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 三 管理层讨论与分析

### 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年，房地产市场进入调整期，各地商品住宅库存量高企，成交量下滑、价格下跌、房地产投资增速放缓、房屋开工面积下降，但也应看到积极信号，房贷政策由紧趋松，中央实行“分类

指导，双向调控”，地方政府因地制宜采取了放松限购、支持合理需求的措施。四季度少数指标复苏，如大城市的住宅成交显著反弹，房价环比跌幅收窄，市场信心有所恢复。面对市场形势变化和复杂的市场环境，公司董事会冷静分析，积极应对，加强市场研判，审慎决策，指导经营班子及时调整开发节奏和销售策略，保持了公司良好的经营秩序。报告期内，全年实现利润总额 343,090,633.92 元、净利润 79,651,637.41 元（不含少数股东权益），实现净资产收益率 5.69%。

房地产储备情况如下表所示：

（单位：万平方米）

地块名称	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展作出租的土地及房产面积		权益占比	权益土地及房产面积	
	土地	房产	土地	房产	土地	房产		土地	房产
天津东疆港（津东疆挂 2010-1 号）	39	98	32	79	7	17	60%	24	59
大连琥珀湾 A01、02、04（大旅挂 2012-7-8-9）	27	27	18	19	9	6	51%	14	13
银川天下川三期（银地挂字 2007-43 号）	16	43	14	39	0	0	70%	11	30

（注：土地面积指土地使用证面积；房产面积指房屋建筑面积。上述储备情况均为未拿到销售许可证的情况。）

房地产出租情况如下表所示：

出租项目 所处地区	种类	建筑面积或个数	出租率	期限	年租金收入 (万元)	平均基本租金
北京	车库	1030 个	100%	全年	280.68	2725.05 元/个/年
北京	库房	3354.53 平米	100%	全年	116.55	0.97 元/平米/天

（注：年租金收入是指平摊至每年的合同金额）

房地产销售情况如下表所示：

种类	项目名称	年内已竣工工程楼面面积 (万平米)	在建工程楼面面积 (万平米)	可供出售楼面面积 (万平米)	报告期内已售或已预售楼面面积 (万平米)	每平方米平均售价 (元/平米)
住宅	京能.天下川	9.80	0.00	11.13	2.24	6500
住宅	京能.四合上院	0.00	0.00	1.47	1.28	53304
商业	京能.天下川	0.00	0.00	0.58	0.04	19600
商业	京能.四合上院	0.00	0.00	0.42	0.00	-

（注：楼面面积是指房屋建筑面积；在建的楼面面积、可供出售楼面面积是指期末数。）

财务融资情况：

2014 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过京能集团委贷和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 23 亿元，其中京能集团委贷融资余额 3 亿元，信托融资余额 20 亿元。2014 年度，公司房地产业务信托贷款和京能集团委贷利息资本化金额为 7928.45 万元；加权平均融资成本年化利率为 8.43%，京能集团委贷年化利率为 6.51%，信托融资

年化利率为 9%；最高项目融资年利率 9%。

重大资产减值计提项目情况及原因：报告期内，本公司未发生此情况。

公司 2015 年度新开工计划：公司计划新开工面积不低于 14 万平方米。

## (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 (%)
营业收入	1,892,328,338.20	1,473,119,248.20	28.46
营业成本	913,344,621.64	683,641,111.91	33.60
销售费用	24,963,513.61	32,504,139.41	-23.20
管理费用	53,096,243.32	18,951,466.69	180.17
财务费用	76,905,251.78	31,382,205.42	145.06
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84	-64.84
投资活动产生的现金流量净额	895,391.13	-5,459,566.74	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-795,687,360.31	808,254,256.01	不适用

### 2 主要销售客户的情况

本年度公司销售前五名客户销售金额合计 7122.48 万元，占同期销售收入的 3.76%。

### 3 成本

#### (1) 成本分析表

单位：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 (%)	情况说明
房地产业	房地产开发	912,053,902.02	99.86	681,023,590.77	99.62	33.92	符合收入确认条件的已售房地产开发项目增加较多
分产品情况							
分产品	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 (%)	情况说明
销售商品	商品房	912,053,902.02	99.86	681,023,590.77	99.62	33.92	符合收入确认条件的已售房地产

