

公司代码：600791

公司简称：京能置业

**京能置业股份有限公司**  
**2017 年年度报告摘要**

## 一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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 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 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  
以公司总股本 45,288 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.15 元（含税），共计派发现金 6,793,200 元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2017 年度不进行公积金转增股本。

## 二 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	朱兆梅	王凤华
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
电话	010-62698639	010-62698709
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

### 2 报告期公司主要业务简介

2017 年，全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年名义增长 7.0%；房地产开发企业房屋施工面积 781484 万平方米，比上年增长 3.0%；房屋新开工面积 178654 万平方米，增长 7.0%；房屋竣工面积 101486 万平方米，下降 4.4%；房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，比上年增长 15.8%；商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%（其中，住宅销售面积增长 5.3%）；商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%（其中，住宅销售额增长 11.3%）。2017 年的房地产市场，

因国家去库存政策全国楼市销售好于预期,实现商品房销售面积 16.9 亿平方米和销售金额 13.4 万亿元,分别同比增长 7.7%和 13.7%。

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、银川和天津等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。报告期内房地产项目主要包括北京的京能·四合上院、银川的京能·天下川、天津的京能·海语城等项目。

京能·四合上院项目由控股子公司天创世缘负责开发建设,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银川公司负责开发建设,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尾声,三期(南区)已于 2016 年 9 月开盘销售;京能·海语城项目由控股子公司天津公司负责开发建设,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%),该项目一期已于 2016 年 10 月开盘销售,于 2017 年 12 月 15 日取得竣工备案通知书,于 2017 年 12 月 16 日实现入住。

### 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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	6,301,190,620.16	5,100,820,245.20	23.53	5,304,215,866.92
营业收入	743,146,075.80	762,230,941.33	-2.50	829,720,901.98
归属于上市公司股东的净利润	49,574,022.40	46,130,486.50	7.46	78,553,970.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,221,668.58	46,529,762.27	-17.86	59,635,052.92
归属于上市公司股东的净资产	1,613,854,142.04	1,538,087,709.00	4.93	1,501,779,102.50
经营活动产生的现金流量净额	-1,011,195,837.13	-65,151,278.74	不适用	-225,047,563.28
基本每股收益(元/股)	0.11	0.10	10.00	0.17
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-

加权平均净资产收益率 (%)	3.16	3.07	增加0.09个百分点	5.35
----------------	------	------	------------	------

### 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	96,300,480.86	82,845,042.01	295,169,482.26	268,831,070.67
归属于上市公司股东的净利润	6,291,103.46	-3,069,366.70	58,713,853.79	-12,361,568.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,291,103.46	-3,024,304.81	58,698,968.28	-23,744,098.35
经营活动产生的现金流量净额	16,338,688.70	295,697,968.20	382,100,674.99	-1,705,333,169.02

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 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

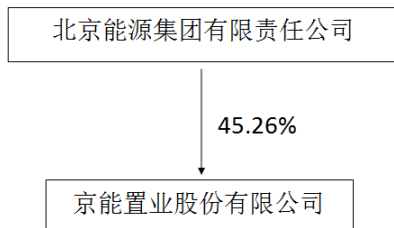
截止报告期末普通股股东总数 (户)					33,152		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)					31,533		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
北京能源集团有限 责任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
蔡一野	9,500,001	9,500,001	2.10	0	未知		境内自然人
肖楚云	2,959,200	2,959,200	0.65	0	未知		境内自然人
贵州省技术改造投 资公司	1,220,000	2,030,000	0.45	0	未知		国有法人
郑学涛	1,470,300	1,470,300	0.32	0	未知		境内自然人
李惠球	890,000	1,240,000	0.27	0	未知		境内自然人
徐惜珠	1,230,100	1,230,100	0.27	0	未知		境内自然人
黄星尧	1,209,200	1,209,200	0.27	0	未知		境内自然人
蔡正嘉	1,140,000	1,140,000	0.25	0	未知		境内自然人
周斌斌	922,900	1,110,000	0.25	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的	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						

