

京能置业股份有限公司 2015 年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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、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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 瑞华会计师事务所（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。
- 1.5 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

- 1.6 以公司总股本 45288 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.20 元（含税），共计派发现金 9,057,600 元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2015 年度不进行公积金转增股本。

二 报告期主要业务或产品简介

2015 年，全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%，其中住宅投资 64595 亿元，增长 0.4%；房地产开发企业房屋施工面积 735693 万平方米，比上年增长 1.3%，其中住宅施工面积 511570 万平方米，下降 0.7%；房屋新开工面积 154454 万平方米，比上年下降 14.0%，其中住宅新开工面积 106651 万平方米，下降 14.6%；房屋竣工面积 100039 万平方米，比上年下降 6.9%，其中住宅竣工面积 73777 万平方米，下降 8.8%；房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米，比上年下降 31.7%；商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，其中住宅销售面积增长 6.9%；商品房销售额 87281 亿元，比上年增长 14.4%，其中住宅销售额增长 16.6%。

综上，可以看出，2015 年，土地购置面积、住宅的施工面积、新开工面积和竣工面积均有所下降，但在政策持续放松下，市场需求快速回升，全年商品房销售面积同比增幅达到了 6.5%。房

地产政策坚持促消费、去库存的总基调，行业运行的政策环境显著改善。

公司经资产重组后从事房地产开发业务，拥有十余年的房地产开发经验，公司目前主要从事北京、银川、天津和大连地区的房地产开发业务，经营模式为房产开发型。

公司以房地产开发业务为主，具备一级开发资质。报告期内开发的房地产项目包括北京的京能·四合上院、银川的京能·天下川、天津的京能·海语城、大连的京能·阳光港湾 4 个项目。

京能·四合上院项目由控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股 62%）和北京鑫福海工贸集团有限公司（持股 38%），目前该项目处于收尾阶段；京能·天下川项目由控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股 70%）和京能集团（持股 30%），该项目分三期开发，一期和二期已进入销售，三期已于 2015 年 12 月开工；京能·海语城项目由控股子公司天津海航东海岸发展有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股 60%）、康因投资控股有限公司（持股 25%）和天津通合投资有限公司（持股 15%），该项目一期已开工，2015 年 8 月 12 日，天津瑞海物流危化品仓库发生爆炸，因该项目距离爆炸地点较远，资产未发生损失，但应当地政府要求，该项目暂停施工并于 2015 年 10 月复工；京能·阳光港湾项目由控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股 51%）和大连阳光世界发展有限公司（持股 49%），目前该项目处于前期策划阶段尚未动工。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	5,304,215,866.92	5,972,386,051.60	-11.19	7,045,406,215.66
营业收入	829,720,901.98	1,892,328,338.20	-56.15	1,473,119,248.20
归属于上市公司股东的净利润	78,553,970.48	79,651,637.41	-1.38	156,437,013.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	59,635,052.92	73,880,007.24	-19.28	156,778,641.29
归属于上市公司股东的净资产	1,501,779,102.50	1,433,764,972.02	4.74	1,371,975,235.51
经营活动产生的现金流量净额	-225,047,563.28	493,561,679.44	-145.60	1,403,845,255.84
期末总股本	452,880,000.00	452,880,000.00	0	452,880,000.00
基本每股收益 (元/股)	0.17	0.18	-5.56	0.35
稀释每股收益 (元/股)	0.17	0.18	-5.56	0.35
加权平均净资产收益率(%)	5.35	5.69	减少0.34个百分点	11.98

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	75,714,582.00	195,555,761.00	176,699,427.00	381,751,131.98
归属于上市公司股东的净利润	-16,196,371.73	41,129,240.69	25,860,065.99	27,761,035.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,963,490.06	19,837,249.83	64,154,498.10	-8,393,204.95
经营活动产生的现金流量净额	-20,840,242.55	-807,333,764.66	95,469,397.30	507,657,046.63

五 股本及股东情况

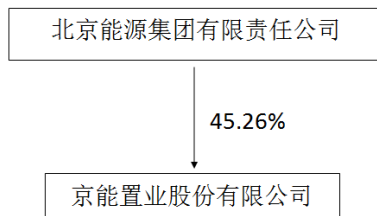
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