房							开发项目增加较多
---	--	--	--	--	--	--	----------

## (2) 主要供应商情况

本年度公司前五名供应商采收金额合计 9420.90 万元, 占本期采购总额的 45.87%。

## 4 费用

科目	本期数(元)	上年同期数(元)	变动比例(%)	变动原因
销售费用	24,963,513.61	32,504,139.41	-23.20	销售代理费减少
管理费用	53,096,243.32	18,951,466.69	180.17	因子公司北京天创世缘房地产开发有限公司开发的四合上院项目于 2013 年底全面竣工, 原计入开发间接费的职工薪酬计入本期管理费用。
财务费用	76,905,251.78	31,382,205.42	145.06	平均借款增加
所得税费用	125,499,609.85	103,501,293.53	21.25	子公司利润增加

## 5 现金流

项目	2014 年(元)	2013 年(元)	本报告期比上年同期增减(%)	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84	-64.84	销售回款减少
投资活动产生的现金流量净额	895,391.13	-5,459,566.74	不适用	对外投资减少以及出售光大银行股票
筹资活动产生的现金流量净额	-795,687,360.31	808,254,256.01	不适用	偿还部分借款、借款利息增加以及分红

## 6 发展战略和经营计划进展说明

期内，公司按照发展战略稳步推进具体工作，较好的完成了董事会制定的年度经营计划。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: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	1,889,342,228.20	912,053,902.02	51.73	28.7	33.92	减少 1.88 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	1,889,342,228.20	912,053,902.02	51.73	28.7	33.92	减少 1.88 个百分点

#### 2、主营业务分地区情况

单位：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	1,354,072,429.20	18.08
宁夏银川地区	531,896,169.00	74.90
内蒙古呼和浩特地区	3,373,630.00	-80.43

主营业务分地区情况的说明

宁夏银川地区本年度符合收入确认条件的房屋与去年相比增加较多；内蒙古呼和浩特地区项目已处于收尾阶段，可结转收入减少较大。

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1 资产负债情况分析表

单位：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 (%)	情况说明

货币资金	2,206,180,206.89	36.94	2,507,410,496.63	35.59	-12.01	
应收账款	398,923.49	0.01	493,962.02	0.01	-19.24	
预付款项	84,116,999.96	1.41	83,864,199.96	1.19	0.30	
其他应收款	12,042,748.02	0.20	13,192,277.42	0.19	-8.71	
存货	3,243,936,282.50	54.32	4,007,572,104.45	56.88	-19.05	
其他流动资产	33,075,035.97	0.55	53,019,734.89	0.75	-37.62	预缴的税金减少
可供出售金融资产	15,169,440.00	0.25	9,112,080.00	0.13	66.48	光大银行股票升值
长期股权投资	260,985,326.85	4.37	282,847,888.51	4.01	-7.73	
投资性房地产	53,672,174.96	0.90	6,402,554.79	0.09	738.29	存货转为投资性房地产
固定资产	16,691,039.24	0.28	17,691,839.66	0.25	-5.66	
无形资产	395,122.82	0.01	457,896.19	0.01	-13.71	
递延所得税资产	45,722,750.90	0.77	63,341,181.14	0.90	-27.82	
应付账款	178,975,925.52	3.00	305,490,874.16	4.34	-41.41	工程款支付导致应付账款减少
预收款项	282,868,852.46	4.74	1,111,787,574.46	15.78	-74.56	收款减少以及达到收入确认条件的房屋增加
应付职工薪酬	22,113,138.26	0.37	12,712,597.78	0.18	73.95	年末工资未在 12 月底发放
应交税费	810,095,071.33	13.56	586,939,699.98	8.33	38.02	税金计提增加
应付利息	14,380,498.39	0.24	19,222,038.75	0.27	-25.19	
应付股利	108,685,089.14	1.82	97,869,823.74	1.39	11.05	
其他应付款	221,309,652.81	3.71	380,778,399.17	5.40	-41.88	往来款的支付
一年内到期的非流动负债	309,938,637.70	5.19		0.00	不适用	3 亿元借款及长期应付款重分类
长期借款	2,000,000,000.00	33.49	2,603,050,000.00	36.95	-23.17	
长期应付款	0.00	0.00	28,859,177.84	0.41	-100.00	重分类至一年内到期的非流动负债
递延所得税负债	2,947,053.04	0.05	1,353,020.00	0.02	117.81	可供出售金融资产公允价值的变动导致增加

