

公司代码：600791

公司简称：京能置业

# 京能置业股份有限公司 2019 年年度报告

## 重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人周建裕、主管会计工作负责人解建忠及会计机构负责人丁敏声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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0.12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2019年度不进行公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第四节经营层讨论与分析中“可能面对的风险”部分。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	18
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	30
第七节	优先股相关情况.....	34
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第九节	公司治理.....	40
第十节	公司债券相关情况.....	43
第十一节	财务报告.....	44
第十二节	备查文件目录.....	155

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源集团有限责任公司
京能财务	指	京能集团财务有限公司
京能云泰公司	指	北京京能云泰房地产开发有限公司
天创世缘公司	指	北京天创世缘房地产开发有限公司
京能海赋公司	指	北京京能海赋房地产开发有限公司
北京国电公司	指	北京国电房地产开发有限公司
安泰达公司	指	北京安泰达房地产开发有限责任公司
天津海航公司	指	天津海航东海岸发展有限公司
置业天津公司	指	京能置业（天津）有限公司
宁夏京能公司	指	宁夏京能房地产开发有限公司
大连阳光公司	指	大连京能阳光房地产开发有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文简称	京能置业
公司的外文名称	BEH-PROPERTY CO., LTD
公司的外文名称缩写	BEH-P
公司的法定代表人	周建裕

### 二、 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
联系地址	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
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层
--------	-------------------------

公司注册地址的邮政编码	100031
公司办公地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
公司办公地址的邮政编码	100070
公司网址	www.beh-zy.com
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com

#### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	证券与资本运营部（董事会办公室）

#### 五、公司股票简况

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

#### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场4层
	签字会计师姓名	尹丽鸿、黄月梅

#### 七、近三年主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年		本期比上年同期增减 (%)	2017年
		调整后	调整前		
营业收入	1,183,465,586.44	1,015,582,097.95	1,015,582,097.95	16.53	743,146,075.80
归属于上市公司股东的净利润	18,008,172.90	54,535,378.30	50,346,663.92	-66.98	49,574,022.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,524.19	6,259,344.54	2,070,630.16	-96.70	38,221,668.58
经营活动产生的现金流量净额	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99	-460,834,411.99	不适用	-1,011,195,837.13
	2019年末	2018年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2017年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	2,377,996,187.05	1,690,485,960.57	1,656,597,005.96	40.67	1,613,854,142.04
总资产	13,251,614,829.90	6,812,594,189.66	6,765,027,365.63	94.52	6,301,190,620.16

注：本期比上年同期增减为与2018年调整后的数据的对比。

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2019年	2018年		本期比上年同期增 减(%)	2017年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.04	0.12	0.11	-66.67	0.11
稀释每股收益(元/股)	-	-	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.0005	0.014	0.005	-96.43	0.08
加权平均净资产收益率(%)	0.89	3.27	3.08	减少2.38个百分点	3.16
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	0.01	0.38	0.13	减少0.37个百分点	2.43

注：本期比上年同期增减为与2018年调整后的数据的对比。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

**(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明：**

适用 不适用

**九、2019年分季度主要财务数据**

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	101,240,531.64	646,911,294.93	164,022,661.58	271,291,098.29
归属于上市公司股东的净利润	5,257,024.38	17,698,780.15	7,374,768.30	-12,322,399.93
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益后的净利润	3,891,210.52	18,774,459.81	3,357,410.47	-25,816,556.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,103,647,537.16	-187,738,018.78	-1,393,901,754.65	-2,645,896,322.04

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

**十、非经常性损益项目和金额**

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-33,081.96	七、71		-5,802.42
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				12,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	20,761,682.41	七、66		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	480,200.00	七、68		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,053,626.82		3,224,741.44	-152,523.53

其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,410,198.18		44,092,052.33	-28,484,821.44
少数股东权益影响额	877,619.85		12,788,438.43	32,825,714.36
所得税影响额	-5,641,342.95		-11,829,198.44	7,157,786.85
合计	17,801,648.71		48,276,033.76	11,352,353.82

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他权益工具投资	12,284,716.14	13,618,080.00	1,333,363.86	
投资性房地产	133,369,700.00	133,849,900.00	480,200.00	480,200.00
合计	145,654,416.14	147,467,980.00	1,813,563.86	480,200.00

### 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

2019年，房地产市场政策环境持续偏紧，中央聚焦防范房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定，同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。房地产市场明确“稳地价、稳房价、稳预期”的总目标，落实长效管理调控机制。因城、因区、因形势施策的“精细化调控”成为共识，房地产市场进入总量平衡、区域分化的新发展阶段，城市间发展潜力差异巨大。受房地产调控政策收紧态势、金融监管持续加强、行业调整预期强化及资金压力加大等因素的影响，一二线城市流拍、勾地、底价成交情况增多，三四线城市风险进一步加大。随着年末土地市场做出的适度调整，如优质地块的增加、不限价地块的推出等，一定程度上提高了企业拿地积极性，带动楼面均价出现上涨。总体看，投资逐渐回归一二线城市及重点城市，土地市场整体仍将保持平稳态势。

2019年，公司主要从事房地产开发业务，在调控整体从紧及预期从严的情况下，对公司获取土地的时机、节奏、如何实现低价获地等提出了更高要求。公司按照战略发展部署，结合自身特点，立足京津冀，通过土地市场竞买、股权收购、股权合作等方式，成功实现目标土地择优纳储，进一步巩固了“3+X”区域投资布局。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

京能置业拥有北京国资背景与上市公司的双重优势，既能体现国企的稳定性与项目的保障能力，也能充分发挥上市公司管理的规范性。公司具有近二十年的房地产开发经验，具备完善成熟的房地产开发和管理模式，拥有一支稳定专业的房地产开发队伍和精干高效的组织架构；在京津

冀及周边区域拥有多年的开发经验,深耕京津冀市场方面具有一定优势,建立了一定的品牌效应。公司持续推行“五精管理”打造“三基九力团队”,降本降造,提质增效,不断提升运营能力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2019年,随着国家调控政策的持续深化,公司发挥自身优势,在土地获取上实现了重要突破。在项目运营方面:公司根据不同项目情况,制定了不同的营销策略,加强项目前期策划和产品的研发能力,准确把握市场周期走势,通过多元化的布局,有的放矢的调整开发节奏,加快三四线城市推盘节奏,保证自身资金安全与稳健经营。在土地储备方面:公司房地产开发业务坚持稳中求进,积极适应行业持续严控政策,强化战略聚焦,突出稳健投资,主动对标龙头企业。公司及时把握市场机遇,通过联合竞拍、股权合作等多种模式,于2019年3月28日联合多家房企底价获取天津下朱庄C11地块222亩项目及C12地块300亩项目,于2019年10月15日与中国电建地产集团有限公司通过联合体的方式,成功竞得大兴区旧宫地铁站85亩项目。项目的取得为公司持续、平稳、健康发展提供了可靠保障以及有力支撑。在融资方面:面对房地产调控政策持续“从紧”,房地产行业融资困难的局面,公司积极拓宽融资渠道,运用融资租赁、债权融资计划、信托及权益工具等多种融资方式,寻找低成本的融资渠道,保障发展的资金需求,确保公司现金流健康运行,不断提升公司抗风险能力。

### 二、报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入11.83亿元,同比增长16.53%;实现净利润3323.21万元,同比下降21.18%;归属于上市公司股东的净利润1,800.82万元,同比下降66.98%。本期归母净利润下降主要是由于上期处置联营企业股权收益对当期归母净利润影响较大,以及本期新增土地储备增加带息负债致财务费用同比增加所致。

#### (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	1,183,465,586.44	1,015,582,097.95	16.53
营业成本	885,497,689.61	801,326,315.11	10.50
销售费用	45,082,708.48	36,619,572.83	23.11
管理费用	79,155,301.06	59,050,600.29	34.05
财务费用	73,198,756.60	31,046,454.36	135.77
经营活动产生的现金流量净额	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-294,195,051.26	364,123,945.30	-180.80
筹资活动产生的现金流量净额	6,052,032,886.13	83,546,288.86	7,143.93

管理费用变动原因说明:主要是本期新迁办公地点租赁费及装修费增加所致。

财务费用变动原因说明:主要是融资规模及融资成本增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期新增土地储备所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期投资参股公司所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是本期因开发新增项目增加资金筹措所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

本期实现营业收入同比上升 16.53%，营业成本同比上升 10.50%，毛利率同比上升 4.35 个百分点。

### (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	1,170,567,320.15	882,906,956.65	24.57	16.12	10.70	增加 3.69 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	9,666,667.81	1,967,611.09	79.65	-90.37	-92.84	增加 7.05 个百分点
京能·天下川	1,125,849,796.12	850,072,998.31	24.49	119.25	100.78	增加 6.94 个百分点
京能·海语城	35,050,856.22	30,866,347.25	11.94	-91.11	-91.10	减少 0.12 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	9,666,667.81	1,967,611.09	79.65	-90.37	-92.84	增加 7.05 个百分点
宁夏银川地区	1,125,849,796.12	850,072,998.31	24.49	119.25	100.78	增加 6.94 个百分点
天津地区	35,050,856.22	30,866,347.25	11.94	-91.11	-91.10	减少 0.12 个百分点

### (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

### (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	882,906,956.65	99.71	797,572,003.81	99.53	10.70	
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	1,967,611.09	0.22	27,497,416.66	3.43	-92.84	
京能·天下川	开发成本	850,072,998.31	96.00	423,383,381.4	52.84	100.78	
京能·海语城	开发成本	30,866,347.25	3.49	346,691,205.7	43.26	-91.10	

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 936.85 万元，占年度销售总额 0.80%；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 55,687.12 万元，占年度采购总额 32.01%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 7,877.51 万元，占年度采购总额 4.53%。

报告期内，公司与关联方供应商发生的采购额 7877.51 万元为通过公开招投标的方式取得。此事项已按照上交所《上市公司信息披露暂缓与豁免业务指引》及公司《信息披露暂缓及豁免管理制度》的有关规定履行豁免程序。

### 3. 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	45,082,708.48	36,619,572.83	23.11	本期销售代理费及宣传费增加所致
管理费用	79,155,301.06	59,050,600.29	34.05	本期租赁及装修费增加所致
财务费用	73,198,756.60	31,046,454.36	135.77	本期筹资成本及规模增加所致
所得税费用	53,493,086.82	27,658,838.57	93.40	本期递延所得税费用增加所致

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

#### (2). 情况说明

□适用 √不适用

### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

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	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99	-4,870,349,220.64	不适用	本期增加土地储备支付土地款所致
投资活动产生的现	-294,195,051.26	364,123,945.30	-658,318,996.56	-180.80	本期投资参股项目

现金流量净额					公司所致
筹资活动产生的现金流量净额	6,052,032,886.13	83,546,288.86	5,968,486,597.27	7,143.93	本期发行债券及新增借款所致

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 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	103,842.40	7.84	57,683.59	8.47	80.02	本期筹资活动净流量增加
应收账款	151.68	0.01	190.83	0.03	-20.51	
预付款项	8,941.56	0.67	5,265.09	0.77	69.83	预付工程款增加
其他应收款	4,117.97	0.31	1,590.93	0.23	158.84	投标保证金增加
存货	1,107,816.21	83.60	547,252.40	80.33	102.43	本期新增项目开发
其他流动资产	17,715.06	1.34	10,934.73	1.61	62.01	预缴税金增加
可供出售金融资产			1,152.56	0.17	-100.00	根据新金融工具准则调整核算科目
长期股权投资	5,274.06	0.40	2,649.19	0.39	99.08	本期新增联营企业投资
其他权益工具投资	1,361.81	0.10				根据新金融工具准则调整核算科目
投资性房地产	13,384.99	1.01	13,336.97	1.96	0.36	
固定资产	1,546.79	0.12	1,552.78	0.23	-0.39	
无形资产	167.29	0.01	96.59	0.01	73.19	新购入软件
递延所得税资产	4,058.17	0.31	8,538.58	1.25	-52.47	内部交易未实现利润减少
其他非流动资产	56,783.49	4.29	31,015.18	4.55	83.08	新增对参股企业的股东借款
短期借款	60,469.33	4.56				新增借款
应付账款	37,961.87	2.86	32,103.83	4.71	18.25	
预收款项	124,532.97	9.40	113,141.81	16.61	10.07	
应付职工薪酬	2,036.82	0.15	2,742.28	0.40	-25.73	
应交税费	3,031.78	0.23	5,340.83	0.78	-43.23	应交所得税减少
其他应付款	35,127.09	2.65	40,003.41	5.87	-12.19	
一年内到期的非流动负债	23,869.53	1.80	145,480.00	21.35	-83.59	本期偿还到期债券
长期借款	333,221.38	25.15	19,500.00	2.86	1,608.83	新增借款
应付债券	41,971.67	3.17				本期发行债券

长期应付款	256,746.63	19.37	4,500.00	0.66	5,605.48	新增融资租赁及信用借款
预计负债	402.00	0.03				本期新增预计诉讼赔偿
递延所得税负债	2,348.43	0.18	2,336.61	0.34	0.51	

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	52,245,561.03	按揭保证金、售房监管资金
存货	522,068,521.98	向京能财务借款而抵押的京能·海语城项目自有土地使用权
合计	574,314,083.01	

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2019年1-12月，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%（其中，住宅投资97071亿元，增长13.9%）；房地产开发企业房屋施工面积893821万平方米，比上年增长8.7%（其中，住宅施工面积627673万平方米，增长10.1%）；房屋新开工面积227154万平方米，增长8.5%（住宅新开工面积167463万平方米，增长9.2%）；房屋竣工面积95942万平方米，增长2.6%（其中，住宅竣工面积68011万平方米，增长3.0%）；房地产开发企业土地购置面积25822万平方米，比上年下降11.4%；商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%（其中，住宅销售面积增长1.5%）；商品房销售额159725亿元，增长6.5%（其中，住宅销售额增长10.3%）。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

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	北京市大兴区	56,722.42	0	124,449.00	是	63,468.99	51
2	北京市密云区	26,926.59	0	64,624.00	是	32,958.24	51
3	天津市武清区	103,917.20	0	135,442.71	是	69,075.78	51
4	天津市滨海新区	111,964.50	0	243,316.48	是	122,280.12	60
5	大连市旅顺口区	266,715.30	0	251,817.32	是	128,426.83	51

注：1. 持有待开发土地面积为未取得开工证的面积；

2. 合作开发项目涉及的面积为规划计容建筑面积与权益占比的乘积。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

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	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京	北京密云建材批发市场项目	住宅	未开工	26,926.59	64,624.00	100,524.00	0.00	0.00	252,302	672.88	51
2	北京	京能·电建·洛悦湾	住宅	未开工	56,722.42	124,449.00	195,429.00	0.00	0.00	635,720	459,799.90	51
3	天津	京能·海语城	住宅	在建项目	198,519.30	385,730	524,730	122,370.00	109,437.18	360,000	24,263.44	60
4	天津	京能·雍清丽苑	住宅	新开工项目	188,589.60	239,316.48	356,434.18	155,584.54	0.00	413,479	135,205.70	51
5	银川	京能·天下川	住宅	在建项目	400,464.30	671,543.65	916,487.12	226,674.97	689,812.15	440,000	33,281.86	70
6	大连	京能·阳光港湾	住宅	未开工	266,712.00	252,300.00	272,431.00	0.00	0.00	182,600	33.32	51
7	天津	*梧桐大道	住宅	新开工项目	199,749.80	294,024.70	403,330.7	190,774.47	0.00	367,522	162,580	15.84
8	天津	*云湖	住宅	新开工项目	147,885.5	221,828.25	306,494.32	199,220.59	0.00	299,640	131,201	15.20

注：“\*”为公司参股公司开发项目。

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

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)	合作开发项目的权益占比 (%)
1	北京	京能·四合上院	商业	328.48	0	62
2	北京	京能·四合上院	集体宿舍	1,278.57	0	62
3	天津	京能·海语城	住宅	51,985.82	1,051.59	60
4	天津	京能·雍清丽苑	住宅	58,840.06	41,337.87	51
5	天津	梧桐大道*	住宅	77,515.11	42,289.90	15.84
6	天津	云湖*	住宅	71,138.94	52,319.81	15.20
7	天津	云湖*	商业	1,733.14	0	15.20
8	银川	京能·天下川	住宅	105,997.1	93,269.44	70
9	银川	京能·天下川	商业	12,638.23	2,024.08	70

注：“\*”为公司参股公司开发项目。

## 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

√适用 □不适用

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
777,076.38	6.47	16,577.57

## 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	144.03	2073.21	12523.28	1343.28	940.62	15.54
银川	90.46	748.52	3799.45	545.70	679.38	10.61
天津	548.94	2569.32	11481.95	1659.65	1489.73	18.27
大连	127.04	668.96	3855.62	292.91	658.87	13.68

## (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	项目市场地位	竞争优势	所占市场份额
------	----	--------	------	--------

	城市			
京能·四合上院	北京	二环内稀有现房	地段优势	0
京能   电建·洛悦湾	北京	处于项目前期开发阶段	-	-
北京密云建材批发市场	北京	处于项目前期开发阶段	-	-
京能·海语城	天津	海居休闲大盘	国企大盘	0
京能·雍清丽苑	天津	2019年11月份天津全市成交金额排名第十名	学区房、地段优势、毗邻千亩公园	2019年占武清区成交面积的2%
京能·天下川	银川	高端项目	学区房、地段优势	2.1

### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，本公司共投资 1.39 亿元，上年同期对外投资 8.22 亿元，同比下降 83.09%。

#### (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

#### (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

报告期内，经公司第八届董事会第十五次临时会议决议，通过了《京能置业股份有限公司关于与中国电建地产集团有限公司成立联合体参与竞买大兴区旧宫地铁站 85 亩项目的议案》。2019 年 10 月 15 日，公司与中国电建地产集团有限公司以 44.3 亿元竞得大兴区旧宫地铁站 85 亩项目。详细内容见 2019 年 10 月 16 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>）。公司与中国电建地产集团有限公司已于 2019 年 11 月 12 日成立北京京能海赋置业有限公司，注册资本金 1 亿元，其中公司出资 5100 万元，股权比例 51%。