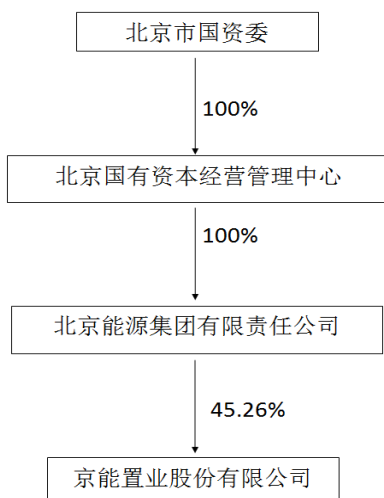
截止报告期末普通股股东总数（户）					24,746		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					25,410		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京能源集团有限责任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
华夏银行股份有限公司－华商大盘量化精选灵活配置混合型证券投资基金	4,039,700	4,039,700	0.89	0	未知	-	其他
纪榭恬	3,546,000	3,546,000	0.78	0	未知	-	境内自然人
刘家恩	2,782,073	2,782,073	0.61	0	未知	-	境内自然人
中国建设银行股份有限公司－华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	2,013,597	2,013,597	0.44	0	未知	-	其他
国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	2,000,000	2,000,000	0.44	0	未知	-	其他
江天	1,982,557	1,982,557	0.44	0	未知	-	境内自然人
交通银行股份有限公司－长信量化先锋混合型证券投资	1,905,941	1,905,941	0.42	0	未知	-	其他

基金							
师南平	1,777,000	1,777,000	0.39	0	未知	-	境内自然人
林庆强	1,756,200	1,756,200	0.39	0	未知	-	境内自然人
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。						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

2015年以来,国家多次降准降息并先后出台一系列稳定房地产市场政策措施,通过降低首套及二套房首付比例、减免税费、放开准入等措施,坚持房地产政策促消费、去库存的总基调,构建宽松的市场环境。宽松的政策促进市场量价稳步回升,楼市交易日趋活跃,但三、四线城市去库存压力依然较大。面对市场形势变化和复杂的市场环境,公司董事会结合公司实际冷静分析,积极寻找低成本融资渠道降低经营成本,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,保证了公司良好的经营秩序。

在降低经营成本方面,董事会主要做了以下工作:一是,董事会经认真研究并报股东大会审议,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据,发行规模不超过8亿元。公司控股股东京能集团为本次发行中期票据提供融资担保;二是,同意本公司与深圳京能融资租赁有限公司进行“售后回租”交易,公司融资人民币1亿元,综合资金成本不高于同期银行贷款利率;三是,同意本公司控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司,向大股东京能集团申请3亿元委托贷款,贷款利率执行人民银行同期基准利率;四是,同意本公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请7亿元授信额度,借款年利率为同期银行贷款基准利率。

在项目运营方面,公司有序推进在售在建项目,加强对项目重点工作的管理,推进项目开发建设;加强项目前期策划和产品研发能力,增强产品竞争力;加强过程及成本管控,强化工程管理;加强营销管理,加大去库存力度。

报告期内,公司实现营业收入8.30亿元,同比减少56.15%,主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致;实现归属于上市公司股东的净利润0.79亿元,同比下降1.38%,营业收入及成本大幅下降,而归属于上市公司股东的净利润小幅下降主要系财务费用较上期减少0.59亿元,同比下降76.32%所致;财务费用的大幅下降,主要原因是本期提前偿还信托机构借款,用较低利率的借款置换信托贷款以及委贷下放子公司利息资本化所致;投资收益较上期增加0.38亿元,同比增加188.53%,主要原因是本期处置控股子公司内蒙古京能房地产开发有限公司股权,确认投资收益2886.81万元所致。

(一) 主营业务分析

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	829,720,901.98	1,892,328,338.20	-56.15
营业成本	402,288,076.86	913,344,621.64	-55.95
销售费用	27,279,158.99	24,963,513.61	9.28
管理费用	51,425,346.55	53,096,243.32	-3.15
财务费用	18,213,597.60	76,905,251.78	-76.32
经营活动产生的现金流量净额	-225,047,563.28	493,561,679.44	-145.60
投资活动产生的现金流量净额	23,129,503.97	895,391.13	2,483.17
筹资活动产生的现金流量净额	-366,939,468.10	-795,687,360.31	不适用

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	824,883,200.00	395,948,694.99	52.00	-56.34	-56.59	增加 0.27 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	824,883,200.00	395,948,694.99	52.00	-56.34	-56.59	增加 0.27 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
北京地区	561,271,649.00	199,049,001.07	64.54	-58.55	-61.28	增加 2.51 个百分点
宁夏银川地区	263,611,551.00	196,899,693.92	25.31	-50.44	-49.99	减少 0.68 个百分点