说明

东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

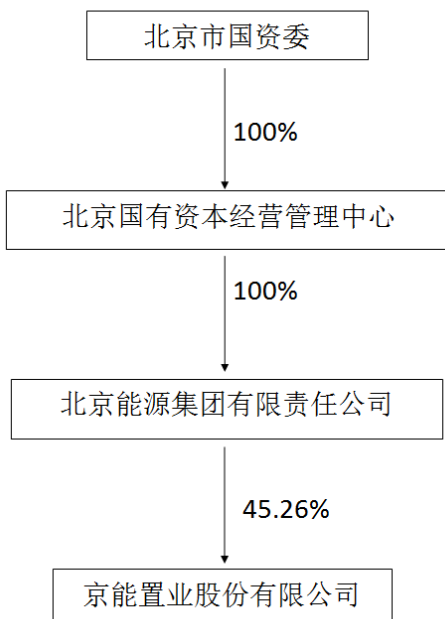
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
京能置业股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	16 京能置业 MTN001	101658019	2016 年 04 月 05 日	2019 年 04 月 07 日	8	3.5	按年付息,到期还本。	全国银行间债券市场

### 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,公司按期支付第一年利息。详细内容见 2017 年 3 月 30 日的《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的相关公告。

### 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

联合资信评估有限公司于 2017 年 7 月 20 日对本公司出具了《京能置业股份有限公司跟踪评级报告》,确定维持京能置业股份有限公司主体长期信用等级为 AA,评级展望为稳定,并维持“16 京能置业 MTN001”的信用等级为 AAA。

### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	54.72	60.28	-5.28
EBITDA 全部债务比	1.54	4.55	-66.15
利息保障倍数	0.60	1.03	-41.75

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

报告期内,全年实现营业收入 74314.61 万元,较上年同期下降 2.5%,利润总额 3728.54 万元,比上年同期下降 68.30%,主要原因为本期毛利率较低的产品结转比例加大,综合毛利率下降,以及计提存货减值准备所致;归属于上市公司股东的净利润 4957.40 万元,比上年同期上升 7.46%,主要原因为对联营企业的投资收益增加所致;实现净资产收益率 3.16%,比上年同期增加 0.09 个百分点,主要原因为本期归母净利润较上期增加所致;经营活动产生的现金流量净额

-101,119.58 万元，去年同期经营活动产生的现金流量净额为-6515.13 万元，减少的主要原因为本期较上期相比增加土地储备所致。

## 1.1 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	743,146,075.80	762,230,941.33	-2.50
营业成本	411,780,401.83	363,260,961.47	13.36
销售费用	40,314,382.69	53,468,648.37	-24.60
管理费用	64,362,123.05	53,426,658.85	20.47
财务费用	7,697,717.05	12,028,433.97	-36.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,011,195,837.13	-65,151,278.74	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-18,703.76	-943,186.38	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	501,393,783.85	-488,719,081.59	不适用

#### 1.1.1 收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 7.43 亿元，同比下降 2.5%；营业成本 4.12 亿元，同比增长 13.36%，营业收入与营业成本变动方向不一致的原因为报告期内公司毛利率较低的项目结转比例加大所致。

#### (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	738,936,612.75	406,955,853.96	44.93	3.86	19.80	减少 7.33 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 (%)

京能·四合上院	350,031,336.81	72,768,226.94	79.21	-21.68	-51.12	增加 12.52 个百分点
京能·天下川	188,829,073.19	154,430,490.39	18.22	-28.63	-19.07	减少 9.66 个百分点
京能·海语城	200,076,202.75	179,757,136.63	10.16			
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	350,031,336.81	72,768,226.94	79.21	-21.68	-51.12	增加 12.52 个百分点
宁夏银川地区	188,829,073.19	154,430,490.39	18.22	-28.63	-19.07	减少 9.66 个百分点
天津地区	200,076,202.75	179,757,136.63	10.16			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用  不适用

### (2). 产销量情况分析表

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	0.08	0.17	0.11	-	-49.85	-42.41
京能·天下川	0.81	10.31	10.22	-95.69	37.28	-48.17
京能·海语城	0	3.54	2.09	-	35.11	-62.88

注：上述表格中单位：万平方米

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·四合上院新增社区服务中心 0.08 万平方米，销售为住宅尾房和商业销售；京能·天下川新增地下商业面积 0.81 万平方米，京能·天下川和京能·海语城销售产品为住宅和配套商业。

### (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	开发成本	406,955,853.96	98.83	339,694,726.34	93.51	5.32	毛利低的

							商品占比增加
合计		406,955,853.96	98.83	339,694,726.34	93.51		
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
京能·四合上院	开发成本	72,768,226.94	17.88	148,883,342.51	43.83	-51.12	
京能·天下川	开发成本	154,430,490.39	37.95	190,811,383.83	56.17	-19.07	
京能·海语城	开发成本	179,757,136.63	44.17				本期新增产品
合计		406,955,853.96	100.00	339,694,726.34	100.00	19.80	