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末公允价值	投资成本	期末持有数量	本期收益
光大银行股票	13,618,080.00	3,281,227.86	3,088,000 股	497,168.00

### (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

### (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要控股公司明细表

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
宁夏京能房地产开发有限公司	京能·天下川	房地产开发	40,000.00	219,266.60	61,169.36	16,328.43
天津海航东海岸发展有限公司	京能·海语城	房地产开发	5,000.00	148,450.57	3,323.07	-1,108.56

北京京能云泰房地产开发有限公		房地产开发	170,165.00	170,193.82	170,165.18	0
京能置业(天津)有限公司	京能·雍清丽苑	房地产开发	120,000.00	276,322.21	118,728.08	-1,271.92
北京京能海赋置业有限公司	京能   电建·洺悦湾	房地产开发	10,000.00	461,917.78	10,000.00	0

主要参股公司明细表

单位：万元

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	净利润
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	48.00	权益法	-9.96
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	房地产开发	40.00	权益法	-762.91

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

2020 年，长效机制将会推动房地产政策体系日趋科学合理，市场环境将会更加稳健，市场竞争将会更加理性；“一城一策”开始落地，部分地区因城施策，政策微调、适度放宽的几率提升，将会出现更多市场机遇；货币市场将相对宽松，中央经济工作会强调“灵活适度，保持流动性合理充裕”，提振市场信心；住建部房地产专业会上提出的近郊地区，将创造更多机会，改善型人群、人口净流入地区等刚需市场空间依然较大。今年 2 月，新冠疫情持续发酵，为应对疫情对我国经济造成的冲击，中央加大逆周期调节力度，积极的财政政策持续发力，稳健的货币政策更加灵活适度，与此同时，中央强调“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段。各地因城施策更加灵活，诸多省市在供给侧和需求侧密集出台房地产行业扶持政策，以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。

公司既要主动把握有利因素，也要清醒认识到经济仍处下行趋势、从严从紧调控政策已经成为常态、个别区域存在重大风险、市场不可预见因素增多、政策变化快等不利因素，需做好积极应对防范，但整体而言，房地产市场正朝着更加平稳健康的方向发展。

**(二) 公司发展战略**

√适用 □不适用

公司将聚焦京津冀、长三角、珠三角等经济发达地区，紧随国家京津冀一体化、首都功能定位（大兴机场建设、通州城市副中心建设等）、冬奥会保障、雄安新区等国家战略与政策，在充分市场化发展的前提下完成国家相关保障项目，实现规模、收入、利润、土地储备等核心指标的突破性增长，进一步推进提质增效的发展理念。

**(三) 经营计划**

√适用 □不适用

单位：平方米

计划开发的项目	计划新开工面积	同比增减幅	计划复工面积	同比增减幅	计划设定依据
京能   电建·洺悦湾	195,429.00	-	0.00	-	年度经营计划

京能·海语城	0.00	-100%	122,370.00	3.89%	年度经营计划
京能·雍清丽苑	200,849.64	29.09%	155,584.54	-	年度经营计划
京能·天下川	0.00	-	226,674.97	0.00	年度经营计划
大兴区采育镇 01-0042 地块	45,780.00	-	0.00	-	年度经营计划

2020 年，公司计划实现开复工面积 94.67 万平米，其中新开工面积 44.20 万平米。计划北京密云建材批发市场项目年底取得建设工程施工许可证。

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。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1. 政策法规风险

国家和地方政策法规如产业政策、房地产调控政策、拆迁政策、环保节能政策、银行信贷政策、税收等政策涉及范围较广、层级较多、更新变化快，若未能及时了解掌握对公司有较大影响的政策法规，公司应对此类风险容易出现被动与滞后，发生导致违规可能性增大，影响项目进度，增高项目成本，进而影响公司的生存与发展。公司将建立健全政策法规追踪研究机制，密切关注国家及相关区域政策法规信息及变化情况，加强对信息的收集与分析，建立及时专项报告机制，提高风险应对的主动性与效率。

##### 2. 现金流风险

公司资金的筹集与分配、运用与回收不及时、不合理，导致资金链断裂，企业不能有效运转，项目停滞，可能给公司正常经营带来的不确定性。公司将持续加强内部资金管理，提高资金使用效率，加强销售活动管理，不断提高库存去化和资金回流水平，做好资金分析并建立健全资金管理预警机制，切实保障资金安全；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，积极探索创新融资方式，获取资金以满足公司经营发展需求。

##### 3. 市场竞争风险

在“房住不炒”的大基调下，中央对房地产市场健康发展的长效机制逐步建立，房地产市场因城施策定位日趋强化，投资有望持续聚焦一二线及重点城市，一二线及重点城市市场竞争加剧，从而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。新冠疫情的出现，给房地产市场竞争带来新的不确定性。公司将密切关注土地市场，把握新冠疫情对房地产市场的影响，根据公司发展战略及实际情况获取开发项目。

#### (五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等有关规定，公司

结合自身实际情况，经公司 2017 年度股东大会决议，修订了《公司章程》中的利润分配政策相关条款，并通过了公司制订的《京能置业股份有限公司股东分红回报规划（2018-2020 年）》。公司现利润分配政策符合监管部门的要求，公司严格执行章程中的具体规定。

1. 公司利润分配政策的基本原则如下：

(1) 公司充分考虑对投资者的回报，每年按不少于当年公司实现的可供分配利润 10%的比例向股东分配股利。

(2) 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

(3) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

(4) 存在股东违规占用上市公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2. 公司利润分配具体政策如下：

(1) 利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

(2) 公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

3. 公司利润分配方案的审议程序如下：

(1) 公司的利润分配方案由公司经营层拟订预案，提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。公司股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

(2) 公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

4. 公司利润分配政策的变更政策如下：

(1) 如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

(2) 公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。

公司利润分配符合《公司章程》《公司未来三年股东分红回报规划（2018-2020 年）》的规定，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

**(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2019 年	0	0.12	0	5,434,560	18,008,172.90	30.18
2018 年	0	0.16	0	7,246,080	50,346,663.92	14.39
2017 年	0	0.15	0	6,793,200	49,574,022.40	13.70

根据公司的经营计划，综合考虑公司目前的资本结构、所处发展阶段和未来发展规划，公司留存未分配利润将用于补充公司的自有资金，同时，公司未分配利润也能相应减少公司对外借款，进一步优化资本结构，从而降低资产负债率及财务成本，也有利于长期回报投资者。

公司独立董事认为，考虑到国家宏观调控政策对房地产业的影响，以及公司未来发展的需要，本次分配安排是基于公司长远发展的需要及股东的投资收益综合考虑制定，不存在损害公司及全体股东利益特别是中小股东利益的情形。公司 2019 年度利润分配预案符合《公司章程》有关利润分配政策和现金分红政策的规定，符合广大投资者特别是中小投资者利益，有利于公司的持续、稳定、健康发展。

### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决关联交易	北京能源集团有限责任公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006 年 6 月承诺，期限为长期	否	是	-	-
	解决同业竞争	北京能源集团有限责任公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2006 年 6 月承诺，期限为长期	否	是	-	-

### (二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

### (三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

□适用 √不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 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

1. 本公司于 2019 年 4 月 12 日召开的第八届董事会第三次会议，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。首次执行新金融工具准则对报表的影响详见附注五、43。

2. 公司于 2019 年 8 月 22 日召开了第八届董事会第十三次会议，通过了《京能置业股份有限公司关于会计政策变更的议案》，其中根据经营及市场情况，为更客观反映公司资产情况，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，管理层决定将投资性房地产的计量模式由原来的成本模式计量改为按照公允价值模式计量。

投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响如下：（单位：元）

**2018 年 12 月 31 日**

项目	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23
递延所得税资产	86,520,620.54	85,385,832.34	-1,134,788.20
递延所得税负债	13,036,527.15	23,366,103.11	10,329,575.96
未分配利润	872,887,451.56	906,776,406.17	33,888,954.61
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,620,491.22	3,348,293.46
<b>2018 年度</b>			
项目	变更前	变更后	调整金额
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53
公允价值变动损益		2,475,200.00	2,475,200.00
所得税费用	27,065,632.09	27,658,838.57	593,206.48
净利润	37,537,071.30	42,160,846.35	4,623,775.05
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	54,535,378.30	4,188,714.38
少数股东损益	-12,809,592.62	-12,374,531.95	435,060.67

**(二) 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

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	48
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	19

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

## (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
天津海航东海岸投资有限公司因京能·海语城项目所涉体育主题公园工程建设款等事项起诉了公司控股子公司天津海航公司。2019年11月22日，天津市第二中级人民法院一审驳回对方诉讼请求，我方胜诉。天津海航东海岸投资有限公司不服天津市第二中级人民法院2019年11月送达的(2018)津02民初1086号民事判决，于2019年12月上诉至天津市高级人民法院，目前案件二审未开庭。	详细内容见2019年11月26日及2019年12月13日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )披露的《京能置业股份有限公司关于控股子公司涉及诉讼进展的公告》。

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

**(三) 其他说明**

适用 不适用

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

适用 不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

1. 经公司第八届董事会第十次临时会议决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于控股子公司向集团财务公司申请不超过 8 亿元开发贷款的议案》，同意宁夏京能公司和天津海航公司向京能财务申请总额不超过 8 亿元项目开发贷款，期限 3 个月，借款年利率为人民银行同期贷款基准利率上浮 30%（浮动）。天津海航公司于 2019 年 3 月 28 日向财务公司借款 4 亿元，期限 3 个月，借款年利率为 5.655%，并于 2019 年 6 月 6 日提前归还贷款本金及利息。宁夏京能公司于 2019 年 3 月 22 日向京能财务借款 4 亿元，借款 3 个月，借款年利率为 5.655%，并于 2019 年 6 月 4 日提前归还贷款本金及利息。详细内容见 2019 年 3 月 16 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司第八届董事会第三次会议决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于宁夏京能房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请 4 亿元开发贷款的议案》，同意公司控股子公司宁夏京能公司向京能财务申请 4 亿元项目开发贷款用于项目建设，期限三年，借款年利率为 6.175%。宁夏京能公司于 2019 年 11 月 14 日取得京能财务 1.5

亿元开发贷款，期限 3 年，借款利率 6.175%。详细内容见 2019 年 4 月 13 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3. 经公司 2018 年度股东大会决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于与京能集团财务有限公司签订〈金融服务框架协议〉的议案》，同意公司与京能财务签订《金融服务框架协议》，期限三年，与其进行金融合作、接受其提供的服务。公司已于 2019 年 5 月与京能财务签订了《金融服务框架协议》，截止 2019 年底，公司在京能财务存款余额 45,465,223.25 元，2019 年度在京能财务的利息收入为 1,521,050.38 元。详细内容见 2019 年 5 月 17 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

4. 经公司第八届董事会第十五次临时会议决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于京能置业（天津）有限公司向京能集团财务有限公司申请 4 亿元开发贷款的议案》，同意本公司控股子公司置业天津公司向京能财务申请 4 亿元项目开发贷款，期限 2 年，借款年利率为人民银行同期贷款利率上浮 30%（浮动）。置业天津公司 2019 年 11 月 15 日取得京能财务 2.7 亿元项目开发贷款，期限 2 年，借款利率为 6.175%。详细内容见 2019 年 10 月 12 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

5. 经公司 2019 年第五次临时股东大会决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于天津海航东海岸发展有限公司向京能集团财务有限公司申请 4 亿元开发贷款的议案》，同意京能置业控股子公司天津海航公司向京能财务申请 4 亿元项目开发贷款，期限不超过 3 年，贷款年利率为人民银行同期贷款利率上浮 30%（浮动）。天津海航公司将“京能·海语城”自有土地使用权抵押给京能财务并办理土地使用权抵押登记手续。天津海航公司已于 2019 年 12 月 26 日取得 1.5 亿元项目开发贷款，期限 3 年，贷款利率为 6.175%。已办理土地使用权抵押登记手续。详细内容见 2019 年 11 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

### 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一最终控制方	接受劳务	技术咨询服务费	市价	-	1,415,826.10	10.97	现金结算	1,415,826.10	-
北京昊泰房地产开发有限公司	同一最终控制方	接受劳务	技术咨询服务费	市价	-	200,934.87	1.56	现金结算	200,934.87	-
金泰丽城(天津)置业投资有限公司	同一最终控制方	接受劳务	技术咨询服务费	市价	-	2,264,271.38	17.54	现金结算	2,264,271.38	-
金泰丽城(天津)置业投资有限公司假日酒店分公司	同一最终控制方	接受劳务	宣传活动	市价	-	66,686.00	0.40	现金结算	66,686.00	-
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一最终控制方	接受劳务	物业服务	市价	-	50,000.00	0.72	现金结算	50,000.00	-
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	同一最终控制方	接受劳务	物业服务	市价	-	565,384.82	8.10	现金结算	565,384.82	-
北京京能电力股份有限公司	同一最终控制方	租出	房屋租赁	市价	-	77,337.14	1.22	现金结算	77,337.14	-
北京京能千方智慧城市科技有限公司	同一最终控制方	租出	车库租赁	市价	-	47,619.05	0.75	现金结算	47,619.05	-

金泰丽城(天津)置业投资有限公司	同一最终控制方	租入	房屋租赁	市价	-	349,685.70	5.49	现金结算	349,685.70	
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一最终控制方	租入	车辆租赁	市价	-	30,973.46	0.49	现金结算	30,973.46	
合计				/	/	5,068,718.52	/	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的说明					本期发生关联交易均因购买服务、物业租赁、物业管理等经常性经营活动需要与关联方产生的交易,交易价格公允,不会对上市公司的独立性产生影响。					

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况**

□适用 √不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

单位:万元

关联方	关联方关系	关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
京能集团财务有限公司	同一最终控制方	75,108.85	140,822.63	154,336.80	61,594.68
北京京能源深融资租赁	同一最终控制方	10,003.70	36,379.48	11,020.10	35,363.08

有限公司					
北京能源集团有限责任公司	母公司		56,787.81	2,589.00	54,198.81

### 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一最终控制方		2.21	2.21		45.17	45.17
北京京能建设集团有限公司	同一最终控制方		2,328.15	2,328.15			
金泰丽城(天津)置业投资有限公司	同一最终控制方					226.43	226.43
合计			2,330.36	2,330.36		271.60	271.60
关联债权债务形成原因		公司因购买服务、租赁业务、工程款等经营活动需要，与关联方产生债权债务余额。其中，公司与北京京能建设集团有限公司的资金往来为公开招标方式产生，此事项已按照上交所《上市公司信息披露暂缓与豁免业务指引》及公司《信息披露暂缓及豁免管理制度》的有关规定履行了豁免程序。					
关联债权债务对公司的影响		公司与控股股东部分下属企业间为了充分发挥资源的协同效应和优势互补在日常交易中形成的债权债务关系，今后这种关联交易还将延续，对上市公司独立性无影响。					

### (五) 其他

√适用 □不适用

1. 安泰达公司是本公司与京能集团控股子公司北京市天创房地产开发有限公司共同出资设立的公司，经公司第七届董事会第四十次临时会议决议，在关联董事朱炎先生、李育海先生和田野先生回避表决的情况下，通过了《公司关于清理项目公司的议案》，同意授权经营层按照有关规定办理清算注销安泰达公司相关事宜。2019年11月20日取得注销核准通知书，完成清算注销工作，不再纳入公司合并范围。详细内容见2019年11月23日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司第八届董事会第十次临时会议决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于向北京能源集团有限责任公司申请委托贷款的议案》，同意公司向京能集团申请54096万元委托贷款，期限2年，贷款年利率为6.22%（固定利率）。该事项已于2019年3月19日执行完毕。详细内容见2019年3月16日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3. 经公司第八届董事会第十一次临时会议决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于与北京京能源深融资租赁有限公司开展“售后回租”业务的议案》，同意公司与北京京能源深融资租赁有限公司通过“售后回租”形式开展融资租赁业务获取资金，融资金额不高于50000万元，期限3年，租赁利率不高于同期银行贷款基准利率。公司已于2019年4月2日通过“售后回租”形式取得资金35000万元，期限3年，利率4.75%。详细内容见2019年4月3日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

4. 经公司第八届董事会第十三次临时会议决议，在关联董事田野先生、韩宇峰先生回避表决的情况下，通过了《公司关于注销北京天汇成房地产开发有限公司的议案》，同意公司注销北京天汇成房地产开发有限公司。2019年9月27日取得注销核准通知书，完成清算注销工作。

## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用 √不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京能置业股份有限公司	公司本部	天津和创房地产开发有限公司	12,039.92	2019年9月20日	2019年9月20日	2021年9月20日	一般担保	否	否	0	否	否	-
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											12,039.92		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											12,039.92		
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											155,000.00		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											155,000.00		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											167,039.92		
担保总额占公司净资产的比例（%）											70.24		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											0		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											155,000.00		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											48,140.11		
上述三项担保金额合计（C+D+E）											167,039.92		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无							
担保情况说明						对子公司的担保为对控股子公司开展信托融资业务提供差额补足。其他担保为按间接持股比例对间接参股公司房地产开发贷款提供担保。							

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

1. 经公司第八届董事会第十次临时会议决议，通过了《公司关于向控股子公司京能置业（天津）有限公司发放委托贷款的议案》，同意公司通过广发银行向控股子公司京能置业（天津）有限公司发放总额不超过 110400 万元委托贷款，期限 2 年，贷款年利率为 6.60%（固定利率），用于京能置业（天津）有限公司项目前期投入。报告期内，公司已通过广发银行发放 67396 万元委托贷款，期限 2 年，贷款年利率 6.6%。详细内容见 2019 年 3 月 16 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2. 经公司第八届董事会第十次临时会议决议，通过了《关于向大连京能阳光房地产开发有限公司发放委贷的议案》，同意公司通过广发银行向控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司

发放委托贷款 2.64 亿元（期限 3 年，贷款年利率为 4.75%，委贷手续费率为 0.01%），用于偿还到期委贷本金、利息及日常运营费用。该事项已于 2019 年 3 月执行完毕。详细内容见 2019 年 3 月 16 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

