

京能置业股份有限公司 2016 年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	朱炎	因健康原因	李育海

- 4 瑞华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以公司总股本 45288 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.15 元（含税），共计派发现金 6,793,200 元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2016 年度不进行公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
电话	010-62698639	010-62698709
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

2 报告期公司主要业务简介

2016年，全国房地产开发投资102581亿元，比上年名义增长6.9%（其中，住宅投资68704亿元，增长6.4%）；房地产开发企业房屋施工面积758975万平方米，比上年增长3.2%（其中，住宅施工面积521310万平方米，增长1.9%）；房屋新开工面积166928万平方米，增长8.1%（其中，住宅新开工面积115911万平方米，增长8.7%）；房屋竣工面积106128万平方米，增长6.1%（其中，住宅竣工面积77185万平方米，增长4.6%）；房地产开发企业土地购置面积22025万平方米，比上年下降3.4%；商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%，（其中，住宅销售面积增长22.4%）；商品房销售额117627亿元，增长34.8%（其中，住宅销售额增长36.1%）。

综上，可以看出，2016年，上述指标中除土地购置面积比上年有所下降外，均有所增长，其中，商品房销售额比上年同期增长了34.8%，商品房销售面积比上年增长了22.5%，增幅较多。

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

公司以房地产开发业务为主，具备一级开发资质。报告期内房地产项目包括北京的京能四合上院、银川的京能天下川、天津的京能海语城、大连的京能阳光港湾4个项目。

京能四合上院项目由控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股62%）和北京鑫福海工贸集团有限公司（持股38%），目前该项目处于收尾阶段；京能天下川项目由控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股70%）和京能集团（持股30%），该项目分三期开发，一期和二期已进入销售尾声，三期（南区）已于2016年9月开盘销售；京能海语城项目由控股子公司天津海航东海岸发展有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股60%）、康因投资控股有限公司（持股25%）和天津通合投资有限公司（持股15%），该项目一期已于2016年10月开盘销售；京能阳光港湾项目由控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股51%）和大连阳光世界发展有限公司（持股49%），目前该项目处于前期策划阶段尚未动工。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	5,100,820,245.20	5,304,215,866.92	-3.83	5,972,386,051.60
营业收入	762,230,941.33	829,720,901.98	-8.13	1,892,328,338.20

归属于上市公司股东的净利润	46,130,486.50	78,553,970.48	-41.28	79,651,637.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	46,529,762.27	59,635,052.92	-21.98	73,880,007.24
归属于上市公司股东的净资产	1,538,087,709.00	1,501,779,102.50	2.42	1,433,764,972.02
经营活动产生的现金流量净额	-65,151,278.74	-225,047,563.28	71.05	493,561,679.44
基本每股收益(元/股)	0.10	0.17	-41.18	0.18
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.17	-41.18	0.18
加权平均净资产收益率(%)	3.07	5.35	减少2.28个百分点	5.69

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	62,147,122.00	340,797,462.20	82,776,526.98	276,509,830.15
归属于上市公司股东的净利润	1,299,847.33	33,946,396.00	-7,833,718.45	18,717,961.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,371,967.71	34,115,273.31	-7,839,861.00	18,882,382.25
经营活动产生的现金流量净额	-232,727,041.82	50,496,260.68	-102,163,801.22	219,243,303.62

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

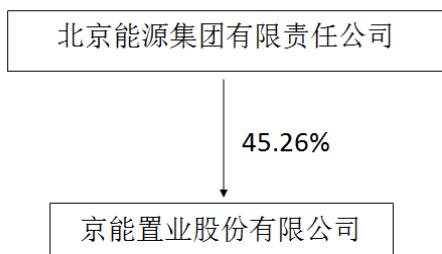
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	21,989					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	20,832					
前10名股东持股情况						
股东名称	报告期内增	期末持股数	比例	持有有	质押或冻结情况	股东