成本分析其他情况说明

适用  不适用

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 27,751.65 万元，占年度销售总额 37.56%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 24,741.47 万元，占年度采购总额 46.28%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

#### 1.1.2 费用

适用  不适用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
销售费用	40,314,382.69	53,468,648.37	-24.60	本期宣传投入减少所致。
管理费用	64,362,123.05	53,426,658.85	20.47	主要为投资性房地产折旧增加及职工薪酬增加所致。
财务费用	7,697,717.05	12,028,433.97	-36.00	融资规模及成本均下降所致。
所得税费用	22,645,591.35	39,611,064.60	-42.83	本期应纳税所得额下降所致。

#### 1.1.3 研发投入

研发投入情况表

适用  不适用

情况说明

适用  不适用

### 1.1.4 现金流

√适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动额	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,011,195,837.13	-65,151,278.74	-946,044,558.39	不适用	本期新增土地储备所致。
投资活动产生的现金流量净额	-18,703.76	-943,186.38	924,482.62	不适用	本期购置固定资产支出减少。
筹资活动产生的现金流量净额	501,393,783.85	-488,719,081.59	990,112,865.44	不适用	本期新设子公司收到少数股东投资款所致。

### 1.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

报告期内，因本公司联营企业（京能天阶（北京）投资有限公司）处置其股权取得股权转让收益导致本公司确认联营企业投资收益 49,314,653.47 元。该事项的影响不具有持续性；本公司之控股子公司大连京能阳光港湾项目，开发停滞，本年度计提存货跌价准备 89,384,672.71 元，该事项的影响不具有持续性。

### 1.3 资产、负债情况分析

√适用 □ 不适用

#### 1.3.1 资产及负债状况

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 (%)	情况说明
货币资金	59,849.52	9.50	111,169.78	21.79	-46.16	本期以现金购置土地。
应收账款	1.68	0.00	59.74	0.01	-97.19	本期收回期初款项。
预付款项	118.54	0.02	8,656.42	1.7	-98.63	本期预付账款转入开发成本。
其他应收款	2,966.19	0.47	1,599.94	0.31	85.39	本期新增合同履约保证金。
存货	485,047.95	76.98	306,021.97	59.99	58.50	本期新增土地储备及工程投入。
其他流动资产	3,552.74	0.56	1,335.44	0.26	166.03	本期预收款增加导致预

						缴税金增加。
可供出售金融资产	1,260.64	0.20	1,217.41	0.24	3.55	
长期股权投资	32,127.74	5.10	23,930.14	4.69	34.26	因联营企业所有者权益增加而调增投资成本的所致。
投资性房地产	8,216.86	1.30	17,451.85	3.42	-52.92	持有待出租房产转入存货所致。
固定资产	1,598.83	0.25	1,572.23	0.31	1.69	
无形资产	105.98	0.02	114.59	0.02	-7.51	
递延所得税资产	4,257.22	0.68	5,937.34	1.16	-28.30	
其他非流动资产	31,015.18	4.92	31,015.18	6.08	0.00	
短期借款			15,000.00	2.94	-100.00	本期偿还借款。
应付账款	20,624.63	3.27	19,258.90	3.78	7.09	
预收款项	115,237.21	18.29	46,750.34	9.17	146.49	本期收到预售款增加。
应付职工薪酬	3,235.69	0.51	3,277.24	0.64	-1.27	
应交税费	3,408.25	0.54	5,734.43	1.12	-40.57	本期缴纳期初税金。
应付利息	3,138.66	0.50	3,136.64	0.61	0.06	
应付股利	10,074.18	1.60	9,765.86	1.91	3.16	
其他应付款	16,841.21	2.67	24,353.51	4.77	-30.85	本期支付往来款所致。
一年内到期的非流动负债	15,000.00	2.38	20,000.00	3.92	-25.00	
长期借款	77,000.00	12.22	80,000.00	15.68	-3.75	
应付债券	80,000.00	12.70	80,000.00	15.68	-	
递延所得税负债	230.63	0.04	219.82	0.04	4.92	

### 1.3.2 截至报告期末主要资产受限情况

报告期末，受限的货币资金 25,806,845.40 元，受限原因为：按揭保证金、售房监管资金。

### 1.3.3 其他说明

适用  不适用

## 1.4 行业经营性信息分析

2017 年，全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年名义增长 7.0%；房地产开发企业房屋施工面积 781484 万平方米，比上年增长 3.0%；房屋新开工面积 178654 万平方米，增长 7.0%；房屋竣工面积 101486 万平方米，下降 4.4%；房地产开发企业土地购置面积 25508 万平方米，比上年增长 15.8%；商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%（其中，住宅销售面积增长 5.3%）；商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%（其中，住宅销售额增长 11.3%）。2017 年的房地产市场，因国家去库存政策全国楼市销售好于预期,实现商品房销售面积 16.9 亿平方米和销售金额 13.4 万