(2). 产销量情况分析表

单位:万平方米

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
京能·四合上院	0	1.35	0.53	-	5.47	-71.81
京能·天下川	0	4.04	8.42	-	77.19	-32.42
京能·海语城	8.25	0	8.25	-	-	-

产销量情况说明

生产量是报告期内新增销售供应量,本报告期内,京能·四合上院和京能·天下川销售产品为住宅和配套商业,由于本期均为现房产品销售,加大了推盘力度,库存较上期大幅减少。京能·海语城为期房销售,尚无销售量。

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 8336.21 万元,占同期销售收入的 10.05%。

主要供应商情况:

本年度公司前五名供应商采购金额合计 14512.09 万元,占本期采购总额的 72.85%。

(3). 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
房地产开发	开发成本	395,948,694.99	98.42	912,053,902.02	99.86	-56.59	销量减少,符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少
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
商品房销售	销售成本	395,948,694.99	98.42	912,053,902.02	99.86	-56.59	销量减少,符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少

成本分析其他情况说明
无。

1) 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	27,279,158.99	24,963,513.61	9.28	待售项目加大宣传投入
管理费用	51,425,346.55	53,096,243.32	-3.15	提高资源配置,节约费用支出。
财务费用	18,213,597.60	76,905,251.78	-76.32	本期提前归还信托借款,用低利率借款置换;委贷下放,资本化利息增加。
所得税费用	38,475,582.63	125,499,609.85	-69.34	子公司利润减少

2) 现金流

单位:元

项目	本期数	上期	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	-225,047,563.28	493,561,679.44	-145.60	土地增值税的缴纳
投资活动产生的现金流量净额	23,129,503.97	895,391.13	2,483.17	本期出售子公司股权
筹资活动产生的现金流量净额	-366,939,468.10	-795,687,360.31	不适用	取得借款,偿还债务较上期减少。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

本公司及控股子公司于 2015 年 6 月将持有的内蒙古京能房地产开发有限公司全部股权，以总价 51,793,192.77 元转让给京能电力后勤服务有限公司，本次股权转让确认股权转让收益 28,868,051.21 元，占利润总额 16.42%，对归属于母公司所有者的净利润的影响为 36.40%。

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

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	1,637,322,679.48	30.87	2,206,180,206.89	36.94	-25.78	
应收账款	202,572.65	0.00	398,923.49	0.01	-49.22	坏账的计提
预付款项	83,764,199.96	1.58	84,116,999.96	1.41	-0.42	
其他应收款	333,534,045.46	6.29	12,042,748.02	0.20	2,669.58	见第五节之十四、其他重大事项说明
存货	2,810,047,871.66	52.98	3,243,936,282.50	54.32	-13.38	
其他流动资产	17,475,036.61	0.33	33,075,035.97	0.55	-47.17	预缴税金的减少
可供出售金融资产	13,193,120.00	0.25	15,169,440.00	0.25	-13.03	
长期股权投资	249,361,328.93	4.70	260,985,326.85	4.37	-4.45	
投资性房地产	87,369,684.50	1.65	53,672,174.96	0.90	62.78	本期将存货中地下车库用于出租
固定资产	15,694,006.14	0.30	16,691,039.24	0.28	-5.97	
无形资产	1,167,222.16	0.02	395,122.82	0.01	195.41	本期新购入办公软件
递延所得税资产	55,084,099.37	1.04	45,722,750.90	0.77	20.47	
应付账款	121,276,531.15	2.29	178,975,925.52	3.00	-32.24	本期对已完工项目工程款的支付
预收款项	482,835,765.48	9.10	282,868,852.46	4.74	70.69	未达到结转条件的销售款增加
应付职工薪酬	27,998,338.19	0.53	22,113,138.26	0.37	26.61	
应交税费	105,575,983.25	1.99	810,095,071.33	13.56	-86.97	本期缴纳以前年度计提的土地增值税
应付利息	13,464,623.62	0.25	14,380,498.39	0.24	-6.37	
应付股利	98,447,232.97	1.86	108,685,089.14	1.82	-9.42	
其他应付款	180,704,486.89	3.41	221,309,652.81	3.71	-18.35	
一年内到期的非流动负债	700,800,000.00	13.21	309,938,637.70	5.19	126.11	一年内到期的长期借款增加
长期借款	1,400,000,000.00	26.39	2,000,000,000.00	33.49	-30.00	本期偿还借款以及一年内到期重分类