(全称)	减	量	(%)	限售条件的股份数量	股份状态	数量	性质
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
交通银行股份有限公司—长信量化先锋混合型证券投资基金	8,176,496	10,082,437	2.23	0	未知	-	其他
东方时尚投资有限公司	6,200,000	6,200,000	1.37	0	未知	-	其他
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	1,420,500	3,434,097	0.76	0	未知	-	其他
张玉敏	3,400,000	3,400,000	0.75	0	未知	-	境内自然人
华润深国投信托有限公司—雅利上善若水1号集合资金信托计划	2,586,901	2,586,901	0.57	0	未知	-	其他
华润深国投信托有限公司—雅利厚德载物1号集合资金信托计划	2,477,560	2,477,560	0.55	0	未知	-	其他
李华	2,169,894	2,169,894	0.48	0	未知	-	境内自然人
华润深国投信托有限公司—雅利行胜于言1号集合资金信托计划	2,094,774	2,094,774	0.46	0	未知	-	其他
华夏银行股份有限公司—华商大盘量化精选灵活配置混合型证券投资基金	-1,960,900	2,078,800	0.46	0	未知	-	其他
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。						

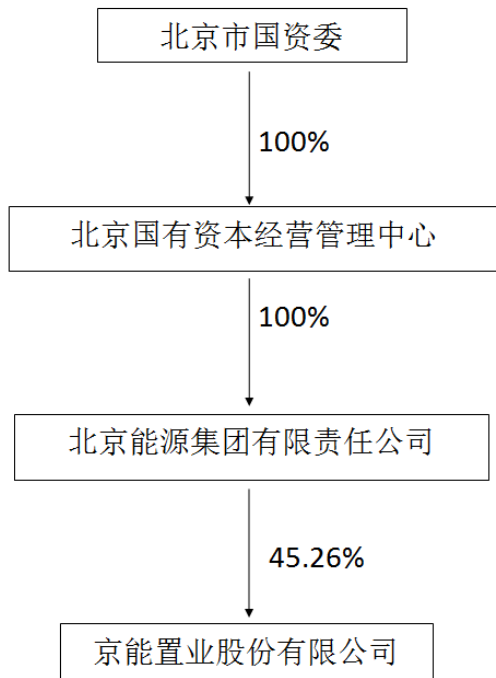
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

报告期内,上述公司债券均未到付息兑付日期,无付息兑付情况发生。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

联合资信评估有限公司将于本年度报告发布后的三个月内根据公司报告期内情况进行跟踪评级,该评级结果和评级报告将在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)和联合资信官网(<http://www.lianheratings.com.cn>)予以公布。

报告期内,联合资信评估有限公司因公司发行的“16京能置业MTN001”对公司进行了主体评级,给予公司AA的主体信用等级,评级展望稳定,不存在评级差异的情况。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	60.28	60.94	-1.08
EBITDA全部债务比	4.55	6.56	-30.60
利息保障倍数	1.03	1.22	-15.57

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入7.62亿元,同比减少8.13%,主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致;实现归属于上市公司股东的净利润0.46亿元,同比下降41.28%。本年毛利率较上年持平,而造成归属母公司净利润下降的原因是本年由于天津项目及银川三期项目

的开盘预售增大了推广费用的投入以及本年度公司投资收益较上年下降所致。

1.1 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	762,230,941.33	829,720,901.98	-8.13
营业成本	363,260,961.47	402,288,076.86	-9.70
销售费用	53,468,648.37	27,279,158.99	96.01
管理费用	53,426,658.85	51,425,346.55	3.89
财务费用	12,028,433.97	18,213,597.60	-33.96
经营活动产生的现金流量净额	-65,151,278.74	-225,047,563.28	71.05
投资活动产生的现金流量净额	-943,186.38	23,129,503.97	-104.08
筹资活动产生的现金流量净额	-488,719,081.59	-366,939,468.10	-33.19

1.1.1 收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 7.62 亿元，同比下降 8.13%，其中房地产业务结转收入 7.12 亿元，同比下降 -13.75%，主要是由于本年竣工交楼面积同比下降。