亿元,分别同比增长 7.7%和 13.7%。

## 房地产行业经营性信息分析

### 1.4.4 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	164,200.00	0.00	328,400.00	是	197,040.00	60
2	银川市兴庆区	66,697.23	0.00	145,400.00	是	101,780.00	70
3	大连市旅顺口区	266,715.30	0.00	251,817.32	是	128,426.83	51
4	北京市密云区 (最终以项目实际规划指标为准)	26,926.59	0.00	64,624.00	是	32,958.24	51

### 1.4.2 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	京能·海语城	住宅及配套	在建项目	257,000.00	397,058.00	497,528.00	109,490.00	109,490.00	250,000.00	34,182.64
2	北京	京能·四合上院	住宅及配套	竣工项目	52,877.40	157,500.00	199,260.97	0	199,260.97	384,831.00	0
3	大连	京能·阳光港湾	住宅及配套		266,712.00	252,300.00	278,040.00			182,600.00	0
4	银川	京能·天下川	住宅及配套	在建项目	433,300.00	727,800.00	993,386.00	259,311.83	507,400.00	439,099.00	26,352.77
5	北京	密云项目	住宅及配套	新开工项目(开始启动)	26,926.59	64,624.00	100,524.00	0	0	228,000.00	160,117.44

#### 1.4.3 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	184,113.86	103,062.03
2	银川	京能·天下川	商业	21,217.38	0
3	天津	京能·海语城	住宅	56,317.06	35,430.62
4	天津	京能·海语城	商业	0	0
5	北京	京能·四合上院	住宅	353.10	0
6	北京	京能·四合上院	商业	2,484.70	1,718.45

#### 1.4.4 报告期内房地产出租情况

适用  不适用

#### 1.4.5 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 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
172,000.00	4.49	6,953.76

#### 1.4.6 其他说明

适用  不适用

##### (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	房地产土地购置面积	房地产新开工面积	房地产施工(在建)面积	房地产竣工面积	房地产销售面积	库存去化周期
北京	413.3	2361.51	12412.74	1466.67	869.95	17.29
银川	74.42	614.13	4144.19	859.64	595.22	15.4
天津	225.99	2334.62	8795.82	2023.41	1482.00	29.27
大连	61.68	512.20	4477.89	294.10	839.84	15.00

注：1、报告中数据来源于中国指数研究院；

2、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	二环内稀有现房	地段优势	0.01%
京能·天下川	银川	湖居生活的最优之选	临湖、学区	1.71%
京能·海语城	天津	海居休闲大盘	国企大盘	0.24%
京能·阳光港湾	大连	未开发		
密云项目	北京	未开发		

注：1、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；

2、京能·阳光港湾及密云项目尚未销售。

## 1.5 投资状况分析

### 1.5.1 对外股权投资总体分析

报告期内，本公司投资 84660 万元成立了京能云泰。去年同期公司无股权投资事项。

### 1.5.2 重大的股权投资

报告期内，经公司第七届董事会第四十六次临时会议决议，同意公司与京能集团共同出资成立项目公司（京能云泰）。京能云泰注册资本为 174500 万元人民币，其中，本公司认缴出资额 88995 万元，股权比例 51%，京能集团认缴出资额 85505 万元，股权比例为 49%。目前，本公司已缴出资额 84660 万元，京能集团已缴出资额 81340 万元。

### 1.5.3 重大的非股权投资

报告期内，经公司第七届董事会第四十六次临时会议决议，本公司控股子公司京能云泰参与“北京市密云区鼓楼街道阳光街南侧北京密云建材批发市场国有出让土地使用权及地上物”的公开司法拍卖活动。2017 年 11 月 19 日，京能云泰成功竞得司法拍卖标的物。2018 年 3 月京能云泰取得《不动产权证》，详细内容见 2018 年 3 月 31 日的《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。目前，此项目正在进行前期开发工作。

### 1.5.4 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，本期未发生增减变动，初始投资成本 3,281,227.86 元，采用公允价值进行后续计量，本期取得分红 305,584.27 元。