长期应付款	99,000,000.00	1.87				本期新增借款
递延所得税负债	2,452,973.04	0.05	2,947,053.04	0.05	-16.77	

(四) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	天津市滨海新区	156,024.30	0	312,048.60	是	187,229.16	60
2	银川市兴庆区	66,697.23	0	145,400.00	是	101,780.00	70
3	大连市旅顺口区	266,715.30	0	251,817.32	是	128,426.83	51

注：1、以上面积均为地上面积

2、持有待开发土地的面积尚未取得开工证的土地面积

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	海语城	住宅及配套	在建项目	257,000	397,058	497,528	109,490	0	250,000	16,786
2	北京	四合上院	住宅及配套	竣工项目	52,877	157,500	199,261	0	199,261	384,831	0
3	银川	天下川	住宅及配套	在建项目	433,300	727,800	959,500	259,312	507,400	439,099	7,736

4	大连	阳光港湾	住宅及配套	拟建项目	266,712	252,300	278,040	0	0	182,600	5,185
---	----	------	-------	------	---------	---------	---------	---	---	---------	-------

注：“已竣工面积”为截止 2015 年 12 月 31 日的时点数

3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	银川	京能·天下川	住宅	118,718.67	0
2	银川	京能·天下川	配套商业	5,921.00	0
3	北京	京能·四合上院	住宅	14,555.15	0
4	北京	京能·四合上院	配套商业	4,207.01	0
5	天津	京能·海语城	住宅	82,497.44	0

注：报告期内，京能·天下川项目销售面积 40381.19 平方米，京能·四合上院销售面积 13454.82 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

单位：元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,199,800,000.00	7.53%	136,668,917.44

2016 年，公司将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，力争实现新增项目储备，并做好相应投融资安排工作。公司银川和天津项目在建投资计划 9 亿元。在融资安排方面，公司将于 2016 年度发行 8 亿元中期票据，从京能集团财务有限公司借入 5 亿元长期借款以及向北京高新技术创业投资有限公司借入 1.5 亿元，以满足公司开发建设资金需要。

6. 其他说明

(1) 公司主要业务所在城市的行业发展状况

单位：万平方米

项目所在城市	土地面积	新开工面积	在建面积	竣工面积	销售面积	库存去化周期(月)
北京	431.47	1158.17	6261.21	1378.22	1133.86	8.83
银川	402.28	522.13	2607.82	409.04	324.48	15.34
天津	506.41	1966.85	6968.75	2182.99	1358.13	16.70
大连	214.47	486.05	3685.24	233.48	263.17	26.30

注：报告中数据来源于中国指数研究院；库存去化周期=库存面积/最近三月移动平均成交面积。

(2) 公司在主要业务所在城市的市场地位、竞争优势、所占市场份额等情况

项目名称	所在城市	项目市场地位	竞争优势	所占市场份额
京能·四合上院	北京	优势	地段	0.12%
京能·天下川	银川	优势	地段	1.23%
京能·海语城	天津		海景资源	-
京能·阳光港湾	大连		海景资源	-

注：所占市场份额为项目年度销售面积与所在城市年度销售面积的比值；京能·海语城、京能·阳光港湾项目尚未销售。

(3) 项目财务状况：

单位：元

项目名称	经营业态	所在地区	营业收入	同比涨跌幅	营业成本	同比涨跌幅	毛利率	同比涨跌幅	是否涉及重大减值计提	减值计提原因
四合上院	住宅	北京	563,327,725.85	-57.83%	199,049,001.07	-59.88%	64.67%	2.88%	否	不适用
天下川	住宅	银川	263,611,551.00	-50.44%	196,899,693.92	-49.99%	25.31%	-2.61%	否	不适用

（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）重大的股权投资

报告期内，无重大股权投资。

（2）重大的非股权投资

无。

（3）以公允价值计量的金融资产

本公司年初持有光大银行股票 3,088,000 股，初始投资成本 3,281,227.86 元，采用公允价值进行后续计量，本期未发生增减变动，本期取得分红 576,148.42 元。

（六）重大资产和股权出售

2015 年 6 月，本公司及控股子公司与京能电力后勤服务有限公司签订了《股权转让协议》，合同约定本公司及控股子公司持有的内蒙京能房地产开发有限公司股权全部转让给京能电力后勤服务有限公司，转让价格共计 5,179.32 万元。

（七）主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
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	214,160.14	96,861.84	15,660.78
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	天下川	10,000	159,346.15	32,726.33	1,902.89
天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发	海语城	5,000	139,774.13	3,989.80	-699.04
大连京能阳光房地产开发有限公司	房地产开发		10,000	74,223.81	9,998.94	0
京能天阶（北京）投资有限公司	房地产开发		100,000	134,069.07	68,778.09	-3,749.63