3. 经公司 2015 年第二次临时股东大会决议，通过了《公司关于发行中期票据的议案》，同意公司申请注册发行总额为 8 亿元人民币的中期票据。发行日期为 2016 年 4 月 17 日，兑付日为 2019 年 4 月 7 日，报告期内该事项已执行完毕。详细内容见 2019 年 3 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

4. 经公司第八届董事会第三次会议决议，通过了《公司关于控股子公司计提资产减值和转回资产减值的议案》，同意大连京能阳光房地产开发有限公司计提资产减值准备 3436.51 万元；同意宁夏京能房地产开发有限公司计提资产减值准备 210.08 万元；同意京能（北京）物业管理有限公司转回资产减值准备 524.13 万元。报告期内，公司已按董事会决议要求执行完毕。详细内容见 2019 年 4 月 13 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

5. 经公司第八届董事会第十二次临时会议决议，通过了《公司关于通过京能世茂、京能蓝光两家公司合作开发天津下朱庄 C11、C12 地块的议案》，同意公司通过银行向天津京能世茂房地产开发有限责任公司提供 1.82 亿元委托贷款，年利率 10%，期限不超过三年；同意公司向天津京能蓝光房地产开发有限责任公司提供 2.65 亿元委托贷款，年利率 10%，期限不超过三年。报告期内该事项已执行完毕。详细内容见 2019 年 5 月 7 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

6. 经公司第八届董事会第十二次临时会议决议，通过了《公司关于控股子公司向北京国际信托有限公司融资的议案》，同意公司控股子公司宁夏京能公司、天津海航公司与北京国际信托有限公司开展融资业务合作，北京信托利用宁夏京能公司开发的“京能·天下川”项目和天津海航公司开发的“京能·海语城”项目发行信托产品，募集总额不超过 15.5 亿元信托资金；本次融资预计利率不超过 9%，期限不超过三年；信托资金用于受让上述两个项目资产收益权，同意公司为信托收益的实现提供差额补足。公司控股东京能集团为差额补足提供担保。宁夏京能公司和天津海航公司分别于 2019 年 5 月 22 日和 2019 年 5 月 30 日与北京信托签署资产收益权转让协议，取得信托资金合计 15.5 亿元（其中，宁夏京能公司 9.5 亿元，期限 2 年；天津海航公司 6 亿元，期限 1 年），利率 8.5%。详细内容见 2019 年 5 月 7 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

7. 经公司 2019 年第四次临时股东大会及第八届董事会第十五临时会议决议，通过了《公司关于申请贷款的议案》，同意本公司向金融机构申请总额不超过 30 亿元（视项目公司资金需要分期进行）贷款，期限不超过 3 年，贷款年利率不高于 8%。此笔融资由北京能源集团有限责任公司提供连带责任担保，具体融资金额、利率以及期限以公司与金融机构签订的合同为准。报告期内，公司于 2019 年 11 月 12 日至 2019 年 12 月 13 日已取得贷款 17 亿元，期限 3 年，贷款年利率分别为 7.7% 及 7.8%。详细内容见 2019 年 10 月 12 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

8. 经公司 2019 年第五次临时股东大会及第八届董事会第十七临时会议决议，通过了《公司关于拟发行债权融资计划（永续类）相关事项的议案》，同意公司在北京金融资产交易所有限公司申请发行债权融资计划（永续类）。备案金额不超过 8 亿元人民币，期限 3+N 年，固定利率（发行利率根据发行时市场状况，通过簿记建档、集中配售方式最终确定），用于项目开发建设。公司于 2019 年 12 月 26 日取得 8 亿元备案通知书，12 月 30 日发行 6.8 亿元，期限 3+N 年，票面利率 6.42%。详细内容见 2019 年 11 月 28 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

9. 经公司第八届董事会第十九次临时会议决议，通过了《公司关于参与大兴区采育镇 01-0042 地块项目竞买的议案》，同意公司参与大兴区采育镇 01-0042 地块项目的市场竞买。2020 年 2 月 11 日公司以 3.6 亿元成功竞得该地块。详细内容见 2020 年 2 月 12 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

10. 经公司第八届董事会第四次临时会议决议及 2018 年第三次股东大会决议，审议通过了《公司关于拟发行债权融资计划的议案》，同意公司在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划，备案金额为 15 亿元人民币，期限为不超过 3 年（含 3 年），固定利率，用于归还到期债务。2019 年 4 月 3 日，公司成功发行了 4 亿元债权融资计划，票面利率 6.5%。2020 年 2 月 12 日公司再次

取得 9 亿元备案通知书,并于 2020 年 3 月 31 日成功发行了 3 亿元债权融资计划。详细内容见 2020 年 3 月 31 日及 4 月 2 日的《中国证券报》《上海证券报》和上交所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

### (三) 环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内,公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响(如有)

适用 不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	25,086
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,695

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
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
李惠球	351,000	2,866,900	0.63	0	未知	-	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	未知	-	国有法人
张瑞	0	2,000,000	0.44	0	未知	-	境内自然人
周祖江	1,763,952	1,763,952	0.39	0	未知	-	境内自然人
哈尔滨市道里区慈善 基金会	0	1,735,200	0.38	0	未知	-	其他
王振东	1,657,700	1,657,700	0.37	0	未知	-	境内自然人
李祖明	1,463,527	1,463,527	0.32	0	未知	-	境内自然人
袁东红	1,450,000	1,450,000	0.32	0	未知	-	境内自然人
姚远	1,446,600	1,446,600	0.32	0	未知	-	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的			股份种类及数量			

	数量	种类	数量
北京能源集团有限责任公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645
李惠球	2,866,900	人民币普通股	2,866,900
贵州省技术改造投资有限责任公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000
张瑞	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
周祖江	1,763,952	人民币普通股	1,763,952
哈尔滨市道里区慈善基金会	1,735,200	人民币普通股	1,735,200
王振东	1,657,700	人民币普通股	1,657,700
李祖明	1,463,527	人民币普通股	1,463,527
袁东红	1,450,000	人民币普通股	1,450,000
姚远	1,446,600	人民币普通股	1,446,600
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。		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400		-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	102,960		-	同上
3	贵州省华星工贸公司	51,480		-	同上
4	贵州省贵阳市云桥针纺采购供应社	51,480		-	同上
5	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480		-	同上
6	贵阳长征电器开关厂	51,480		-	同上
7	贵州省旅游投资有限公司	24		-	同上
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。			

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**四、控股股东及实际控制人情况****(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	北京能源集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	姜帆
成立日期	2004-12-08
主要经营业务	电力能源、热力供应、煤炭开采、地产置业、节能环保、金融证券等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	京能集团持有京能置业、京能电力、清洁能源、昊华能源等多家上市公司股权。
其他情况说明	无

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**

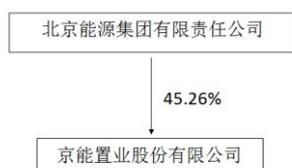
□适用 √不适用

**4 报告期内控股股东变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 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

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

□适用 √不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

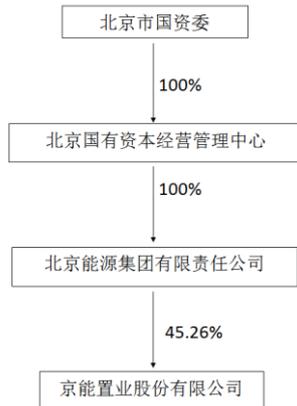
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
周建裕	董事长	男	53	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	79.93	否
王怀龙	董事	男	56	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	-	否
王怀龙	总经理	男	56	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	81.93	否
田野	董事	男	47	2012年12月06日	2021年01月15日	0	0	0	-	0	是
韩宇峰	董事	男	50	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	0	是
朱莲美	独立董事	女	57	2018年01月16日	2021年01月15日	0	0	0	-	6.00	否
陈行	独立董事	男	52	2018年01月16日	2021年01月15日	0	0	0	-	6.00	否
刘大成	独立董事	男	52	2018年01月16日	2021年01月15日	0	0	0	-	6.00	否
张伟	监事会主席	男	52	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	0	是
斯萍君	监事	女	48	2018年01月16日	2021年01月15日	0	0	0	-	0	是
丁敏	职工监事	男	42	2012年12月06日	2021年01月15日	0	0	0	-	59.57	否
徐安忠	副总经理	男	47	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	63.94	否
王海平	副总经理	男	49	2018年12月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	63.54	否
马俊	副总经理	男	43	2010年12月13日	2021年01月15日	0	0	0	-	67.54	否
于进	副总经理	男	51	2013年05月10日	2021年01月15日	0	0	0	-	67.54	否
于进	董事会秘书	男	51	2019年03月14日	2021年01月15日	0	0	0	-	-	否
解建忠	财务总监	男	59	2017年04月27日	2021年01月15日	0	0	0	-	67.54	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	-	569.53	/

姓名	主要工作经历
周建裕	工商管理硕士，正高级经济师、高级工程师。现任京能置业股份有限公司党委书记、董事长，主持京能置业党委、董事会工作。主管审计内控工作。曾任北京京煤集团有限责任公司党委书记、董事长；北京金泰集团有限公司党委书记、董事长。
王怀龙	工商管理硕士，政工师。现任京能置业股份有限公司党委副书记、董事、总经理，主持公司经营管理全面工作。曾任北京京煤集团有限责任公司总经理助理、董事会秘书；北京金泰集团有限公司党委副书记、董事、总经理。
田野	管理学硕士，高级经济师。现任京能置业股份有限公司董事；北京能源集团有限责任公司实业投资部部长。曾任北京能源集团有限责任公司实业管理部主任；北京能源投资（集团）有限公司资产管理分公司党支部书记、总经理。
韩宇峰	工商管理硕士，教授级高级工程师，一级注册建造师。现任京能置业股份有限公司董事；北京矿建建设集团有限公司党委书记、董事长。曾任北京矿建建设集团有限公司党委副书记（主持党委工作）、总经理；北京矿建建筑安装有限责任公司党委副书记、董事长。
朱莲美	博士，具有会计师、非执业注册会计师资格。现任中国矿业大学（北京）教授；京能置业股份有限公司独立董事；北京动力源科技股份有限公司独立董事；深圳九有股份有限公司独立董事；北京数知科技股份有限公司独立董事。曾任江苏省冶金经济管理学校（现江苏大学）讲师。
陈行	经济学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；北京银网信联投资管理有限公司董事长；武汉东湖科技金融研究院有限公司董事长。曾任深圳前海金鹰资产管理有限公司副总裁兼北京总部执行董事；北京国际信托有限公司（原北京国际信托投资有限公司）总裁助理兼资产运营管理总部总经理；中国风险投资有限公司高级投资经理；北京城建投资发展股份有限公司独立董事；中国丰合投资有限公司投委会主席。
刘大成	工学博士，博士生导师，德国亚琛工业大学监控与自动化专业高级访问学者。现任京能置业股份有限公司独立董事；清华大学工业工程系博士生导师、博士后导师；清华大学互联网产业研究院副院长兼物流产业研究中心主任，清华大学工程管理硕士教育中心副主任；美国北卡罗莱纳大学凯南商学院联合副教授；中铁铁龙集装箱物流股份有限公司独立董事，广东宝丽华新能源股份有限公司独立董事。曾任清华大学工程管理硕士教育中心执行主任、清华大学工业工程系党委副书记。
张伟	经济学学士，高级经济师。现任京能置业股份有限公司监事会主席；北京能源集团有限责任公司总经理助理兼产权与资本运营部部长。曾任京能集团财务有限公司党支部书记、总经理。
斯萍君	管理学硕士，高级会计师、注册会计师、注册资产评估师。现任京能置业股份有限公司监事；北京能源集团有限责任公司审计部副部长、审计中心副主任。曾任北京国际电力新能源有限公司总会计师，北京能源投资（集团）有限公司审计与内控部副主任，北京能源集团有限责任公司法务审计部副部长。
丁敏	大学本科学历，管理学学士学位，高级会计师。现任京能置业股份有限公司监事、财务部经理。曾任京能置业股份有限公司财务部副经理；天创置业股份有限公司会计。
徐安忠	工学学士，高级工程师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责企业战略合作、项目拓展、前期开发、土地市场研究和规划设计等方面工作；中国人民政治协商会议门头沟区第九、十届委员会委员、提案委员会委员；北京市青年联合会第十届委员会委员。曾任北京金泰房地产开发有限责任公司副总经理；北京昊泰房地产开发有限公司党总支书记、董事长、总经理。
王海平	经济学专业，研究生，政工师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责运营管理、经营监督、组织绩效、核心流程管理、标准化、信

	息化；负责公司年度经营计划、投资计划、投资后评估、统计分析管理；负责业务协调、物资集采与招投标管理；负责公司安全管理和工程管理。曾任北京金泰集团有限公司副总经理、综合办公室主任、机关党委委员；北京金泰物业管理有限公司党委书记、董事长。
马俊	大学本科学历，经济学学士学位。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责市场拓展、项目营销、品牌建设；负责客户服务、物业服务、信访维稳方面工作；负责合约预算工作。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京国电房地产开发有限公司总经理助理兼销售经理。
于进	法学硕士学位。现任京能置业股份有限公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问，协助董事长负责董事会相关工作，负责公司资本运作、股权融资、上市公司市值管理等工作；负责公司参控股企业投资资产管理（股票债券）、产权（股权）管理、资产评估、产业退出与疏解管理；负责参控股企业管理；负责法律事务方面的工作；协助董事长抓好审计内控建设相关工作。曾任京能置业股份有限公司副总经理兼总法律顾问；北京高新技术创业投资股份有限公司副总经理、总经理助理、工会主席、董事会秘书。
解建忠	经济管理专业，本科学历，高级会计师。现任京能置业股份有限公司财务总监，负责财务预算、核算、资金、税务管理，国有资本经营预算管理；负责公司债务融资、担保、质押管理；负责公司人力资源规划与管理；负责用工管理（含员工招聘、解聘、退休）、公司定岗定编定员、薪酬管理、员工绩效考核、劳动关系管理、社保管理、劳动保护管理；负责专业技术职称管理。曾任四川大川电力有限公司、四川众能电力有限公司、黑水县三联水电开发有限责任公司总会计师；汉江水电开发有限责任公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

经公司于 2019 年 3 月 14 日召开公司第八届董事会第十次临时会议决议，审议通过了《公司关于聘任董事会秘书的议案》，同意聘任于进先生任公司董事会秘书，任期自董事会审议通过之日起，至第八届董事会换届之日止。

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田野	北京能源集团有限责任公司	实业投资部部长	2018 年 05 月	
张伟	北京能源集团有限责任公司	产权与资本运营部部长	2018 年 05 月	
斯萍君	北京能源集团有限责任公司	法务审计部副部长	2018 年 05 月	
斯萍君	北京能源集团有限责任公司	审计中心副主任	2018 年 11 月	
韩宇峰	北京京能建设集团有限公司	党委书记、董事长	2017 年 12 月	
在股东单位任职情况的说明	-			

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
朱莲美	中国矿业大学（北京）	教授	1994年07月	
朱莲美	北京动力源科技股份有限公司	独立董事	2015年11月	
朱莲美	深圳九有股份有限公司	独立董事	2015年12月	
朱莲美	北京数知科技股份有限公司	独立董事	2016年12月	
陈 行	北京银网信联投资管理有限公司	董事长	2019年05月	
陈 行	武汉东湖科技金融研究院有限公司	董事长	2019年06月	
刘大成	清华大学互联网产业研究院	副院长兼物流产业研究中心主任	2017年07月	
刘大成	清华大学工程管理硕士教育中心	副主任	2020年03月	
刘大成	广东宝丽华新能源股份有限公司	独立董事	2018年03月	
刘大成	中铁铁龙集装箱物流股份有限公司	独立董事	2020年03月	
在其他单位任职情况的说明	-			

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员报酬确定依据为公司第八届董事会第十七次临时会议审议通过的《公司关于核定京能置业2019年度高管薪酬的议案》；独立董事津贴确定依据为公司2010年度股东大会决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见上述“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	569.53 万元

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
于 进	董事会秘书	聘任	董事会聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	66
主要子公司在职员工的数量	48
在职员工的数量合计	114
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	21
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6
技术人员	86
财务人员	12
行政人员	10
合计	114
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	17
大学本科	86
大学专科及以下	11
合计	114

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

公司充分考虑市场经济环境的运行规律和企业运行的客观要求，为确保对内公平，对外具有竞争力，实现激励作用，确定了由岗位工资、技能工资和绩效工资组成的复合工资结构。

### (三) 培训计划

适用  不适用

公司通过网络培训、内部和外部培训等方式，为员工提供培训成长机会，以促进员工不断提升胜任各自岗位的职业技能，从而促使公司持续稳定健康发展。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用  不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等各项法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范公司运作。报告期内，公司依据监管要求，对照《上市公司治理准则》《上市公司章程指引》（2019年修订）等相关文件，修

订了《公司章程》《股东大会议事规则》及《董事会议事规则》。公司严格按照具体规定做好了内幕信息知情人的登记管理工作。公司治理符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求，不存在差异，具体情况如下：

1. 股东与股东大会：公司根据国家法律法规规定及《公司股东大会议事规则》，召集、召开股东大会，并聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，充分行使股东权利。在关联交易上，公司遵循公开、公平的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露。关联方在表决时均进行回避。

2. 董事与董事会：公司按照《公司法》《公司章程》《公司董事会议事规则》等相关规定召开董事会，全体董事均积极参加会议，认真审议每一项议案，及时进行调查和询问，利用自身的专业知识客观、公正地行使表决权。公司董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学；在工作中全体董事保持充分的独立性，谨慎、忠实、勤勉地服务于全体股东。

3. 监事与监事会：公司按照《公司法》《公司章程》《公司监事会议事规则》的相关规定召开历次监事会。监事会能够认真履行职责，对公司的经营情况、财务状况及董事和高级管理人员履职的合法合规性情况进行监督，并发表独立意见。