(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	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加 0.26 个百分点
合计	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加 0.26 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 (%)
四合上院 (商品房销售)	446,914,788.76	148,883,342.51	66.69	-20.37	-25.20	增加 2.15 个百分点
京能天下川 (商品房销售)	264,585,597.73	190,811,383.83	27.88	0.37	-3.09	增加 2.57 个百分点
合计	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加 0.26 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	营业成本	毛利率比

			(%)	比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	上年增减 (%)
北京地区	446,914,788.76	148,883,342.51	66.69	-20.37	-25.20	增加 2.15 个百分点
宁夏银川地区	264,585,597.73	190,811,383.83	27.88	0.37	-3.09	增加 2.57 个百分点
合计	711,500,386.49	339,694,726.34	52.26	-13.75	-14.21	增加 0.26 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

单位：万平方米

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上 年增减 (%)	销售量比上 年增减 (%)	库存量比上 年增减 (%)
京能四合上院	0	0.339	0.191	-	-74.88	-63.96
京能天下川	0	3.4278	4.9922	-	-15.15	-40.71
京能凤凰尚筑	18.8086	4.0821	14.7265	-	-	-
京能海语城	0	2.618	5.632	-	-	-31.73

产销量情况说明

生产量是报告期内新增销售供应量，本报告期内，京能四合上院为住宅尾房和商业销售；京能天下川销售产品为住宅和配套商业；京能凤凰尚筑和京能海语城为新增销售供应面积。

(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	339,694,726.34	93.51	395,948,694.99	98.42	-14.21	结转规模 减小，相 应地结转 成本降低
合计		339,694,726.34	93.51	395,948,694.99	98.42	-14.21	-
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	情况 说明

			(%)			例(%)	
四合上院(商品房销售)	销售成本	148,883,342.51	40.99	199,049,001.07	49.48	-25.20	结转规模减小
京能天下川(商品房销售)	销售成本	190,811,383.83	52.52	196,899,693.92	48.94	-3.09	本期销售部分未分摊成本的无产权车库。
合计		339,694,726.34	93.51	395,948,694.99	98.42	-14.21	-

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 8,067.22 万元，占年度销售总额 10.58%；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 52,362.86 万元，占年度采购总额 89.69%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

1.1.2 费用

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	53,468,648.37	27,279,158.99	96.01	新项目开盘销售导致销售费用大幅增加。
管理费用	53,426,658.85	51,425,346.55	3.89	职工薪酬增长所致。
财务费用	12,028,433.97	18,213,597.60	-33.96	融资规模及成本均下降所致。
所得税费用	39,611,064.60	38,475,582.63	2.95	由于上年实际缴纳的土增税可以税前列支，导致上年应纳税所得额减少，故本年所得税较上年增长。

1.1.3 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

1.1.4 现金流

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动额	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流	-65,151,278.74	-225,047,563.28	159,896,284.54	71.05	上年同期土增税清算缴

量净额						纳 7.9 亿税金，本期税金缴纳下降 6.25 亿。
投资活动产生的现金流量净额	-943,186.38	23,129,503.97	-24,072,690.35	-104.08		由于上年同期处置子公司股权取得现金净流入。
筹资活动产生的现金流量净额	-488,719,081.59	-366,939,468.10	-121,779,613.49	-33.19		偿还借款增加。

1.2 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

1.3 资产、负债情况分析

1.3.1 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	111,169.78	21.79	163,732.27	30.87	-32.10	本期经营、投资、筹资现金流量均为净流出所致。
应收账款	59.74	0.01	20.26	0.00	194.92	本期租赁业务增加应收款
预付款项	8,656.42	1.70	8,376.42	1.58	3.34	
其他应收款	1,599.94	0.31	33,353.40	6.29	-95.20	本期将政府应返还天津项目土地款重分类至其他非流动资产。
存货	306,021.97	59.99	281,004.79	52.98	8.90	
其他流动资产	1,335.44	0.26	1,747.50	0.33	-23.58	
可供出售金融资产	1,217.41		1,319.31	0.25	-7.72	
长期股权投资	23,930.14	4.69	24,936.13	4.70	-4.03	
投资性房地产	17,451.85	3.42	8,736.97	1.65	99.75	本期将库存商品转入投资性房地产所致。
固定资产	1,572.23	0.31	1,569.40	0.30	0.18	
无形资产	114.59	0.02	116.72	0.02	-1.82	
递延所得税资产	5,937.34	1.16	5,508.41	1.04	7.79	