## 1.6 重大资产和股权出售

适用  不适用

## 1.7 主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	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	四合上院	房地产开发	6,000.00	100,162.20	90,870.13	12,534.04
天津海航东海岸发展有限公司	海语城	房地产开发	5,000.00	165,696.66	2,886.36	123.20
宁夏京能房地产开发有限公司	天下川	房地产开发	10,000.00	188,699.78	33,993.81	-782.53
大连京能阳光房地产开发有限公司		房地产开发	10,000.00	57,744.03	-14,285.94	-16,398.28

北京京能云泰房地产开发有限公司		房地产开发	174,500.00	166,000.00	166,000.00	
北京国电房地产开发有限公司		房地产开发	6,000.00	21,373.38	9,690.49	-1,114.67
京能天阶(北京)投资有限公司		房地产开发	100,000.00	266,305.00	92,344.51	15,080.50

本年度取得和处置子公司的情况详见 2017 年度财务报表附注“八、合并范围的变更”。

本年度来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的情况包括：来源于子公司天创世缘公司的净利润占公司净利润的 856.16%，来源于联营企业京能天阶(北京)投资有限公司的投资收益占公司净利润的 336.85%。主要控股参股公司的财务信息详见 2017 年度财务报表附注“九、在其他主体中的权益”。

## 1.8 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 2 公司关于公司未来发展的讨论与分析

### 2.1 行业格局和趋势

年末中央政治局会议分析研究 2018 年经济工作指出，2018 年要引导和稳定预期，加强和改善民生，要加快住房制度改革和长效机制建设。2018 年将是长效机制与短期调控结合的转折点，将进一步加快相关长效机制政策的落实和细化。预计未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。短期调控与长效机制的进一步紧密衔接，将对未来房地产市场产生更深远的影响，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重，引导好市场预期。同时，金融收紧对后期市场的抑制将更为明显，热点城市仍将全面收紧信贷，抑制各类消费资金违规流入房地产领域、加强企业投资风险管控，防范房地产泡沫风险；地方政府也将继续实行商品住宅建设总量调控和加强土地供应管理，推动市场趋于理性。

公司将密切关注宏观形势及行业政策，把握增量市场空间，深耕重点城市，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模，为企业可持续发展提供长期驱动力；同时，公司将继续研究和完善业务模式和服务方式，保持企业持续稳健发展。

### 2.2 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。

### 2.3 经营计划

计划开发的项目	计划新开工面积 (万平方米)	同比涨跌幅	计划竣工面积 (万平方米)	同比涨跌幅	计划复工面积 (万平方米)	同比涨跌幅	计划设定依据
京能·天下川	22.66	-	25.93	-	25.93	0	依据年度经营责任书

2018 年公司计划实现营业收入 9.11 亿元，实现开复工面积 48.59 万平方米。

在项目拓展方面，加强市场形势研究，跟踪土地市场的变化，加强重点区域即京津冀及一线城市的市场调研跟踪，抓住京津冀协同发展、雄安新区规划建设等重大战略机遇，力争在 2018 年项目拓展方面取得新进展。打造低碳智慧型房地产项目；深入研究新型城市化建设模式理念、绿色小镇、集体用地建设租赁住房等特色开发模式；适时介入棚户区改造项目。在销售方面，加强产品策划和营销管理，提高库存产品去化速度。在财务管理方面，加强财务基础管理工作，增强资金风险防控能力。在融资方面，公司将积极拓展融资渠道，优化资本结构，降低融资成本，满足公司房地产项目开发资金的需要。在工程质量方面加强安全生产和工程质量管理，坚决杜绝质量安全隐患。

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。

### 2.4 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，房地产企业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，这将对公司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) 融资风险：受国家房地产政策调控的影响以及金融强监管措施力度的加大，房地产企业

融资成本大幅提高，融资渠道进一步收窄，公司在获取资金的能力和灵活性上存在风险。公司将深入研究多渠道融资策略，利用资本市场产品日渐丰富的优势，不断创新融资方式获取资金以满足公司经营发展需求；同时强化内部资金管理，统筹提高资金使用效率；做好资金分析与风险预警，确保公司现金流安全。

### 3 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### 4 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

### 5 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 6 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 7 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 2017 年度纳入合并范围的子公司共 8 户，北京天创世缘房地产开发有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、京能（北京）物业管理有限公司、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和北京京能云泰房地产开发有限公司。

本公司报告期内合并范围与上年度相比，因控股子公司北京天创维嘉房地产开发有限公司期内完成清算注销，故不再纳入合并范围；因期内设立控股子公司北京京能云泰房地产开发有限公司，故将该公司纳入合并范围。