4. 关于内部控制工作：公司按照监管要求并结合自身实际不断完善内部控制制度，加强内部控制制度的执行与落实。

5. 关于内幕信息知情人登记管理工作：公司严格按照《京能置业股份有限公司内幕信息知情人管理办法》的规定，对公司重大事项及定期报告披露过程中涉及的内幕信息知情人员进行了登记备案。

公司治理是一项长期任务，公司今后将不断加强治理结构建设，促进公司在规范的经营运作下获得长期健康发展，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
京能置业股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会	2019 年 01 月 03 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019 年 01 月 04 日
京能置业股份有限公司 2018 年度股东大会	2019 年 05 月 16 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019 年 05 月 17 日
京能置业股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会	2019 年 09 月 09 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019 年 09 月 10 日
京能置业股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会	2019 年 10 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019 年 10 月 18 日
京能置业股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会	2019 年 10 月 29 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019 年 10 月 30 日
京能置业股份有限公司 2019 年第五次临时股东大会	2019 年 12 月 13 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2019 年 12 月 14 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
周建裕	否	10	10	7	0	0	否	6
王怀龙	否	10	10	7	0	0	否	4
田野	否	10	10	7	0	0	否	3
韩宇峰	否	10	10	7	1	0	否	5
朱莲美	是	10	10	7	0	0	否	5
陈行	是	10	10	7	0	0	否	2
刘大成	是	10	10	7	2	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

报告期内，公司审计委员会共召开了 8 次，分别对公司定期报告、内控评价报告、关联交易、会计政策变更等事项进行了认真审议，在审议定期报告时，审计委员会认为定期报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当期的经营成果和财务状况等事项，审议其他议案时能够及时提出重要的意见和建议。薪酬与考核委员会对公司高管的业绩进行了考核并对公司高管薪酬情况进行了决策。战略委员会对成立项目公司、发行债券等事项进行了决策。提名委员会对聘任公司董事会秘书的事项进行了决策。期内，各委员会均能认真履职，为董事会的科学决策奠定了良好的基础。

### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

公司与控股股东京能集团在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了五分开，能够保持自主经营能力。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2014年12月，京能集团与京煤集团合并重组，京煤集团旗下有公司从事房地产开发经营，实质上与我公司形成了新的同业竞争。控股股东将通过各种可行方式解决同业竞争问题。

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司严格按照《高管人员绩效管理办法》对高级管理人员进行考评。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我对2019年12月31日(内部控制评价报告基准日)的内部控制有效性进行了评价。

建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。董事会全体成员保证本报告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求，在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

公司《2019年度内部控制自我评价报告》详见上交所网站(www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了致同会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2019年度内部控制情况进行审计，会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

致同审字(2020)第 110ZA4068 号

#### 京能置业股份有限公司全体股东：

##### 一、审计意见

我们审计了京能置业股份有限公司（以下简称京能置业公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于京能置业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

##### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

###### （一）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注五、16 和附注七、9。

###### 1、事项描述

存货主要包括已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品，合计金额重大。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确认在建开发产品及拟开发产品的可变现净值时，管理层需要估计达到完工状态时还需要发生的建造成本和未来净售价，并估算未来销售费用及相关销售税金，由于此类估计存在固有风险，涉及重大的管理层判断和估计，我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

###### 2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并检查工程总预算和管理层本年度期末对未来工程预算的调整；

（3）评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较，并参考同地段房屋近期售价、最近一期公司销售费用占收入的比例及历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，复核管理层估计的未来净售价、未来销售费用及相关销售税金；

(4) 获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分；

(5) 对于已完工开发产品，对单方结转的合理性进行检查，并查询周边同业态近似水平楼盘的销售单价，了解并充分考虑各地宏观调控政策对开发产品销售的影响，检查开发产品的单方成本是否超过预期净售价；

(6) 对于停滞的在建项目，了解政府规划及当地调控措施，判断继续停滞对项目开发的影响，通过引入内部评估专家，评估管理层聘请的外部评估机构出具的评估报告中使用的假设以及参数的合理性。

## (二) 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注五、37 和附注七、59。

### 1、事项描述

房地产开发项目的收入占 2019 年度营业收入总额的 98.91%，在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得购买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。鉴于房地产开发项目的收入对报表的重要性，单个项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对合并报表利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

(1) 评价并测试了与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；  
(2) 检查房地产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 选取样本，检查销售合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认，特别关注资产负债表日前后的样本是否计入正确的会计期间；

(4) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(5) 获取销售部门销售台账，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；

## 四、其他信息

京能置业公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括京能置业公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

京能置业公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估京能置业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算京能置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督京能置业公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对京能置业公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致京能置业公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就京能置业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：尹丽鸿  
(项目合伙人)

中国注册会计师：黄月梅

中国·北京

二〇二〇年 四 月二十三日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位: 京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	1,038,423,961.17	576,835,874.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	1,516,838.92	1,908,324.91
应收款项融资			
预付款项	七、7	89,415,597.33	52,650,913.64
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	41,179,653.88	15,909,256.45
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	11,078,162,137.26	5,472,523,980.41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	177,150,614.99	109,347,280.02
流动资产合计		12,425,848,803.55	6,229,175,629.94
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	52,740,588.85	26,491,866.22
其他权益工具投资	七、17	13,618,080.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	133,849,900.00	133,369,700.00
固定资产	七、20	15,467,920.25	15,527,811.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	1,672,935.71	965,940.15
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	40,581,698.33	85,385,832.34
其他非流动资产	七、30	567,834,903.21	310,151,810.00
非流动资产合计		825,766,026.35	583,418,559.72
资产总计		13,251,614,829.90	6,812,594,189.66
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、31	604,693,333.33	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	379,618,690.05	321,038,295.20
预收款项	七、36	1,245,329,697.88	1,131,418,112.78
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	20,368,152.84	27,422,831.94
应交税费	七、38	30,317,750.05	53,408,281.26
其他应付款	七、39	351,270,887.34	400,034,113.58
其中：应付利息			33,499,177.94
应付股利		107,113,845.72	103,825,048.71
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	238,695,318.06	1,454,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,870,293,829.55	3,388,121,634.76
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	3,332,213,846.80	195,000,000.00
应付债券	七、44	419,716,666.68	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	2,567,466,297.88	45,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、48	4,020,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	七、29	23,484,251.40	23,366,103.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,346,901,062.76	263,366,103.11
负债合计		9,217,194,892.31	3,651,487,737.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	七、51	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具	七、52	674,803,773.58	
其中：优先股			
永续债		674,803,773.58	
资本公积	七、53	177,424,325.61	177,424,325.61
减：库存股			
其他综合收益	七、55	7,752,639.11	6,108,279.11
专项储备			
盈余公积	七、57	153,922,559.81	147,296,949.68
一般风险准备			
未分配利润	七、58	911,212,888.94	906,776,406.17
归属于母公司所有者权益 （或股东权益）合计		2,377,996,187.05	1,690,485,960.57
少数股东权益		1,656,423,750.54	1,470,620,491.22
所有者权益（或股东权 益）合计		4,034,419,937.59	3,161,106,451.79
负债和所有者权益（或 股东权益）总计		13,251,614,829.90	6,812,594,189.66

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

## 母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		487,650,336.86	34,838,786.00
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	7,518,202.82	7,058,222.22
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	69,356,504.07	108,614,735.43
其中: 应收利息			38,575,145.84
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,189.83	567,000,000.00
流动资产合计		564,527,233.58	717,511,743.65
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,057,246,708.29	1,675,977,985.66
其他权益工具投资		13,618,080.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		645,449.06	46,412.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,198,577.63	780,320.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		389,873.83	378,799.73
其他非流动资产		4,366,034,954.84	430,000,000.00
非流动资产合计		6,439,133,643.65	2,118,709,118.09
资产总计		7,003,660,877.23	2,836,220,861.74
<b>流动负债:</b>			
短期借款		469,215,089.57	

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		3,573,246.05	5,166,703.29
应交税费		5,820,177.27	7,978,719.81
其他应付款		97,613,564.19	165,140,333.72
其中：应付利息			21,548,136.11
应付股利		10,811,839.12	7,523,042.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		404,380.56	899,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		576,626,457.64	1,078,085,756.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,159,649,957.87	
应付债券		419,716,666.68	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		353,226,415.26	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,584,213.04	2,036,093.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,935,177,252.85	2,036,093.04
负债合计		4,511,803,710.49	1,080,121,849.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具		674,803,773.58	
其中：优先股			
永续债		674,803,773.58	
资本公积		114,262,616.20	114,262,616.20
减：库存股			
其他综合收益		7,752,639.11	6,108,279.11
专项储备			
盈余公积		153,922,559.81	147,296,949.68
未分配利润		1,088,235,578.04	1,035,551,166.89
所有者权益（或股东权益）合计		2,491,857,166.74	1,756,099,011.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,003,660,877.23	2,836,220,861.74

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

**合并利润表**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	七、59	1,183,465,586.44	1,015,582,097.95
其中：营业收入	七、59	1,183,465,586.44	1,015,582,097.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,120,142,761.50	987,614,609.00
其中：营业成本	七、59	885,497,689.61	801,326,315.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	37,208,305.75	59,571,666.41
销售费用	七、61	45,082,708.48	36,619,572.83
管理费用	七、62	79,155,301.06	59,050,600.29
研发费用			
财务费用	七、64	73,198,756.60	31,046,454.36
其中：利息费用		71,166,366.97	32,016,154.22
利息收入		2,956,964.06	3,026,856.69
加：其他收益	七、65		84,467.51
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	21,169,637.44	69,358,141.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、66	-3,099,411.15	-9,657,388.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、68	480,200.00	2,475,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	2,800,483.51	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	38,700.00	-33,288,886.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	-33,081.96	-1,468.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		87,778,763.93	66,594,943.48
加：营业外收入	七、72	3,137,344.68	4,385,762.72
减：营业外支出	七、73	4,190,971.50	1,161,021.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		86,725,137.11	69,819,684.92
减：所得税费用	七、74	53,493,086.82	27,658,838.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,232,050.29	42,160,846.35
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,232,050.29	42,160,846.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填		18,008,172.90	54,535,378.30

列)			
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		15,223,877.39	-12,374,531.95
六、其他综合收益的税后净额		885,243.86	-810,600.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		885,243.86	-810,600.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		885,243.86	
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		1,644,360.00	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他		-759,116.14	
2. 将重分类进损益的其他综合收益			-810,600.00
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			-810,600.00
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		34,117,294.15	41,350,246.35
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		18,893,416.76	53,724,778.30
（二）归属于少数股东的综合收益总额		15,223,877.39	-12,374,531.95
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.04	0.12
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

**母公司利润表**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	9,464,599.10	6,643,665.80
减：营业成本			
税金及附加		719,328.98	929,794.76
销售费用			
管理费用		28,233,824.68	10,780,942.74
研发费用			
财务费用		149,939,954.85	41,764,064.12
其中：利息费用		146,151,223.93	41,517,998.60
利息收入		1,087,499.63	1,503,117.16
加：其他收益			33,769.60
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	235,760,104.10	633,567,425.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十七、5	-3,099,411.15	-9,657,388.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-86,567.51	
资产减值损失（损失以“－”号填列）			-9,862.15
资产处置收益（损失以“－”号填列）			26,138.10
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		66,245,027.18	586,786,334.87
加：营业外收入			
减：营业外支出			2,290.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		66,245,027.18	586,784,044.67
减：所得税费用		-11,074.10	5,021,442.41
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		66,256,101.28	581,762,602.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		66,256,101.28	581,762,602.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		885,243.86	-810,600.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		885,243.86	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		1,644,360.00	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他		-759,116.14	
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-810,600.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			-810,600.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			

9.其他			
六、综合收益总额		67,141,345.14	580,952,002.26
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

**合并现金流量表**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,299,074,667.74	1,051,318,057.26
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76（1）	300,485,490.72	1,185,942,616.75
经营活动现金流入小计		1,599,560,158.46	2,237,260,674.01
购买商品、接受劳务支付的现金		6,110,695,106.29	1,345,499,671.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		87,411,563.24	74,404,586.70
支付的各项税费		323,220,346.60	221,590,393.71
支付其他与经营活动有关的现金	七、76（2）	409,416,774.96	1,056,600,433.80
经营活动现金流出小计		6,930,743,791.09	2,698,095,086.00
经营活动产生的现金流量净额		-5,331,183,632.63	-460,834,411.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		987,240,454.08	364,250,000.00
取得投资收益收到的现金		1,511,000.90	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		600.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、76（3）		559,807.80
投资活动现金流入小计		988,752,054.98	364,809,807.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,359,986.11	685,862.50
投资支付的现金		1,280,546,800.13	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、76（4）	40,320.00	
投资活动现金流出小计		1,282,947,106.24	685,862.50
投资活动产生的现金流量净额		-294,195,051.26	364,123,945.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		237,000,000.00	531,650,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		237,000,000.00	531,650,000.00
取得借款收到的现金		6,588,800,000.00	280,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76（5）	2,195,200,000.00	
筹资活动现金流入小计		9,021,000,000.00	811,650,000.00
偿还债务支付的现金		2,705,000,000.00	350,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		260,356,513.87	374,792,491.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		64,600,000.00	291,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76（6）	3,610,600.00	3,111,220.00
筹资活动现金流出小计		2,968,967,113.87	728,103,711.14
筹资活动产生的现金流量净额		6,052,032,886.13	83,546,288.86
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		426,654,202.24	-13,164,177.83
加：期初现金及现金等价物余额		559,524,197.90	572,688,375.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		986,178,400.14	559,524,197.90

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

## 母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,055,808.00	7,040,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,471,998,786.06	987,839,721.22
经营活动现金流入小计		2,481,054,594.06	994,879,721.22
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		11,299,767.55	8,898,756.32
支付的各项税费		10,549,777.18	8,877,906.29
支付其他与经营活动有关的现金		4,770,778,200.05	1,266,808,399.33
经营活动现金流出小计		4,792,627,744.78	1,284,585,061.94
经营活动产生的现金流量净额		-2,311,573,150.72	-289,705,340.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,205,478,934.30	834,250,000.00
取得投资收益收到的现金		144,983,771.73	354,140,143.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			559,807.80
投资活动现金流入小计		2,350,462,706.03	1,188,949,950.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,290,278.14	7,290.00
投资支付的现金		3,591,069,387.96	940,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,592,359,666.10	940,007,290.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,241,896,960.07	248,942,660.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,934,500,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,934,500,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,844,200,000.00	150,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		80,407,738.35	44,990,928.71
支付其他与筹资活动有关的现金		3,610,600.00	1,800,000.00
筹资活动现金流出小计		1,928,218,338.35	196,990,928.71
筹资活动产生的现金流量净额		4,006,281,661.65	53,009,071.29
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		452,811,550.86	12,246,391.47
加：期初现金及现金等价物余额		34,838,786.00	22,592,394.53

---

六、期末现金及现金等价物余额		487,650,336.86	34,838,786.00
----------------	--	----------------	---------------

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

**合并所有者权益变动表**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,108,279.11		147,296,949.68		872,887,451.56		1,656,597,005.96	1,467,272,197.76	3,123,869,203.72
加: 会计政策变更							759,116.14				33,888,954.61		34,648,070.75	3,348,293.46	37,996,364.21
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,867,395.25		147,296,949.68		906,776,406.17		1,691,245,076.71	1,470,620,491.22	3,161,865,567.93
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			674,803,773.58				885,243.86		6,625,610.13		4,436,482.77		686,751,110.34	185,803,259.32	872,554,369.66
(一) 综合收益总额							885,243.86				18,008,172.90		18,893,416.76	15,223,877.39	34,117,294.15
(二) 所有者投入和减少资本			674,803,773.58								300,000.00		675,103,773.58	235,179,381.93	910,283,155.51
1. 所有者投入的普通股														237,000,000.00	237,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			674,803,773.58										674,803,773.58		674,803,773.58
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他											300,000.00		300,000.00	-1,820,618.07	-1,520,618.07

2019 年年度报告

(三) 利润分配						6,625,610.13	-13,871,690.13	-7,246,080.00	-64,600,000.00	-71,846,080.00
1. 提取盈余公积						6,625,610.13	-6,625,610.13			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-7,246,080.00	-7,246,080.00	-64,600,000.00	-71,846,080.00
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	452,880,000.00	674,803,773.58	177,424,325.61	7,752,639.11	153,922,559.81	911,212,888.94	2,377,996,187.05	1,656,423,750.54	4,034,419,937.59	

项目	2018 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,918,879.11		89,120,689.45		887,510,247.87		1,613,854,142.04	1,239,431,790.38	2,853,285,932.42
加：会计政策变更											29,700,240.23		29,700,240.23	2,913,232.79	32,613,473.02
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	452,880,000.00				177,424,325.61		6,918,879.11		89,120,689.45		917,210,488.10		1,643,554,382.27	1,242,345,023.17	2,885,899,405.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-810,600.00		58,176,260.23		-10,434,081.93		46,931,578.30	228,275,468.05	275,207,046.35
（一）综合收益总额							-810,600.00				54,535,378.30		53,724,778.30	-12,374,531.95	41,350,246.35
（二）所有者投入和减少资本														531,650,000.00	531,650,000.00
1. 所有者投入的普通股														531,650,000.00	531,650,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配									58,176,260.23		-64,969,460.23		-6,793,200.00	-291,000,000.00	-297,793,200.00
1. 提取盈余公积									58,176,260.23		-58,176,260.23				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-6,793,200.00		-6,793,200.00	-291,000,000.00	-297,793,200.00

4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	452,880,000.00			177,424,325.61		6,108,279.11		147,296,949.68		906,776,406.17		1,690,485,960.57	1,470,620,491.22	3,161,106,451.79

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

母公司所有者权益变动表  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,108,279.11		147,296,949.68	1,035,551,166.89	1,756,099,011.88
加:会计政策变更							759,116.14				759,116.14
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,867,395.25		147,296,949.68	1,035,551,166.89	1,756,858,128.02
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			674,803,773.58				885,243.86		6,625,610.13	52,684,411.15	734,999,038.72
(一)综合收益总额							885,243.86			66,256,101.28	67,141,345.14
(二)所有者投入和减少资本			674,803,773.58							300,000.00	675,103,773.58
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本			674,803,773.58								674,803,773.58
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他										300,000.00	300,000.00
(三)利润分配									6,625,610.13	-13,871,690.13	-7,246,080.00
1.提取盈余公积									6,625,610.13	-6,625,610.13	
2.对所有者(或股东)的分配										-7,246,080.00	-7,246,080.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											