## 2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本公司年初持有光大银行股票 3,388,000 股，初始投资成本 3,600,000.00 元，采用公允价值进行后续计量，期初光大银行股票市值 2.66 元/股，当期出售 300,000 股，出售时市值 4.88 元/股，年末剩余 3,088,000 股，期末市值 4.88 元/股，期末每股增加 2.22 元。

### (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

期内，公司未发生对外股权投资情况。

#### (1) 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	0.01	15,069,440.00	1,732,839.91	4,782,099.10	可供出售金融资产	认购
合计		3,600,000	/	15,069,440.00	1,732,839.91	4,782,099.10	/	/

#### (2) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入股份数量 (股)	使用的资金数量 (元)	报告期卖出股份数量 (股)	期末股份数量 (股)	产生的投资收益 (元)
光大银行	3,388,000	0	0	300,000	3,088,000	1,145,714.75

## 2、集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

### (2) 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

## 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	6,000	212,856.95	101,201.07	32,781.05
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	天下川	10,000	139,271.57	30,823.44	4,887.56
天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发	海与城	5,000	89,609.97	4,793.00	-104.41
大连京能阳光房地产开发有限公司	房地产开发		10,000	69,042.56	9,998.94	-1.06
京能天阶（北京）投资有限公司	房地产开发		100,000	129,528.33	73,779.07	-5,787.56

## 4、非募集资金项目情况

适用  不适用

## 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2014年我国房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，房地产政策更关注民生保障和制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。在宏观经济或将迎来更为严峻考验的2015年，两会提出要稳定住房消费，促进房地产市场平稳健康发展。房地产业首要任务是保持市场平

稳发展，稳定住房消费，为整体经济实现保增长目标提供保障。中央对房地产稳消费的表态，有利于稳定市场预期，提振市场信心。我们认为，房地产的刚性需求是长期的，长远来看，以市场为主导的房地产行业将拥有市场化的发展空间、外部环境以及制度性保障，有利于促进房地产市场平稳健康运行。

## **(二) 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。

## **(三) 经营计划**

- 1、经营指标：实现营业收入 12 亿元。
- 2、业务指标：实现开复工面积 24 万平方米。
- 3、项目拓展：加强重点区域市场及行业研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，力争实现新项目储备。
- 4、项目运营：加强产品策划和营销管理，提高库存产品去化速度；加强对项目重点工作的管理，推进项目开发建设。

## **(四) 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。

## **(五) 可能面对的风险**

- 1、经济政策风险：国家将实行差别化的住房税收、信贷政策，支持合理自住需求，抑制投机投资需求。通过调整完善住房、土地、财税、金融等方面政策，构建房地产市场调控长效机制。营业税改增值税、房地产税等税收政策的变化，短期内或将对房地产企业产生一定影响。公司将密切关注宏观经济及房地产政策变化，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。

## **四 涉及财务报告的相关事项**

- 4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

根据财政部 2014 年修订的《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》等企业会计准则，公司定于 2014 年 7 月 1 日起执行新修订的《企业会计准则》，并对期初及同期会计数据进行追溯调整。具体情况及对本公司影响如下：根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》准则，将具有控制、

重大影响的权益性投资及具有共同控制的合营企业权益性投资在“长期股权投资”中核算；不具有控制、共同控制或重大影响，且不能按市场报价、公允价值等可靠计量的权益性投资按照金融工具进行核算，并按要求进行了追溯调整。此次调整对归属于母公司股东权益影响为零，只是将年初不具有控制、共同控制或重大影响 100,000.00 元长期股权投资重分类调整到可供出售金融资产。本次执行新修订的《企业会计准则》和财务信息调整是公司根据财政部相关文件要求进行的合理调整，执行新修订的《企业会计准则》能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。同意公司执行新修订的《企业会计准则》和调整财务报表相关信息。

4.2 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本公司 2014 年度纳入合并范围的子公司共 9 户，

---

子公司名称

---

北京天科创业科技有限公司

---

北京天创维嘉房地产开发有限公司

---

宁夏京能房地产开发有限公司

---

内蒙古京能房地产开发有限公司

---

北京天创世缘房地产开发有限公司

---

大连京能阳光房地产开发有限公司

---

北京国电房地产开发有限公司

---

北京安泰达房地产开发有限责任公司

---

天津海航东海岸发展有限公司

---

本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

4.3 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无