其他非流动资产	31,015.18	6.08			-	其他应收款重分类所致。
短期借款	15,000.00	2.94			-	本期新增借款。
应付账款	19,258.90	3.78	12,127.65	2.29	58.80	本期新增应付工程款。
预收款项	46,750.34	9.17	48,283.58	9.10	-3.18	
应付职工薪酬	3,277.24	0.64	2,799.83	0.53	17.05	
应交税费	5,734.43	1.12	10,557.60	1.99	-45.68	本期四合上院销售进一步减少，期末应交土地增值税减少。
应付利息	3,136.64	0.61	1,346.46	0.25	132.95	本期发行的中票为按年付息债券，尚未到付息日。
应付股利	9,765.86	1.91	9,844.72	1.86	-0.80	
其他应付款	24,353.51	4.77	18,070.45	3.41	34.77	资产负债表日后销售收入退回所致。
一年内到期的非流动负债	20,000.00	3.92	70,080.00	13.21	-71.46	本期偿还长期借款。
长期借款	80,000.00	15.68	140,000.00	26.39	-42.86	本期偿还长期借款
应付债券	80,000.00	15.68			-	本期发行中期票据
长期应付款			9,900.00		-	本期偿还借款。
递延所得税负债	219.82	0.04	245.30	0.05	-10.39	

1.3.2 截至报告期末主要资产受限情况

截至2016年12月31日，公司期末货币资金余额中因办理按揭贷款因素导致28,799,512.75元使用权受限，因信托借款保证金户尚未解封导致389,117.83元使用权受限。

1.4 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1.4.1 报告期内房地产储备情况

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

注：1、以上面积均为地上面积

2、持有待开发土地的面积尚未取得开工证的土地面积

1.4.2 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目 / 新开工项目 / 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	天津	天津与海城	住宅及配套	在建项目	257,000	397,058	497,528	109,490	0	250,000	27,627.84
2	北京	四合上院	住宅及配套	竣工项目	52,877.4	157,500	199,260.97	0	199,260.97	384,831	0
3	大连	京能阳光A01、A02、A04地块	住宅及配套		266,712	252,300	278,040	0	0	182,600	1,882.70
4	银川	京能天下川	住宅及配套	在建项目	433,300	727,800	959,500	259,311.83	507,400	439,099	41,192.55

注：“已竣工面积”为截止2015年12月31日的时点数

1.4.3 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	宁夏银川	京能天下川	住宅	260,449.8	75099.49
2	宁夏银川	京能天下川	商业	16960.87	0
3	北京	京能四合上院	住宅	1210.89	857.79
4	北京	京能四合上院	商业	5017.33	2532.63
5	天津	京能海语城	住宅	82497.44	26180.38

1.4.4 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

1.4.5 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
195,000.00	5.47	11,436.57

1.4.6 其他说明

(1) 公司主要业务所在城市的行业发展状况

单位：万平方米

项目所在城市	土地面积	新开工面积	在建面积	竣工面积	销售面积	库存去化周期
北京	356.02	2795.57	12976	2369.95	1658.93	8.7
天津	926.33	2511.47	9349.76	2914.25	2711.08	7.56
银川	374.32	841.82	4231.36	704.68	529.81	10.69
大连	240.83	594.4	4655.07	191.92	707.49	14.6

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

(2) 公司在主要业务所在城市的市场地位、竞争优势、所占市场份额等情况

项目名称	所在城市	项目市场地位	竞争优势	所占市场份额
京能四合上院	北京	二环内稀有现房	地段优势	0.02%
京能天下川	银川	湖居生活的最优之选	临湖、学区	0.10%
京能海语城	天津	海居休闲大盘	国企大盘	1.42%
京能阳光港湾	大连	尚未入市		--