2019 年年度报告

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00		674,803,773.58		114,262,616.20		7,752,639.11		153,922,559.81	1,088,235,578.04	2,491,857,166.74

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,918,879.11		89,120,689.45	518,758,024.86	1,181,940,209.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,918,879.11		89,120,689.45	518,758,024.86	1,181,940,209.62
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)							-810,600.00		58,176,260.23	516,793,142.03	574,158,802.26
(一) 综合收益总额							-810,600.00			581,762,602.26	580,952,002.26
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											

2019 年年度报告

(三) 利润分配									58,176,260.23	-64,969,460.23	-6,793,200.00
1. 提取盈余公积									58,176,260.23	-58,176,260.23	
2. 对所有者(或股东)的分配										-6,793,200.00	-6,793,200.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00				114,262,616.20		6,108,279.11		147,296,949.68	1,035,551,166.89	1,756,099,011.88

法定代表人：周建裕

主管会计工作负责人：解建忠

会计机构负责人：丁敏

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用□不适用

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2008年5月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（公司）股份有限公司”，1993年6月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997年1月21日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行1,000万股A股股票，并于同年1月30日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997年12月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999年6月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股2,599.8万股，占贵华旅业总股本的26.26%；1999年7月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股330万股；至此，天创公司总计持有本公司股份2,929.8万股，占公司总股本29.59%，成为本公司第一大股东。

2001年7月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共9家）和非控股公司（共4家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司93.33%股权、贵州华联广告有限公司100%股权、上海贵浦实业开发公司96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司93%股权、贵州汉方实业股份有限公司2%股权、华联饭店联合发展有限公司5.26%股权、贵州富邦投资有限公司16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司10%股权。经公司2000年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于2001年8月16日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003年3月，公司根据2002年度股东大会决议，以未分配利润按每10股送2股的比例派送红股，同时以资本公积按每10股转增1股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为12,870万元。

2004年2月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004年7月，公司法定代表人变更为王琪。

2005年2月，公司由贵阳市迁至北京市，在北京市工商行政管理局注册登记，营业执照号为1100001797774，公司住所为北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股3,379.74万股和2,084.407万股划转给北京能源投资（公司）有限公司（现更名为北京能源集团有限责任公司，以下简称“京能集团”）。划转后，京能集团持有5,464.147万股本公司股份（占总股本的42.46%）。2005年12月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006年2月，公司完成股权分置改革，按照每10股流通股可以获得非流通股股东3股支付对价，即非流通股股东向流通股股东共支付1,287万股对价，公司总股本不变。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京天创世缘股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准，公司于2007年3月向京能集团、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份，每股面值1元，认购价格7.00元/股，其中京能集团认购3,900万股，其他机构投资者认购2,100万股，共募集资金42,000万元，本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

2007年4月，公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案，该方案于2007年5月底实施完毕，公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月，经公司2007年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

2016年4月，公司法定代表人变更为朱炎；公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续，公司营业执照统一社会信用代码为91110000214406620R。

本公司最高权力机构为股东大会，依法设立董事会、监事会。董事会设有战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会四个专业委员会。目前本公司设置党委办公室(公司办公室)、党委组织部(人力资源部)、党群工作部、纪检监察室、证券与资本运营部(董事会办公室)、财务部、企业管理部、法务内控部、市场开发中心、规划设计中心、安全与工程管理中心、合约预算中心、营销中心。

2018年1月，公司法定代表人变更为李育海。

2018年12月，公司法定代表人变更为周建裕。

本公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西8层。

本公司通讯地址：北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营，具备一级开发资质，经营范围还包括房地产信息咨询；房屋销售；房屋租赁；投资顾问；高科技项目投资。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第四次会议于2020年04月23日批准。

## 2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共9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、北京京能云泰房地产开发有限公司、京能置业(天津)有限公司和北京京能海赋置业有限公司。

本公司本年度合并范围与上年度相比，新增1户合并范围内企业，减少1户合并范围内企业。具体参见附注八“合并范围的变更”。各子公司具体情况参见附注九“在其他主体中的权益”

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2. 持续经营

√适用□不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用□不适用

本公司根据自身生产经营特点，确定存货及收入确认政策，具体会计政策参见附注五、16、附注五、37。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用□不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

人民币为公司的主要货币，公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积(股本溢价/资本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 10. 金融工具

适用 不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的未来合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的未来合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、10。

(6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

应收账款组合 1：应收账龄特征客户

应收账款组合 2：应收关联方特征客户

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：往来款

其他应收款组合 2：保证金、押金

其他应收款组合 3：代收代垫费用

其他应收款组合 4：其他

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 11. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，

或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 12. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 13. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 14. 应收款项融资

适用 不适用

## 15. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 16. 存货

适用 不适用

### (1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

### (2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

## 17. 持有待售和终止经营

适用 不适用

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### (1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### (4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、17。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

### (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、30。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价

格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用□不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### (2). 折旧方法

√适用□不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
其他设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

### (3). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、30。

### (4). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用□不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

**(5) . 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。**

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

**(6) . 大修理费用**

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

**24. 在建工程**

适用 不适用

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、30。

**25. 借款费用**

适用 不适用

**(1) 借款费用资本化的确认原则**

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

**(2) 借款费用资本化期间**

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

**(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法**

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

**26. 生物资产**

适用 不适用

**27. 油气资产**

适用 不适用

**28. 使用权资产**

适用 不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法参见附注五、30。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

## 30. 资产减值

适用 不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 31. 长期待摊费用

适用 不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 32. 职工薪酬

### (1). 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

根据流动性,职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### (2). 短期薪酬的会计处理方法

√适用□不适用

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付,且财务影响重大的,则该负债将以折现后的金额计量。

### (3). 离职后福利的会计处理方法

√适用□不适用

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划,在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值,以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分:

①服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中,当期服务成本,是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额;过去服务成本,是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,本公司将上述第①和②项计入当期损益;第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### (4). 辞退福利的会计处理方法

√适用□不适用

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的,在正式退休日之前的经济补偿,属于辞退福利,自职工停止提供服务日至正常退休日期间,拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金),按照离职后福利处理。

### (5). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用□不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 33. 租赁负债

适用 不适用

### 34. 预计负债

适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 35. 股份支付

适用 不适用

### 36. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 37. 收入

适用 不适用

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### ① 房地产销售业务

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得购买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

②出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ③出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

## ④其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

**38. 政府补助**

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

**39. 递延所得税资产/递延所得税负债**

√适用□不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 40. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

## 41. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用□不适用

### 维修基金

#### (1) 北京市

2008年2月1日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”的规定，公司按房价总额的2%代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》（京建物[2008]393号）的规定，公司自2008年2月1日起签订商品住宅买卖合同（包括其他转让协议）的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为100元/建筑平方米；高层（六层以上）为200元/建筑平方米。

#### (2) 宁夏银川市

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼15元/建筑平方米、住宅10元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

#### (3) 天津市

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知（津政发[2002]90号）规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分别按以下比例缴存：不配备电梯的商品住宅，开发建设单位和购房人各按1%缴存维修基金；配备电梯的商品住宅，开发建设单位按1.5%、购房人按1%缴存维修基金。

#### (4) 大连市

根据大连市房地产管理局规定，商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳，购房人在办理商品房产产权登记手续时，须按建筑面积每平方米40元的标交纳维修基金，存入资金中心制

定的代办银行，禁止任何单位代收购房人缴纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价 5% 的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时，应交纳维修基金总额的 30%，在办理《商品房销售许可证》时，应全额交清维修基金。

#### 质量保证金

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

## 42. 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

#### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

## 43. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<b>① 新金融工具准则</b> 财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本公司		本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入

<p>于 2019 年 8 月 22 日召开的第八届董事会会议，批准自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注五、10。</p> <p>新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。</p> <p>除财务担保合同负债外，采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。</p> <p>2019 年 1 月 1 日，本公司没有将任何金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，也没有撤销之前的指定。</p> <p>新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。</p> <p>本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：</p> <p>以摊余成本计量的金融资产；</p> <p>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；</p> <p>租赁应收款；</p> <p>财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。</p>		<p>2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。首次执行新金融工具准则对报表的影响详见附注五、43、（3）。</p>
<p><b>②新债务重组准则</b></p> <p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。</p> <p>根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。</p>		<p>本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。</p> <p>新债务重组准则对本公司财务状况和经营成果无影响。</p>
<p><b>③新非货币性交换准则</b></p> <p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。</p>		<p>本公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。</p> <p>新债务重组准则对本公司财务状况和经营成果无影响。</p>
<p><b>④变更投资性房地产会计核算方法</b></p> <p>本公司于 2019 年 8 月 22 日召开了第八届董事会，会议</p>		<p>本公司聘请中联资产评估集团有限公司对集团现有投资性房地产的房</p>

<p>通过了《京能置业股份有限公司关于会计政策变更的议案》，其中根据经营及市场情况，为更客观反映公司资产情况，根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，管理层决定将投资性房地产的计量模式由原来的成本模式计量改为按照公允价值模式计量。</p>		<p>地产市场交易情况进行调查，对集团持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并分别出具了《京能置业股份有限公司拟变更会计政策所涉及的子公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中资评报字[2019]第400号）、《京能置业股份有限公司子公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中资评报字[2020]第062号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响见注1。</p>
<p><b>⑤财务报表格式</b>          财政部于2019年4月发布了《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），2018年6月发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止；财政部于2019年9月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1号）同时废止。根据财会[2019]6号和财会[2019]16号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：          资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。</p>		<p>本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。          财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。</p>

## 其他说明

注1：投资性房地产后续计量模式会计政策变更主要影响

2018年12月31日

项目	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23
递延所得税资产	86,520,620.54	85,385,832.34	-1,134,788.20
递延所得税负债	13,036,527.15	23,366,103.11	10,329,575.96
未分配利润	872,887,451.56	906,776,406.17	33,888,954.61
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,620,491.22	3,348,293.46
<b>2018年度</b>			
项目	变更前	变更后	调整金额
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53
公允价值变动损益	--	2,475,200.00	2,475,200.00
所得税费用	27,065,632.09	27,658,838.57	593,206.48
净利润	37,537,071.30	42,160,846.35	4,623,775.05
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	54,535,378.30	4,188,714.38
少数股东损益	-12,809,592.62	-12,374,531.95	435,060.67

## (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

本公司本年度无应披露会计估计变更事项。

## (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	576,835,874.51	576,835,874.51	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,908,324.91	1,908,324.91	
应收款项融资			
预付款项	52,650,913.64	52,650,913.64	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	15,909,256.45	15,909,256.45	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,472,523,980.41	5,472,523,980.41	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	109,347,280.02	109,347,280.02	
流动资产合计	6,229,175,629.94	6,229,175,629.94	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	11,525,600.00		-11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	26,491,866.22	26,491,866.22	
其他权益工具投资		12,284,716.14	12,284,716.14
其他非流动金融资产			
投资性房地产	133,369,700.00	133,369,700.00	
固定资产	15,527,811.01	15,527,811.01	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	965,940.15	965,940.15	
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产	85,385,832.34	85,385,832.34	
其他非流动资产	310,151,810.00	310,151,810.00	
非流动资产合计	583,418,559.72	584,177,675.86	759,116.14
资产总计	6,812,594,189.66	6,813,353,305.80	759,116.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	321,038,295.20	321,038,295.20	
预收款项	1,131,418,112.78	1,131,418,112.78	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	27,422,831.94	27,422,831.94	
应交税费	53,408,281.26	53,408,281.26	
其他应付款	400,034,113.58	366,534,935.64	-33,499,177.94
其中：应付利息	33,499,177.94		-33,499,177.94
应付股利	103,825,048.71	103,825,048.71	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,454,800,000.00	1,477,153,657.11	22,353,657.11
其他流动负债			
流动负债合计	3,388,121,634.76	3,376,976,113.93	-11,145,520.83
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	195,000,000.00	195,283,020.83	283,020.83
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	45,000,000.00	55,862,500.00	10,862,500.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	23,366,103.11	23,366,103.11	
其他非流动负债			
非流动负债合计	263,366,103.11	274,511,623.94	11,145,520.83
负债合计	3,651,487,737.87	3,651,487,737.87	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	177,424,325.61	177,424,325.61	
减：库存股			
其他综合收益	6,108,279.11	6,867,395.25	759,116.14
专项储备			
盈余公积	147,296,949.68	147,296,949.68	
一般风险准备			
未分配利润	906,776,406.17	906,776,406.17	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,690,485,960.57	1,691,245,076.71	759,116.14
少数股东权益	1,470,620,491.22	1,470,620,491.22	
所有者权益（或股东权益）合计	3,161,106,451.79	3,161,865,567.93	759,116.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,812,594,189.66	6,813,353,305.80	759,116.14

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

说明：本公司持有的部分权益投资，于 2019 年 1 月 1 日由可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在其他权益工具投资项目下列报。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	34,838,786.00	34,838,786.00	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,058,222.22	7,058,222.22	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	108,614,735.43	70,039,589.59	-38,575,145.84
其中：应收利息	38,575,145.84		-38,575,145.84
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	567,000,000.00	567,000,000.00	
流动资产合计	717,511,743.65	678,936,597.81	-38,575,145.84
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	11,525,600.00		-11,525,600.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	1,675,977,985.66	1,675,977,985.66	
其他权益工具投资		12,284,716.14	12,284,716.14
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	46,412.30	46,412.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	780,320.40	780,320.40	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	378,799.73	378,799.73	
其他非流动资产	430,000,000.00	468,575,145.84	38,575,145.84
非流动资产合计	2,118,709,118.09	2,158,043,380.07	39,334,261.98
资产总计	2,836,220,861.74	2,836,979,977.88	759,116.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	5,166,703.29	5,166,703.29	
应交税费	7,978,719.81	7,978,719.81	
其他应付款	165,140,333.72	143,592,197.61	-21,548,136.11
其中：应付利息	21,548,136.11		-21,548,136.11
应付股利	7,523,042.11	7,523,042.11	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	899,800,000.00	921,348,136.11	21,548,136.11
其他流动负债			
流动负债合计	1,078,085,756.82	1,078,085,756.82	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,036,093.04	2,036,093.04	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,036,093.04	2,036,093.04	
负债合计	1,080,121,849.86	1,080,121,849.86	

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	452,880,000.00	452,880,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	114,262,616.20	114,262,616.20	
减：库存股			
其他综合收益	6,108,279.11	6,867,395.25	759,116.14
专项储备			
盈余公积	147,296,949.68	147,296,949.68	
未分配利润	1,035,551,166.89	1,035,551,166.89	
所有者权益（或股东权益）合计	1,756,099,011.88	1,756,858,128.02	759,116.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,836,220,861.74	2,836,979,977.88	759,116.14

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

说明：本公司持有的部分权益投资，于 2019 年 1 月 1 日由可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在其他权益工具投资项目下列报。

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

#### 44. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产计税原值或租金收入	1.2%或 12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

#### 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1. 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,337.10	7,616.55
银行存款	1,037,923,556.50	576,828,257.96
其他货币资金	498,067.57	
<b>合计</b>	<b>1,038,423,961.17</b>	<b>576,835,874.51</b>
其中：存放在境外的款项总额		

## 2. 交易性金融资产

适用 不适用

## 3. 衍生金融资产

适用 不适用

## 4. 应收票据

## (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**5、 应收账款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内小计	812,801.17	1,897,138.91
1 至 2 年	752,543.41	
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		22,372.00
5 年以上	1,551,577.20	1,529,205.20
<b>合计</b>	<b>3,116,921.78</b>	<b>3,448,716.11</b>

**(2). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	3,116,921.78	100.00	1,600,082.86	51.34	1,516,838.92	3,448,716.11	100.00	1,540,391.20	44.67	1,908,324.91
其中：										
应收账款特征客户	3,050,254.78	97.86	1,600,082.72	52.46	1,450,172.06	3,448,716.11	100.00	1,540,391.20	44.67	1,908,324.91
应收关联方特征客户	66,667.00	2.14	0.14	0.00	66,666.86					
<b>合计</b>	<b>3,116,921.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,600,082.86</b>	<b>51.34</b>	<b>1,516,838.92</b>	<b>3,448,716.11</b>	<b>100.00</b>	<b>1,540,391.20</b>	<b>44.67</b>	<b>1,908,324.91</b>

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目 1：应收账款特征客户

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	746,134.17	24,149.04	3.24
1 至 2 年	752,543.41	24,356.48	3.24
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	1,551,577.20	1,551,577.20	100.00

合计	3,050,254.78	1,600,082.72	52.46
----	--------------	--------------	-------

## 组合计提项目 2: 应收关联方特征客户

	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	66,667.00	0.14	0.00
合计	66,667.00	0.14	0.00

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

## (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	1,540,391.20	59,691.66				1,600,082.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						
合计	1,540,391.20	59,691.66				1,600,082.86

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,534,675.59 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 81.32%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,084,503.53 元。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
北京城建福安楼宇物业管理有限公司	1,498,677.58	48.08	48,505.52
购房者1	617,683.01	19.82	617,683.01
购房者2	250,000.00	8.02	250,000.00
购房者3	99,493.00	3.19	99,493.00
购房者4	68,822.00	2.21	68,822.00

合 计	2,534,675.59	81.32	1,084,503.53
-----	--------------	-------	--------------

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、 应收款项融资

适用 不适用

## 7、 预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	80,894,342.72	90.47	52,650,913.64	100.00
1 至 2 年	8,521,254.61	9.53		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	89,415,597.33	100.00	52,650,913.64	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

说明：账龄超过 1 年的预付账款为预付工程款。根据合同约定，预付的款项依据施工进度进行抵扣，期末剩余款项为待抵扣的预付款。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	32,570,447.53	36.43
中建三局集团有限公司	24,307,634.82	27.19
北京京能建设集团有限公司	23,281,549.48	26.04
中铁十六局集团有限公司	4,372,083.15	4.89
中国新兴建设开发有限责任公司	4,149,171.46	4.64
合计	88,680,886.44	99.18