（八） 公司控制的结构化主体情况

不适用

公司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

2015 年以来，国家实施了多次降息降准，延续了稳健偏松的货币政策。多次降息降低了购房者的购房成本，刺激潜在需求释放，促进了房地产销售回暖及稳定增长；降准释放的流动性在一定程度上有效缓解了企业资金压力，改善了房地产行业投融资环境。同时，国家还实施了扩大逆回购、中期借贷便利（MLF）、抵押补充贷款（PSL）等多种货币政策工具组合，以增加市场流动性。多次货币政策调整，强化市场回暖预期，稳定了楼市消费信心。

2015 年以来，国家积极调整财税政策，将个人住房转让营业税免征期由 5 年调整为 2 年，新房及二手房转让手续费有所下降。十三五规划建议提出要加快建立综合和分类相结合的个人所得税制，未来财税政策仍有调整空间。同时，六部委联合发布取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，国家将除保障性住房和普通商品住房项目外房地产行业其他项目最低资本金比例下调，促进需求释放，助推行业稳定。地方政府因地制宜，通过税费减免、财政补贴、取消限购限外等政策进一步鼓励需求刺激消费。

2015 年底，中央经济工作会议将去库存作为 2016 年五大任务之一。2016 年 3 月，政府工作报告明确提出“全面实施营改增，从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业”；提出加强城市规划建设管理，增强城市规划的科学性、权威性、公开性，促进“多规合一”，未来从区域、城乡整体协调的高度确定城市定位、谋划城市发展将是城市发展的重要途径；政府工作报告强调“加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件”。

我们认为，前期偏松的货币政策仍将在 2016 年继续发挥作用，国家稳增长、去库存的政策措施也将逐步落地。2016 年整体库存水平将会有所下降，房地产开发投资增速将会企稳，有利于促进房地产市场平稳健康运行；未来城市发展将更注重优化结构、节约集约，房地产业也将进入新的发展阶段，并带来新的发展机遇。

（二） 公司发展战略

深耕北京区域市场、战略关注京津冀；以房地产开发业务为主体，积极拓展优质商办物业。

（三） 经营计划

计划开发的项目	计划新开工面积	同比涨跌幅	计划竣工面积	同比涨跌幅	计划复工面积	同比涨跌幅	计划设定依据
京能·天下川	0	-100%	0	-	26.00	-	依据年度经营责任书
京能·海语城	0	-	0	-	10.95	0	依据年度经营责任书
京能·阳光港湾	0	-	0	-	0	-	依据年度经营责任书

报告期内，公司实现开复工面积 37 万平米，完成年度计划的 154%；实现营业收入 8.3 亿元，比 2014 年度报告披露的预计 12 亿元营业收入减少了 31%，主要是符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致。在项目运营方面，公司有序推进在售在建项目，加强对项目重点工作的管理，推进项目开发建设；加强项目前期策划和产品研发能力，增强产品竞争力；加强过程及成本管控，强化工程管理；加强营销管理，加大去库存力度。

2016 年公司计划实现营业收入 9.7 亿元，实现开复工面积 37 万平米。在项目拓展方面，公司将加强重点区域市场研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，积极拓展储备项目。为完成经营目标，公司将针对项目自身特点设计行之有效的营销策略和推广方式，加大库存产品去化速度。针对银川当地核心区域项目稀缺的特点，在持续销售银川项目二期的基础上，加速三期的开发入市，为公司销售额的提升提供充分保障。借助“京津冀一体化”发展的契机，借力东疆港自贸区的政策落实，做好天津项目的开盘亮相工作。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。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。

(四) 可能面对的风险

1、市场竞争风险：随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房企面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，这将对发行人未来的经营发展带来一定的影响。公司将密切关注土地市场，根据公司发展战略及实际情况获取开发项目。

2、跨区域经营风险：房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，目前公司房地产项目主要集中在北京、天津、银川、大连等地区，如果上述区域的房地产市场出现波动，将会影响公司的经营运作。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。

3、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。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无。

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无。

7.3 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 2015 年度纳入合并范围的子公司共 8 户：

子公司名称
京能（北京）物业管理有限公司
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
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

注：本期纳入合并范围的子公司较上期减少 1 户，系本期处置子公司内蒙古京能房地产开发有限公司股权所致。

7.4 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。

不适用。