其他说明

适用 不适用

## 8、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	41,179,653.88	15,909,256.45
<b>合计</b>	<b>41,179,653.88</b>	<b>15,909,256.45</b>

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收股利

## (4). 应收股利

□适用 √不适用

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初余额
1 年以内小计	38,516,739.79	4,550,971.73
1 至 2 年	1,702,513.78	1,238,583.35
2 至 3 年	1,229,948.11	44,871.96
3 至 4 年	4,000.00	13,155,849.35
4 至 5 年	10,459.00	552,340.34
5 年以上	3,834,840.49	3,438,369.27
<b>合计</b>	<b>45,298,501.17</b>	<b>22,980,986.00</b>

## (8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期末坏账准备	期末账面价值	期初账面余额	期初坏账准备	期初账面价值
往来款	5,204,005.41	1,437,944.99	3,766,060.42	2,767,780.46	1,218,603.86	1,549,176.60
押金、保证金、备用金	35,156,260.04	997,519.78	34,158,740.26	13,417,290.89	4,020,671.89	9,396,619.00
代垫费用	4,828,046.00	1,575,759.32	3,252,286.68	6,685,230.41	1,724,834.05	4,960,396.36
其他	110,189.72	107,623.20	2,566.52	110,684.24	107,619.75	3,064.49
<b>合计</b>	<b>45,298,501.17</b>	<b>4,118,847.29</b>	<b>41,179,653.88</b>	<b>22,980,986.00</b>	<b>7,071,729.55</b>	<b>15,909,256.45</b>

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	4,360,236.29		2,711,493.26	7,071,729.55
2019年1月1日余额在本期	4,360,236.29		2,711,493.26	7,071,729.55
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	2,952,882.26			2,952,882.26
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	1,407,354.03		2,711,493.26	4,118,847.29

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合1 往来款	745,550.45		324,101.88			421,448.57
组合2 押金及保证金	2,867,691.02		2,723,152.11			144,538.91
组合3 应收代垫费用	1,724,834.05		601,505.92			1,123,328.13

组合 4 其他	107,619.75		-695,877.65		803,497.40
按单项计提坏账准备	1,626,034.28				1,626,034.28
<b>合计</b>	<b>7,071,729.55</b>		<b>2,952,882.26</b>		<b>4,118,847.29</b>

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
银川市兴庆区财政局	1,869,600.00	现金收回
<b>合计</b>	<b>1,869,600.00</b>	/

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中信信托有限责任公司	保证金	10,000,000.00	1 年以内	22.08	3,000.00
北京国际信托有限公司	保证金	15,500,000.00	1 年以内	34.22	106,316.23
光大兴陇信托有限责任公司	保证金	7,000,000.00	1 年以内	15.45	2,100.00
北京金丰万晟置业有限公司	押金	1,717,510.92	1 年以内	3.79	17,518.61
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	往来款	910,000.00	1 年以内	2.00	90.81
<b>合计</b>		<b>35,127,510.92</b>		<b>77.54</b>	<b>129,025.65</b>

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用  不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用  不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 9、 存货

(1). 存货分类

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,691,295,356.27	123,710,522.71	10,567,584,833.56	4,158,724,344.96	123,749,222.71	4,034,975,122.25
开发产品	512,301,343.53	1,845,058.14	510,456,285.39	1,439,772,793.20	2,288,876.77	1,437,483,916.43
库存商品	121,018.31		121,018.31	64,941.73		64,941.73
<b>合计</b>	<b>11,203,717,718.11</b>	<b>125,555,580.85</b>	<b>11,078,162,137.26</b>	<b>5,598,562,079.89</b>	<b>126,038,099.48</b>	<b>5,472,523,980.41</b>

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	123,749,222.71			38,700.00		123,710,522.71
开发产品	2,288,876.77			443,818.63		1,845,058.14
<b>合计</b>	<b>126,038,099.48</b>			<b>482,518.63</b>		<b>125,555,580.85</b>

## 存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	因评估增值而转回
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	随存货结转成本而转销

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

项目	资本化利息
京能·天下川一期	879,659.21
京能·天下川二期	4,620,564.23
京能·天下川三期南区	9,956,410.52
京能·天下川三期北区	142,825,601.08
海语城一期	20,314,604.28
海语城二、三、四期	91,492,428.26
京能.阳光港湾	114,134,635.92
四合上院	1,705,960.20
京能.雍清丽苑	46,887,739.22
大兴旧宫	32,814,777.15
<b>合计</b>	<b>465,632,380.07</b>

## (4). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额	期末跌价准备
海语城二、三、四期	2011	2022	17.36 亿	802,365,278.30	559,730,834.07	
京能.阳光港湾	--	--	18.26 亿	669,946,122.71	669,612,922.71	123,710,522.71
北京密云地块	--	--	24.40 亿	1,611,139,886.93	1,604,411,121.80	
京能.雍清丽苑	2019	2022	41.35 亿	2,353,494,441.00	1,001,437,450.30	

京能天下川三期北区	2018	2021	12.69 亿	656,350,606.65	323,532,016.08	
北京大兴旧宫项目	2019	2021	63.57 亿	4,597,999,020.68		
<b>合 计</b>	--	--	--	<b>10,691,295,356.27</b>	<b>4,158,724,344.96</b>	<b>123,710,522.71</b>

## (5). 开发产品

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	期末跌价准备
海语城一期	2017 年	205,373,631.44	464,692.20	30,866,347.24	174,971,976.40	
京能天下川一期	2011 年	25,314,977.99		6,234,145.33	19,080,832.66	
京能天下川二期	2013 年	111,765,527.14	910,500.00	37,998,187.40	74,677,839.74	1,845,058.14
京能天下川三期南区	2018 年	1,021,126,563.92		850,769,858.55	170,356,705.37	
四合上院	2013 年	54,948,878.98		1,967,611.09	52,981,267.89	
国典华园	2006 年	21,243,213.73		1,010,492.26	20,232,721.47	
<b>合 计</b>	--	<b>1,439,772,793.20</b>	<b>1,375,192.20</b>	<b>928,846,641.87</b>	<b>512,301,343.53</b>	<b>1,845,058.14</b>

## (6). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

- 适用 不适用  
其他说明  
适用 不适用

## 10、持有待售资产

- 适用 不适用

## 11、一年内到期的非流动资产

- 适用 不适用  
期末重要的债权投资和其他债权投资：  
适用 不适用

## 12、其他流动资产

- 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	27,456,934.28	414,182.39
预缴企业所得税	15,187,771.47	5,010,987.50
预缴土地增值税	16,269,079.30	12,485,060.70
预缴城市维护建设税	374,333.59	3,804,787.75
预缴教育费附加	409,301.62	2,851,156.19
待抵扣进项税额	110,106,846.39	83,463,112.36
待认证进项税额	7,171,506.37	985,555.49
预缴营业税	174,841.97	262,173.32
其他		70,264.32
<b>合计</b>	<b>177,150,614.99</b>	<b>109,347,280.02</b>

## 13、债权投资

## (1). 债权投资情况

- 适用 不适用

## (2). 期末重要的债权投资

- 适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**14、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**15、 长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

□适用 √不适用

**(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**16、 长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减 值 准 备	
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损	其他	其他	宣告 发放	计 提	其他			

				益	综合收益调整	权益变动	现金股利或利润	减值准备		期末余额
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
北京天汇成房地产开发有限公司	26,491,866.22		26,491,866.22							
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司		15,840,000.00		-47,785.31						15,792,214.69
天津京能世茂房地产开发有限责任公司		40,000,000.00		-3,051,625.84						36,948,374.16
小计	<b>26,491,866.22</b>	<b>55,840,000.00</b>	<b>26,491,866.22</b>	<b>-3,099,411.15</b>						<b>52,740,588.85</b>
合计	<b>26,491,866.22</b>	<b>55,840,000.00</b>	<b>26,491,866.22</b>	<b>-3,099,411.15</b>						<b>52,740,588.85</b>

## 17、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
光大银行股票	13,618,080.00	12,284,716.14
合计	<b>13,618,080.00</b>	<b>12,284,716.14</b>

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
光大银行股票	497,168.00					

其他说明：

√适用 □不适用

由于光大银行股票是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

## 18、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	133,369,700.00			133,369,700.00
二、本期变动	480,200.00			480,200.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	480,200.00			480,200.00
三、期末余额	133,849,900.00			133,849,900.00

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

本公司聘请中联资产评估集团有限公司对集团现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并分别出具了《京能置业股份有限公司拟变更会计政策所涉及的子公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中资评报字[2019]第 400 号）、《京能置业股份有限公司子公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中资评报字[2020]第 062 号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

## 20、固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,467,920.25	15,527,811.01
固定资产清理		
合计	15,467,920.25	15,527,811.01

其他说明：

适用 不适用

固定资产

### (1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	19,011,570.53	1,916,126.13	5,418,322.66	1,120,297.42	27,466,316.74

2. 本期增加金额		951,140.71	193,643.36	116,648.00	1,261,432.07
(1) 购置		951,140.71	193,643.36	116,648.00	1,261,432.07
3. 本期减少金额		86,231.00	163,800.80		250,031.80
(1) 处置或报废		86,231.00	163,800.80		250,031.80
4. 期末余额	19,011,570.53	2,781,035.84	5,448,165.22	1,236,945.42	28,477,717.01
二、累计折旧					
1. 期初余额	5,997,819.68	875,457.64	4,469,352.08	595,876.33	11,938,505.73
2. 本期增加金额	526,892.04	335,780.87	258,449.95	185,584.85	1,306,707.71
(1) 计提	526,892.04	335,780.87	258,449.95	185,584.85	1,306,707.71
3. 本期减少金额		76,529.90	158,886.78		235,416.68
(1) 处置或报废		76,529.90	158,886.78		235,416.68
4. 期末余额	6,524,711.72	1,134,708.61	4,568,915.25	781,461.18	13,009,796.76
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	12,486,858.81	1,646,327.23	879,249.97	455,484.24	15,467,920.25
2. 期初账面价值	13,013,750.85	1,040,668.49	948,970.58	524,421.09	15,527,811.01

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 21、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (4). 工程物资情况

适用 不适用

## 22、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 23、油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

适用 不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,781,392.30	1,781,392.30
2. 本期增加金额	922,612.25	922,612.25
(1) 购置	922,612.25	922,612.25
3. 本期减少金额	40,737.26	40,737.26
(1) 处置	40,737.26	40,737.26
4. 期末余额	2,663,267.29	2,663,267.29
二、累计摊销		
1. 期初余额	815,452.15	815,452.15
2. 本期增加金额	196,549.85	196,549.85
(1) 计提	196,549.85	196,549.85
3. 本期减少金额	21,670.42	21,670.42
(1) 处置	21,670.42	21,670.42

4. 期末余额	990,331.58	990,331.58
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,672,935.71	1,672,935.71
2. 期初账面价值	965,940.15	965,940.15

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 26、开发支出

适用 不适用

## 27、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,572,545.17	1,143,136.14	12,667,216.68	3,166,804.10
预售房款预计利润	150,515,453.73	37,628,863.43	311,907,901.13	77,976,975.19
内部交易未实现利润	7,238,795.03	1,809,698.76	16,968,212.20	4,242,053.05
<b>合计</b>	<b>162,326,793.93</b>	<b>40,581,698.33</b>	<b>341,543,330.01</b>	<b>85,385,832.34</b>

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
产权车位毛利	41,801,649.60	10,450,412.40	44,001,736.44	11,000,434.11
其他权益工具投资公允价值变动	10,336,852.14	2,584,213.04	8,144,372.14	2,036,093.04
投资性房地产公允价值变动	41,798,503.85	10,449,625.96	41,318,303.85	10,329,575.96
<b>合计</b>	<b>93,937,005.59</b>	<b>23,484,251.40</b>	<b>93,464,412.43</b>	<b>23,366,103.11</b>

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	126,701,965.83	130,351,372.29
可抵扣亏损	359,216,599.78	432,773,048.69
<b>合计</b>	<b>485,918,565.61</b>	<b>563,124,420.98</b>

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		38,986,130.65	
2020 年	12,676,328.45	19,199,083.19	
2021 年	20,039,729.72	94,707,314.73	
2022 年	22,125,996.33	179,858,967.51	
2023 年	103,713,984.99	100,021,552.61	
2024 年	200,660,560.29		
<b>合计</b>	<b>359,216,599.78</b>	<b>432,773,048.69</b>	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地款及契税	310,151,810.00	310,151,810.00
委托贷款	257,683,093.21	
<b>合计</b>	<b>567,834,903.21</b>	<b>310,151,810.00</b>

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	604,693,333.33	
<b>合计</b>	<b>604,693,333.33</b>	

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 32、交易性金融负债

适用 不适用

### 33、衍生金融负债

适用 不适用

### 34、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

### 35、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	366,817,083.63	299,384,548.07
应付服务款	12,801,606.42	17,562,633.49
其他		4,091,113.64
<b>合计</b>	<b>379,618,690.05</b>	<b>321,038,295.20</b>

#### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

中国新兴建设开发总公司	24,545,268.66	未达到结算条件
中铁十六局集团有限公司	21,985,040.64	未达到结算条件
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	12,352,746.37	未达到结算条件
大连筑景建筑设计有限公司	2,509,000.00	未达到结算条件
北京市政建设集团有限责任公司	2,208,806.00	未达到结算条件
<b>合计</b>	<b>63,600,861.67</b>	

其他说明

适用 不适用

### 36、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,244,364,028.88	1,121,464,975.13
预收租金	965,669.00	9,703,137.65
其他		250,000.00
<b>合计</b>	<b>1,245,329,697.88</b>	<b>1,131,418,112.78</b>

预售款性中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例%
京能天下川一期	3,011,996.20	5,543,698.54	2011 年	26.80
京能天下川二期	15,019,596.81	37,149,937.26	2013 年	28.66
京能天下川三期南区	69,323,989.81	1,051,785,800.65	2018 年	14.43
京能天下川三期北区	658,505,981.00		2021 年	--
四合上院	12,213,511.06	1,499,225.35	2013 年	5.42
海语城一期	8,938,581.00	25,486,313.33	2017 年	10.58
海语城二期	4,448,966.00		2021 年	--
京能·雍清丽苑	472,901,407.00		2021 年	--
<b>合计</b>	<b>1,244,364,028.88</b>	<b>1,121,464,975.13</b>	--	--

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	71,091,653.22	未达到收入确认条件
<b>合计</b>	<b>71,091,653.22</b>	/

#### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 37、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,409,477.86	73,085,862.46	80,127,819.17	18,367,521.15
二、离职后福利-设定提存计划	2,013,354.08	8,388,157.72	8,400,880.11	2,000,631.69
三、辞退福利		13,197.76	13,197.76	
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>27,422,831.94</b>	<b>81,487,217.94</b>	<b>88,541,897.04</b>	<b>20,368,152.84</b>

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,937,980.07	53,120,192.03	59,385,454.81	8,672,717.29
二、职工福利费		3,333,542.29	3,333,542.29	
三、社会保险费	7,083,192.03	3,878,015.33	4,296,208.61	6,664,998.75
其中：医疗保险费	6,969,646.21	3,480,406.39	3,903,916.61	6,546,135.99
工伤保险费	37,670.74	122,434.80	121,410.75	38,694.79
生育保险费	75,875.08	275,174.14	270,881.25	80,167.97
四、住房公积金	110,972.00	4,029,171.20	4,151,892.20	-11,749.00
五、工会经费和职工教育经费	2,940,568.07	1,360,016.40	1,288,686.15	3,011,898.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	336,765.69	7,364,925.21	7,672,035.11	29,655.79
<b>合计</b>	<b>25,409,477.86</b>	<b>73,085,862.46</b>	<b>80,127,819.17</b>	<b>18,367,521.15</b>

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,242,475.57	5,616,274.55	5,627,947.90	1,230,802.22
2、失业保险费	17,087.83	247,913.19	245,827.29	19,173.73
3、企业年金缴费	753,790.68	2,523,969.98	2,527,104.92	750,655.74
<b>合计</b>	<b>2,013,354.08</b>	<b>8,388,157.72</b>	<b>8,400,880.11</b>	<b>2,000,631.69</b>

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,192,244.86	5,433,523.52
土地增值税	10,660,501.48	1,294,623.18
土地使用税	316,943.82	317,189.24
企业所得税	2,590,002.70	38,784,032.06

教育费附加	6,024.06	27,324.97
个人所得税	2,828,356.68	531,617.60
房产税	7,407,013.65	6,629,820.59
印花税	32,991.86	53,167.16
地方教育费附加	7,085.59	21,282.70
城市维护建设税	11,301.58	60,210.23
其他税费	265,283.77	255,490.01
<b>合计</b>	<b>30,317,750.05</b>	<b>53,408,281.26</b>

### 39、其他应付款

#### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	107,113,845.72	103,825,048.71
其他应付款	244,157,041.62	262,709,886.93
<b>合计</b>	<b>351,270,887.34</b>	<b>366,534,935.64</b>

其他说明：

□适用 √不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

□适用 √不适用

#### 应付股利

##### (2). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,382,591.32	1,373,532.63
应付股利-北京能源集团有限 责任公司	105,731,254.40	102,451,516.08
<b>合计</b>	<b>107,113,845.72</b>	<b>103,825,048.71</b>

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过1年未支付的大额股利包括对实际控制人北京能源集团有限责任公司的应付股利102,451,516.08元

#### 其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	64,764,646.19	103,915,173.07

代收代垫费用	25,055,364.40	13,440,784.83
意向金	1,428,398.90	
保证金、认购金、押金	139,308,931.82	142,550,170.54
维修基金		37,286.50
销售代理费	5,628,430.03	
奖励返还	9,205.79	7,032.00
永续债手续费	5,508,000.00	
其他	2,454,064.49	2,759,439.99
<b>合计</b>	<b>244,157,041.62</b>	<b>262,709,886.93</b>

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	延长归还期
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	延长归还期
人防车位	137,381,900.00	尚未结算
戴德梁行物业管理有限公司	933,483.40	暂未支付
<b>合计</b>	<b>196,579,540.36</b>	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、持有待售负债

□适用 √不适用

## 41、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	180,261,250.00	555,805,521.00
1 年内到期的应付债券		821,311,111.11
1 年内到期的长期应付款	58,434,068.06	100,037,025.00
<b>合计</b>	<b>238,695,318.06</b>	<b>1,477,153,657.11</b>

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	180,261,250.00	555,805,521.00
<b>合计</b>	<b>180,261,250.00</b>	<b>555,805,521.00</b>

## (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
中期票据	800,000,000.00	2016.4.7	3 年	800,000,000.00
<b>合计</b>	<b>800,000,000.00</b>			<b>800,000,000.00</b>

## 一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

中期票据	821,311,111.11		6,688,888.89		828,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>821,311,111.11</b>		<b>6,688,888.89</b>		<b>828,000,000.00</b>	

**(3) 一年内到期的长期应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	404,380.56	100,037,025.00
信用借款	58,029,687.50	
<b>合计</b>	<b>58,434,068.06</b>	<b>100,037,025.00</b>

**42、其他流动负债**

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**43、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	2,354,540,138.89	
抵押借款	420,663,812.50	
信用借款	737,271,145.41	751,325,566.83
减：一年内到期的长期借款	-180,261,250.00	-556,042,546.00
<b>合计</b>	<b>3,332,213,846.80</b>	<b>195,283,020.83</b>

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

项目	利率期间 2019.12.31	利率期间 2018.12.31
质押借款		
抵押借款	6.175	
保证借款	7.70-8.50	
信用借款	4.75-6.22	4.75-5.22

**44、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
京能置业 ZR001	419,716,666.68	
<b>合计</b>	<b>419,716,666.68</b>	

## (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
京能置业ZR001	100元	2019年4月3日	3年	400,000,000.00		400,000,000.00	19,716,666.68			419,716,666.68
合计	/	/	/	400,000,000.00		400,000,000.00	19,716,666.68			419,716,666.68

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 45、租赁负债

□适用 √不适用

## 46、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,567,466,297.88	55,862,500.00
合计	2,567,466,297.88	55,862,500.00

其他说明：

□适用 √不适用

## 长期应付款

## (1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付融资租赁款	99,800,000.00	353,630,795.82
应付信用借款	55,862,500.00	2,272,269,570.12

小计	155,662,500.00	2,625,900,365.94
减：一年内到期长期应付款	99,800,000.00	58,434,068.06
合计	55,862,500.00	2,567,466,297.88

**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**47、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**(1). 长期应付职工薪酬表**

□适用 √不适用

**(2). 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**48、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
预计赔偿款		4,020,000.00	
合计		4,020,000.00	/

**49、递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 50、其他非流动负债

□适用 √不适用

## 51、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00

## 52、其他权益工具

## (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续债-19京能置业ZR002	2019/12/30	权益工具	6.42%	674,803,773.58	674,803,773.58	永续		
合计				674,803,773.58	674,803,773.58			

## (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 53、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	101,985,433.44			101,985,433.44
其他资本公积	75,438,892.17			75,438,892.17
合计	177,424,325.61			177,424,325.61

## 54、库存股

□适用 √不适用

## 55、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生	减：前期计入其	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属	

		额	他综合 收益当 期转入 损益			于少 数股 东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,867,395.25	1,433,363.86		548,120.00	885,243.86		7,752,639.11
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	6,108,279.11	2,192,480.00		548,120.00	1,644,360.00		7,752,639.11
企业自身信用风险公允价值变动							
其他	759,116.14	-759,116.14			-759,116.14		
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
<b>其他综合收益合计</b>	<b>6,867,395.25</b>	<b>1,433,363.86</b>		<b>548,120.00</b>	<b>885,243.86</b>		<b>7,752,639.11</b>

## 56、专项储备

□适用 √不适用

## 57、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	147,296,949.68	6,625,610.13		153,922,559.81
<b>合计</b>	<b>147,296,949.68</b>	<b>6,625,610.13</b>		<b>153,922,559.81</b>

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。

## 58、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	872,887,451.56	887,510,247.87

调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减—)	33,888,954.61	29,700,240.23
调整后期初未分配利润	906,776,406.17	917,210,488.10
加:本期归属于母公司所有者的净利润	18,008,172.90	54,535,378.30
减:提取法定盈余公积	6,625,610.13	58,176,260.23
应付普通股股利	7,246,080.00	6,793,200.00
转作股本的普通股股利		
其他调整因素	-300,000.00	
期末未分配利润	911,212,888.94	906,776,406.17

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 33,888,954.61 元。
- 3、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 59、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,170,567,320.15	882,906,956.65	1,008,079,796.46	797,572,003.81
其他业务	12,898,266.29	2,590,732.96	7,502,301.49	3,754,311.30
<b>合计</b>	<b>1,183,465,586.44</b>	<b>885,497,689.61</b>	<b>1,015,582,097.95</b>	<b>801,326,315.11</b>

其他说明:

#### (1) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	1,170,567,320.15	882,906,956.65	1,008,079,796.46	797,572,003.81
<b>合计</b>	<b>1,170,567,320.15</b>	<b>882,906,956.65</b>	<b>1,008,079,796.46</b>	<b>797,572,003.81</b>

#### (2) 主营业务(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
四合上院	9,666,667.81	1,967,611.09	100,336,345.73	27,497,416.66
京能天下川	1,125,849,796.12	850,072,998.31	513,510,447.95	423,383,381.44
天津海语城	35,050,856.22	30,866,347.25	394,233,002.78	346,691,205.71
<b>合计</b>	<b>1,170,567,320.15</b>	<b>882,906,956.65</b>	<b>1,008,079,796.46</b>	<b>797,572,003.81</b>

#### (3) 主营业务(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京地区	9,666,667.81	1,967,611.09	100,336,345.73	27,497,416.66
宁夏银川地区	1,125,849,796.12	850,072,998.31	513,510,447.95	423,383,381.44
天津地区	35,050,856.22	30,866,347.25	394,233,002.78	346,691,205.71
<b>合计</b>	<b>1,170,567,320.15</b>	<b>882,906,956.65</b>	<b>1,008,079,796.46</b>	<b>797,572,003.81</b>

**60、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,736,302.72	4,234,914.50
教育费附加	4,097,359.15	3,417,677.56
土地增值税	19,294,000.31	39,114,434.36
营业税	87,331.35	212,655.20
房产税	2,324,187.11	8,452,718.51
土地使用税	1,636,968.75	2,164,565.67
印花税	2,968,189.24	12,355.00
车船使用税	12,855.00	1,184,859.68
其他	1,051,112.12	777,485.93
<b>合计</b>	<b>37,208,305.75</b>	<b>59,571,666.41</b>

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项

**61、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	752,669.26	784,299.33
物业费	5,073,714.17	7,874,043.12
销售代理费	18,423,363.18	15,230,663.00
中介服务费	19,268.16	317,056.61
广告、业务宣传费	15,422,559.54	7,052,706.66
装修费	896,400.84	1,201,083.43
办公费	609,705.41	727,453.11
业务招待费	36,674.16	37,059.05
销售服务费	850,904.15	
租赁费	333,034.00	
供暖费	2,232,434.59	3,100,479.62
其他	431,981.02	294,728.90
<b>合计</b>	<b>45,082,708.48</b>	<b>36,619,572.83</b>

**62、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	51,859,115.58	45,592,045.74
中介机构服务费	6,778,020.69	3,440,696.73
交通费	33,389.50	973,253.83
水电及物业管理费	1,902,861.53	891,271.70
折旧及摊销费	1,113,217.58	913,905.82
差旅费	687,017.14	477,383.46
办公费	4,372,901.54	4,790,949.41

业务招待费	235,489.68	570,047.48
租赁费	6,363,779.00	
装修费	4,216,899.83	
其他	1,592,608.99	1,401,046.12
<b>合计</b>	<b>79,155,301.06</b>	<b>59,050,600.29</b>

**63、研发费用**

□适用 √不适用

**64、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	71,166,366.97	32,016,154.22
减：利息收入	-2,956,964.06	-3,026,856.69
手续费及其他	4,989,353.69	2,057,156.83
<b>合计</b>	<b>73,198,756.60</b>	<b>31,046,454.36</b>

**65、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
个税返还手续费		84,467.51
<b>合计</b>		<b>84,467.51</b>

**66、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,099,411.15	-9,657,388.73
处置长期股权投资产生的投资收益	2,410,198.18	78,456,602.33
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		558,928.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,097,168.00	
其他（委托贷款）	20,761,682.41	
<b>合计</b>	<b>21,169,637.44</b>	<b>69,358,141.60</b>

**67、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**68、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价		

值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	480,200.00	2,475,200.00
<b>合计</b>	<b>480,200.00</b>	<b>2,475,200.00</b>

**69、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	2,860,175.17	
应收账款坏账损失	-59,691.66	
<b>合计</b>	<b>2,800,483.51</b>	

**70、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-1,876,759.64
二、存货跌价损失	38,700.00	-31,412,126.77
<b>合计</b>	<b>38,700.00</b>	<b>-33,288,886.41</b>

**71、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-33,081.96	-1,468.17
<b>合计</b>	<b>-33,081.96</b>	<b>-1,468.17</b>

**72、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无法支付的应付款项	2,590,049.71	4,025,406.40	2,590,049.71
其他	547,294.97	360,356.32	547,294.97
<b>合计</b>	<b>3,137,344.68</b>	<b>4,385,762.72</b>	<b>3,137,344.68</b>

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**73、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置损失合计		4,009.17	
其中：固定资产处置损失		4,009.17	
罚款支出		1,128,700.71	
预计赔偿金	4,020,000.00		4,020,000.00
其他	170,971.50	28,311.40	170,971.50
<b>合计</b>	<b>4,190,971.50</b>	<b>1,161,021.28</b>	<b>4,190,971.50</b>

#### 74、所得税费用

##### (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,118,924.52	49,142,455.37
递延所得税费用	44,374,162.30	-21,483,616.80
<b>合计</b>	<b>53,493,086.82</b>	<b>27,658,838.57</b>

##### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	86,725,137.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	21,681,284.28
子公司适用不同税率的影响	
权益法核算的合营企业和联营企业损益	774,852.79
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-274,292.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,728,913.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	29,582,327.88
所得税费用	53,493,086.82

其他说明：

□适用 √不适用

#### 75、其他综合收益

□适用 √不适用

#### 76、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	233,395,320.52	969,978,828.35
利息收入	2,956,964.06	3,026,856.69

保证金、押金	40,460,383.06	189,568,063.36
其他	23,672,823.08	23,368,868.35
<b>合计</b>	<b>300,485,490.72</b>	<b>1,185,942,616.75</b>

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	240,719,714.72	986,894,798.14
期间费用、支出	70,888,635.76	68,023,480.13
保证金、押金支出	71,880,952.21	1,204,553.14
其他	25,927,472.27	477,602.39
<b>合计</b>	<b>409,416,774.96</b>	<b>1,056,600,433.80</b>

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的利息		559,807.80
<b>合计</b>		<b>559,807.80</b>

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款手续费	40,320.00	
<b>合计</b>	<b>40,320.00</b>	

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股东借款	2,195,200,000.00	
<b>合计</b>	<b>2,195,200,000.00</b>	

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委贷及债券手续费	3,600,000.00	3,111,220.00
其他	10,600.00	
<b>合计</b>	<b>3,610,600.00</b>	<b>3,111,220.00</b>

## 77. 现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	33,232,050.29	42,160,846.35
加: 资产减值准备	-2,839,183.51	33,288,886.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,306,707.71	1,275,781.19
使用权资产摊销		
无形资产摊销	196,549.85	164,587.14
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	33,081.96	1,468.17
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-480,200.00	-2,475,200.00
财务费用(收益以“-”号填列)	71,166,366.97	32,016,154.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-21,169,637.44	-69,358,141.60
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	44,804,134.01	-42,813,626.87
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	118,148.29	21,059,810.07
存货的减少(增加以“-”号填列)	-5,439,862,413.12	-658,697,957.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-83,657,754.46	-10,969,662.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	65,968,516.82	193,512,642.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,331,183,632.63	-460,834,411.99
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	986,178,400.14	559,524,197.90
减: 现金的期初余额	559,524,197.90	572,688,375.73
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	426,654,202.24	-13,164,177.83

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	986,178,400.14	559,524,197.90
其中: 库存现金	2,337.10	7,616.55
可随时用于支付的银行存款	986,176,063.04	559,516,581.35
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	986,178,400.14	559,524,197.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 78、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 79、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	52,245,561.03	按揭保证金、售房监管资金
存货	522,068,521.98	京能集团财务有限公司借款抵押的海语城自有土地使用权
合计	574,314,083.01	/

#### 80、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

#### 81、套期

适用 不适用

#### 82、政府补助

##### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

##### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

#### 83、其他

适用 不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本

适用 不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1、本期新设子公司北京京能海赋置业有限公司，持股比例 51.00%。

2、本期注销子公司北京安泰达房地产开发有限公司，持股比例 76.00%。

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
京能(北京)物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		投资设立
北京京能云泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
天津海航东海岸发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并
京能置业(天津)有限公司	天津市	天津市	房地产开发	51.00		投资设立
北京京能海赋置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立

#### (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	48,985,299.71		183,508,077.76
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	-5,315,895.18	64,600,000.00	58,275,800.16
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00	-18,479,552.29		-122,562,419.54
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-4,434,229.82		13,292,296.91
北京国电房地产开发有限公司	10.00	-731,075.54		11,026,228.27
北京京能云泰房地产开发有限公司	49.00			833,809,366.75
京能置业(天津)有限公司	49.00	-6,232,392.79		581,767,607.21
北京京能海赋置业有限公司	49.00			49,000,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏京能房地产开发有限公司	156,550.87	62,715.73	219,266.60	93,081.89	65,015.35	158,097.24	187,309.54	8,051.40	195,360.94	180,520.02		180,520.02
天津海航东海岸发展有限公司	117,402.38	31,048.19	148,450.57	93,227.28	51,900.21	145,127.50	84,956.36	31,054.13	116,010.49	92,050.56	19,528.30	111,578.86
北京京能云泰房地产开发有限公司	170,174.06	19.76	170,193.82	28.64		28.64	170,256.55	23.18	170,279.73	114.55		114.55
京能置业(天津)有限公司	276,287.03	35.18	276,322.21	58,327.15	99,266.97	157,594.12	102,000.00		102,000.00	2,000.00		2,000.00
北京京能海赋置业有限公司	461,917.78		461,917.78		451,917.78	451,917.78						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁夏京能房地产开发有限公司	112,733.65	16,328.43	16,328.43	37,975.91	51,400.66	1,847.12	1,847.12	44,601.60
天津海航东海岸发展有限公司	3,558.48	-1,108.56	-1,108.56	-18,772.59	39,423.30	1,545.27	1,545.27	2,974.00
北京京能云泰房地产开发有限公司				-768.38		0.18	0.18	-7,895.90
京能置业(天津)有限公司		-1,271.92	-1,271.92	-85,694.77				-98,143.75
北京京能海赋置业有限公司				-456,518.59				

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

□适用 √不适用

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	48.00		权益法
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津市	天津市	房地产开发	40.00		权益法

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津京能世茂房地产开发有限责任公司
流动资产	488,359,717.41	124,550,184.95		
非流动资产	33,000,000.00			
资产合计	521,359,717.41	124,550,184.95		

流动负债	488,459,270.14	32,179,249.56		
非流动负债				
负债合计	488,459,270.14	32,179,249.56		
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	32,900,447.27	92,370,935.39		
按持股比例计算的净资产份额	15,792,214.69	36,948,374.16		
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	15,792,214.69	36,948,374.16		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		62,892.44		
净利润	99,552.73	7,629,064.21		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	99,552.73	7,629,064.21		
本年度收到的来自联营企业的股利				

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
北京天汇成房地产开发有限公司		
投资账面价值合计		26,491,866.22
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		-9,661,805.99
--其他综合收益		
--综合收益总额		-9,661,805.99

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

#### 4、重要的共同经营

适用 不适用

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

#### 6、其他

适用 不适用

### 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

##### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于应收账款和其他应收款。

本公司银行存款主要存放于国有银行和声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十四、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 81.32%（2018 年：68.84%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 77.54%（2018 年：60.84%）。

## （2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	2019. 12. 31				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
短期借款	60,469.33				60,469.33
应付账款	37,961.87				37,961.87
应付股利	10,711.38				10,711.38
其他应付款	24,415.70				24,415.70
一年内到期的非流动负债	23,884.97				23,884.97
长期借款		147,866.68	185,339.27		333,205.95
应付债券			41,971.67		41,971.67
长期应付款		221,533.01	35,213.62		256,746.63
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>157,443.25</b>	<b>369,399.69</b>	<b>262,524.56</b>		<b>789,367.50</b>

期初，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项目	2019. 01. 01				
	一年以内	一至二年	二至三年	三年以上	合计
金融负债：					
应付账款	32,103.83				32,103.83
应付利息	3,349.92				3,349.92
应付股利	10,382.50				10,382.50
其他应付款	26,270.99				26,270.99
一年内到期的非流动负债	147,715.37				147,715.37
长期借款			19,528.30		19,528.30
长期应付款		5,586.25			5,586.25
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>219,822.61</b>	<b>5,586.25</b>	<b>19,528.30</b>		<b>244,937.16</b>

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

## （3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	655,116.00	24,000.00
其中：短期借款	60,000.00	
合 计	655,116.00	24,000.00
浮动利率金融工具		
金融负债	54,480.00	
其中：短期借款		
合 计	54,480.00	

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 69.56%（2018 年 12 月 31 日：53.60%）。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	13,618,080.00			13,618,080.00
(四) 投资性房地产			133,849,900.00	133,849,900.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			133,849,900.00	133,849,900.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>13,618,080.00</b>		<b>133,849,900.00</b>	<b>147,467,980.00</b>
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

**7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**9、 其他**

√适用 □不适用

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

**十二、 关联方及关联交易****1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京能源集团有限责任公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	2,133,806.00	45.26	45.26

本企业最终控制方是北京能源集团有限责任公司

其他说明：

2019年1月14日，经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批复，同意北京能源集团有限责任公司注册资本金从2,044,340.00万元变更为2,133,806.00万元。

**2、 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注九、1

□适用 √不适用

**3、 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**4、 其他关联方情况**

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
康因投资控股有限公司	子公司少数股东企业
天津通合投资有限公司	子公司少数股东企业
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东企业

中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
北京京能源深融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京能建设集团有限公司	同一控制下企业
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京昊泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	同一控制下企业
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	同一控制下企业
北京京能电力股份有限公司	同一控制下企业
北京京能千方智慧城市科技有限公司	同一控制下企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司
天津和创房地产开发有限公司	联营企业参股公司子公司

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津通合投资有限公司	技术咨询服务费	136,990.29	136,990.29
康因投资控股有限公司	技术咨询服务费	168,773.58	168,773.58
北京金泰房地产开发有限责任公司	技术咨询服务费	1,415,826.10	
北京昊泰房地产开发有限公司	技术咨询服务费	200,934.87	
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	技术咨询服务费	2,264,271.38	
金泰丽城（天津）置业投资有限公司假日酒店分公司	宣传活动	66,686.00	
北京金泰卓越物业管理有限公司	物业服务	50,000.00	
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	物业服务	565,384.82	
北京京能建设集团有限公司	工程款	79,433,933.65	

说明：上述交易均为市场价。

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	提供劳务	858,490.57	
天津和创房地产开发有限公司	管理服务费	464,599.07	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

上述交易均为市场价。

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京京能电力股份有限公司	房屋租赁	77,337.14	
北京京能千方智慧城市科技有限公司	车库租赁	47,619.05	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	房屋租赁	349,685.70	
北京金泰房地产开发有限责任公司	车辆租赁	30,973.46	

关联租赁情况说明

适用 不适用

说明：上述交易均为市场价。

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津和创房地产开发有限公司	12,039.92	实际放款日起	2 年	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京能源集团有限责任公司	400,000,000.00	实际放款日起	3 年	否
北京能源集团有限责任公司	1,550,000,000.00	实际放款日起	2 年	否

关联担保情况说明

适用 不适用

本公司作为担保方：

2019 年 9 月 20 日，公司为天津和创房地产开发有限公司与浙商银行天津分行签订的编号为（110022）浙商银固借字（2019）第 00012 号的《固定资产借款合同》（下称主合同）提供担保，本金数额为人民币 792,100,000.00 元，合同担保金额为主合同金额的 15.2%，每笔业务的起始日、

到期日、利率及金额以主合同的借款凭证或相关债权凭证为准。

本公司作为被担保方:

1.经公司于 2018 年 7 月 23 日召开的第八届董事会第四次临时会议审议,通过了《关于公司拟发行债权融资计划的议案》,同意公司在北京金融资产交易所申请发行债权融资计划。备案金额为 15 亿元人民币,期限为不超过 3 年(含 3 年),固定利率,用于归还公司到期债务,公司控股股东北京能源集团有限责任公司为本次债权融资计划提供担保,股东大会授权公司经营层负责全权办理本次发行债权融资计划的具体事宜。公司已于 2018 年 10 月 12 日取得 9 亿元备案通知书,并于 2019 年 4 月 3 日发行了京能置业债权融资计划(2019 年第一期),募集资金 4 亿元,期限 3 年,票面利率 6.50%。

2.经公司于 2019 年 5 月 6 日召开的第八届董事会第十二次临时会议审议,通过了《关于控股子公司向北京国际信托有限公司融资的议案》,同意公司控股子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与北京国际信托有限公司开展融资业务合作,北京信托利用宁夏公司开发的“京能·天下川”项目和天津公司开发的“京能·海语城”项目发行信托产品,募集总额不超过 15.5 亿元(其中天下川项目 9.5 亿元,海语城项目 6 亿元)信托资金;本次融资预计利率不超过 9%,期限不超过三年,同意具体融资金额、利率及期限以宁夏京能房地产开发有限公司和天津海航东海岸发展有限公司与北京信托签订的合同为准;信托资金用于受让上述两个项目资产收益权,同意公司为信托收益的实现提供差额补足,公司控股股东京能集团为差额补足提供担保。宁夏京能房地产开发有限公司和天津海航东海岸发展有限公司分别于 5 月 22 日和 5 月 30 日与北京国际信托有限公司签署资产收益权转让协议,取得信托资金合计 15.5 亿元(其中,宁夏京能房地产开发有限公司 9.5 亿元,期限 2 年,利率 8.5%;天津海航东海岸发展有限公司 6 亿元,期限 1 年,利率 8.8%)。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京京能源深融资租赁有限公司	250,000,000.00	2018/3/30	2019/9/29	浮动年利率 4.75%, 已还清
	350,000,000.00	2019/4/2	2022/4/1	浮动年利率 4.75%, 已偿还本金 20 万元
北京能源集团有限责任公司	540,960,000.00	2019/3/19	2021/3/18	固定年利率 6.22%
京能集团财务有限公司	300,000,000.00	实际放款日	36 个月	浮动利率, 本年利率 4.75%, 期末剩余 1.95 亿元
	150,000,000.00	2019/12/26	2022/12/25	抵押借款, 固定年利率 6.175%, 期末余额 1.5 亿元
	400,000,000.00	2019/3/28	2019/6/6	浮动年利率 5.655%, 已还清
	500,000,000.00	2016/4/20	2019/4/19	浮动利率, 本年年利率 4.75%, 已还清
	400,000,000.00	2019/3/22	2019/6/4	浮动利率, 本年年利率 5.655%, 已还清
	150,000,000.00	2019/11/14	2019/12/26	固定年利率 6.175%, 已还清
	270,000,000.00	2019/11/15	2021/11/14	固定年利率 6.1750%, 期末余额 2.7 亿元

中国电建地产集团有限公司	323,400,000.00	2019/10/14	2021/10/13	固定年利率 6.2%，期末余额 21.952 亿
	1,143,452,387.00	2019/11/15	2021/11/14	
	703,847,613.00	2019/11/18	2021/11/17	
	24,500,000.00	2019/12/20	2021/12/19	
拆出				
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	135,520,000.00	2019/3/26	2019/6/25	固定年利率 10.00%，已还清
	60,000,000.00	2019/4/22	2021/4/21	固定年利率 10.00%，本年偿还 2297.01 万元，期末剩余 3702.99 万元
	49,888,080.00	2019/5/17	2021/5/16	固定年利率 10.00%，本年偿还 158.40 万元，期末剩余 4830.41 万元
	12,483,840.00	2019/5/6	2021/5/5	固定年利率 10.00%，尚未偿还
	128,035,195.20	2019/7/15	2021/7/14	固定年利率 10.00%，尚未偿还
	3,009,600.00	2019/7/10	2021/7/9	固定年利率 10.00%，已还清
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	183,040,000.00	2019/3/26	2019/6/25	固定年利率 10.00%，已还清
	51,497,600.00	2019/4/15	2021/1/14	固定年利率 10.00%，已还清
	51,497,600.00	2019/4/15	2021/1/14	固定年利率 10.00%，已还清
	34,516,585.60	2019/5/20	2021/5/19	固定年利率 10.00%，已还清
	570,615.16	2019/5/5	2021/5/4	固定年利率 10.00%，已还清
	91,129,472.00	2019/6/18	2021/6/17	固定年利率 10.00%，本年偿还 8131.36 万元，期末剩余 981.59 万元
	1,580,800.00	2019/7/2	2021/7/1	固定年利率 10.00%，已还清
	40,000.00	2019/9/30	2021/9/29	固定年利率 10.00%，已还清

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	491.98	431.89

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

本公司与京能集团财务有限公司签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2019 年末在京能财务公司存款余额 45,465,223.25 元，2019 年度从京能集团财务有限公司取得的存款利息收入为 1,521,050.38 元，支付给京能财务公司的贷款手续费及佣金 0.00 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京金泰房地产开发有限责任公司	22,123.89			
预付账款	北京京能建设集团有限公司	23,281,549.48			
其他非流动资产	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	240,277,672.51			
其他非流动资产	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	17,405,420.70			
<b>合计</b>		<b>280,986,766.58</b>			

### (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付股利	北京能源集团有限责任公司	105,731,254.40	102,451,516.08
应付账款	北京京能建设集团有限公司	45,826,511.51	
其他应付款	北京金泰房地产开发有限责任公司	451,729.71	
其他应付款	金泰丽城(天津)置业投资有限公司	2,264,271.38	
其他应付款	康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
其他应付款	天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
其他应付款	北京能源集团有限责任公司	4,149.00	4,149.00
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司		43,341,776.83
一年内到期的非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	58,029,687.48	55,862,500.00
一年内到期的非流动负债	京能集团财务有限公司	180,261,250.00	556,042,546.00
一年内到期的非流动负债	北京京能源深融资租赁有限公司		100,037,025.00
长期借款	京能集团财务有限公司	435,685,583.33	195,283,020.83
长期借款	北京能源集团有限责任公司	541,988,124.56	
长期应付款	北京京能源深融资租赁有限公司	353,630,795.82	
长期应付款	中国电建地产集团有限公司	2,195,200,000.00	
<b>合计</b>		<b>3,977,337,514.15</b>	<b>1,111,286,690.70</b>

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

适用 不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**5、 其他**

适用 不适用

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司及所属子公司尚有已签合同（主要为建安合同）未付的约定项目支出共计 94,972.12 万元，具体为本公司之子公司宁夏京能房地产开发有限公司 27,943.90 万元、天津海航东海岸发展有限公司 23,403.52 万元、大连京能阳光房地产开发有限公司 281.72 万元、北京天创世缘房地产开发有限公司 178.30 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 292.13 万元、京能置业（天津）有限公司 42,750.41 万元、北京京能海赋置业有限公司 122.14 万元。须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

**2、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

**(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响**

1、2018 年 11 月 13 日，天津海航东海岸投资有限公司（原告）向天津市第二中级人民法院提请《民事起诉状》，诉请本公司向海航投资支付建设主题公园的工程款等各项费用 168,098.418.40 元。2019 年 8 月 1 日，天津市第二中级人民法院驳回了原告的诉讼请求。2019 年 12 月天津海航东海岸投资有限公司不服该民事判决，提起上诉。目前该案件正处于上诉阶段。

2、2019 年 6 月 17 日，天津佳晋房地产经纪有限公司向天津市滨海新区人民法院起诉本公司，诉请本公司退还电商押金费余款 40 万元。2020 年 2 月 19 日，天津市滨海新区人民法院就天津市佳晋房地产经纪有限公司起诉天津海航公司《商品房代理销售合同》纠纷案件的作出一审判决，判决本公司退还全部保证金及支付利息。目前，本公司已进行上诉。

**(2) 其他或有事项**

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2019 年 12 月 31 日累计担保余额为 52,947.59 万元。担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行管存之日止提供阶段性连带责任保证。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	5,434,560.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	5,434,560.00

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为4个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以企业经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

### (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	北京	宁夏银川	辽宁大连	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入	966.67	112,584.98		3,505.08		117,056.73
主营业务成本	196.76	86,112.78		3,236.41	1,255.25	88,290.70
资产总额	1,396,578.66	219,266.60	55,004.24	424,772.78	770,460.80	1,325,161.48
负债总额	943,846.34	158,097.24	80,016.98	302,721.62	562,962.69	921,719.49

### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

### (4). 其他说明

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内小计	516,667.00	1,200,000.00
1 至 2 年	1,200,000.00	1,600,000.00
2 至 3 年	1,600,000.00	1,400,000.00
3 至 4 年	1,400,000.00	2,977,777.78
4 至 5 年	2,977,777.78	
5 年以上		
合计	7,694,444.78	7,177,777.78

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	7,694,444.78	100	176,241.96	2.29	7,518,202.82	7,177,777.78	100	119,555.56	1.67	7,058,222.22
其中：										
关联方特征客户	7,694,444.78	100	176,241.96	2.29	7,518,202.82	7,177,777.78	100	119,555.56	1.67	7,058,222.22
<b>合计</b>	<b>7,694,444.78</b>	<b>100</b>	<b>176,241.96</b>	<b>2.29</b>	<b>7,518,202.82</b>	<b>7,177,777.78</b>	<b>1</b>	<b>119,555.56</b>	<b>1</b>	<b>7,058,222.22</b>

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：关联方组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	516,667.00	1.11	0.00
1 至 2 年	1,200,000.00	74.10	0.01
2 至 3 年	1,600,000.00	2,469.91	0.15
3 至 4 年	1,400,000.00	55,547.72	3.97
4 至 5 年	2,977,777.78	118,149.12	3.97
<b>合计</b>	<b>7,694,444.78</b>	<b>176,241.96</b>	<b>2.29</b>

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 7,694,444.78 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 176,241.96 元。

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	7,627,777.78	99.13	176,241.82
天津和创房地产开发有限公司	66,667.00	0.87	0.14
<b>合计</b>	<b>7,694,444.78</b>	<b>100.00</b>	<b>176,241.96</b>

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	69,356,504.07	70,039,589.59
<b>合计</b>	<b>69,356,504.07</b>	<b>70,039,589.59</b>

其他说明：

适用 不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

适用 不适用

## (2). 重要逾期利息

适用 不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (4). 应收股利

适用 不适用

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内小计	24,392,829.40	24,832,682.57
1 至 2 年	1,069,346.72	699,100.45
2 至 3 年	699,100.45	495,007.68
3 至 4 年	495,007.68	234,959.94
4 至 5 年	234,959.94	3,162,606.84
5 年以上	43,890,784.34	42,010,875.46
<b>合计</b>	<b>70,782,028.53</b>	<b>71,435,232.94</b>

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期末坏账准备	期末账面价值	期初账面余额	期初坏账准备	期初账面价值
关联方往来	48,399,493.26	914,286.91	47,485,206.35	70,760,379.53	922,589.94	69,837,789.59
其他往来款	3,665,024.35	505,571.67	3,159,452.68	674,853.41	473,053.41	201,800.00
押金及保证金	18,717,510.92	5,665.88	18,711,845.04			
<b>合计</b>	<b>70,782,028.53</b>	<b>1,425,524.46</b>	<b>69,356,504.07</b>	<b>71,435,232.94</b>	<b>1,395,643.35</b>	<b>70,039,589.59</b>

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	922,589.94		473,053.41	1,395,643.35
2019年1月1日余额在本期	922,589.94		473,053.41	1,395,643.35
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	29,881.11			29,881.11
本期转回				
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	952,471.05		473,053.41	1,425,524.46

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合 1 其他往来		32,518.26				32,518.26
组合 2 押金保证金		5,665.88				5,665.88
组合 3 关联方往来	922,589.94	-8,303.03				914,286.91
按单项计提坏账准备	473,053.41					473,053.41
<b>合计</b>	<b>1,395,643.35</b>	<b>29,881.11</b>				<b>1,425,524.46</b>

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
京能(北京)物业管理有限公司	往来款	46,364,974.51	1-5 年	65.50	914,286.91
中信信托有限责任公司	保证金	10,000,000.00	1 年以内	14.13	3,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	保证金	7,000,000.00	1 年以内	9.89	2,100.00
北京天创世缘房地产开发有限公司	往来款	2,034,518.75	1 年以内	2.87	20,752.09
北京金丰万晟置业有限公司	往来款	1,717,510.92	1 年以内	2.43	17,518.61
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>67,117,004.18</b>	<b>--</b>	<b>94.82</b>	<b>957,657.61</b>

#### (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

#### (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,004,506,119.44		2,004,506,119.44	1,649,486,119.44		1,649,486,119.44
对联营、合营企业投资	52,740,588.85		52,740,588.85	26,491,866.22		26,491,866.22
合计	<b>2,057,246,708.29</b>		<b>2,057,246,708.29</b>	<b>1,675,977,985.66</b>		<b>1,675,977,985.66</b>

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
京能（北京）物业管理有限公司	13,883,202.06			13,883,202.06		
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84			43,714,622.84		
北京安泰达房地产开发有限公司	7,980,000.00		7,980,000.00			
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54			76,308,294.54		
宁夏京能房地产开发有限公司	70,000,000.00	210,000,000.00		280,000,000.00		
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京京能云泰房地产开发有限公司	846,600,000.00			846,600,000.00		
京能置业（天津）有限公司	510,000,000.00	102,000,000.00		612,000,000.00		
北京京能海赋置业有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
合计	<b>1,649,486,119.44</b>	<b>363,000,000.00</b>	<b>7,980,000.00</b>	<b>2,004,506,119.44</b>		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
北京天汇成房地产开发有限公司	26,491,866.22		26,491,866.22							
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司		15,840,000.00		-47,785.31						15,792,214.69
天津京能世茂房地产开发有限责任公司		40,000,000.00		-3,051,625.84						36,948,374.16
小计	26,491,866.22	55,840,000.00	26,491,866.22	-3,099,411.15						52,740,588.85
<b>合计</b>	<b>26,491,866.22</b>	<b>55,840,000.00</b>	<b>26,491,866.22</b>	<b>-3,099,411.15</b>						<b>52,740,588.85</b>

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	9,464,599.10		6,643,665.80	
<b>合计</b>	<b>9,464,599.10</b>		<b>6,643,665.80</b>	

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	105,400,000.00	519,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,099,411.15	-9,657,388.73
处置长期股权投资产生的投资收益	195,488.74	78,456,602.33
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		558,928.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,097,168.00	
其他（委托贷款）	132,166,858.51	45,209,283.54
<b>合计</b>	<b>235,760,104.10</b>	<b>633,567,425.14</b>

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-33,081.96	七、71
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	20,761,682.41	七、66
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	480,200.00	七、68
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,053,626.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,410,198.18	
所得税影响额	-5,641,342.95	
少数股东权益影响额	877,619.85	
<b>合计</b>	<b>17,801,648.71</b>	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产	每股收益
-------	---------	------

	收益率（%）	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.8853	0.04	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0102	0.0005	

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
备查文件目录	报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：周建裕

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 23 日

### 修订信息

适用 不适用