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

1.5 投资状况分析

1.5.1 对外股权投资总体分析

期内，公司未发生对外股权投资情况。

1.5.2 重大的股权投资

报告期内，无重大股权投资。

1.5.3 重大的非股权投资

无。

1.5.4 以公允价值计量的金融资产

本公司年初持有光大银行股票 3,088,000 股，初始投资成本 3,281,227.86 元，采用公允价值进行后续计量，本期未发生增减变动，本期取得分红 583,759.73 元。

1.6 重大资产和股权出售

无。

1.7 主要控股参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京天创世缘房地产开发有 限公司	四合上院	房地产开发	6,000.00	123,687.17	78,336.08	11,474.24
宁夏京能房地 产开发有限公 司	天下川	房地产开发	10,000.00	170,697.55	34,776.34	2,050.01
天津海航东海 岸发展有限公 司	海语城	房地产开发	5,000.00	155,896.85	2,763.16	-1,226.64
大连京能阳光 房地产开发有 限公司		房地产开发	10,000.00	71,161.40	2,112.34	-7,886.60
北京国电房地 产开发有限公 司		房地产开发	6,000.00	22,839.43	10,805.16	-1,165.11
京能天阶(北 京)投资有限公 司		房地产开发	100,000.00	108,365.41	66,728.09	-3,245.15

1.8 公司控制的结构化主体情况

报告期内，公司无重要的纳入合并财务报表的结构化主体。

2. 公司关于公司未来发展的讨论与分析

2.1 行业格局和趋势

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。全国“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时国家加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

2016年12月中旬召开的中央经济工作会议确定2017年经济稳中求进的主基调，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，继续深化供给侧结构性改革。针对房地产行业，会议指出：要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大涨大落。

通过近一段时期对房地产政策动态的观察，我们认为，国家在强化房屋回归居住属性的同时，近期政策重点是通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设，为行业长期

发展积极构建良好环境。但是，由于 2017 年的货币环境稳健中性，且企业融资渠道受限，也会对房地产投资产生一定不利影响。我们将会密切关注宏观形势及行业政策，继续积极寻找低成本融资渠道降低经营成本，保证公司持续稳定健康发展。

2.2 公司发展战略

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

2.3 经营计划

计划开发的项目	2017 年计划新开工面积	同比涨跌幅	2017 年计划竣工面积	同比涨跌幅	2017 年计划复工面积	同比涨跌幅	计划设定依据
京能天下川	0	-	0	-	25.93	-	依据年度经营责任书
京能海与城	11.92	-	10.95	-	10.95	0	依据年度经营责任书
京能阳光港湾	0	-	0	-	0	-	依据年度经营责任书
合计	11.92		10.95		36.88		

报告期内，公司实现开复工面积 36.88 万平方米，完成年度计划的 100%；销售签约面积 10.75 万平方米，完成年度计划的 140%；销售合同额 95326 万元，100%完成年度计划；利润总额 11763 万元，完成年度计划的 96%。在项目拓展方面，加强市场研究，积极拓展储备项目。针对北京等一线城市及国家重点战略发展城市，加强市场形势研究和拓展工作，积极寻求土地获取策略。

2017 年公司计划实现营业收入 7.63 亿元，实现开复工面积 48.80 万平方米。在项目拓展方面，公司加强重点区域市场研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，积极拓展储备项目，年度内取得实质性进展，力争取得新项目。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。在新的一年里，公司将通过自有资金和多种融资方式以满足公司房地产项目开发资金的需要。

2.4 可能面对的风险

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

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

地产市场的影响，适时调整开发节奏，以应对给公司带来的影响。

(3) 成本风险：在项目开发过程中，建材价格的波动、劳动力价格上涨等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。公司将严格执行成本控制制度，依靠已建立的供应商体系，在较大范围内选择质优价廉材料设备，建立与施工企业之间的战略合作关系，提高开发产品的市场定位和项目策划水平。

3 导致暂停上市的原因

适用 不适用

4 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

5 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 8 户：

子公司名称

京能（北京）物业管理有限公司

北京天创维嘉房地产开发有限公司

宁夏京能房地产开发有限公司

北京天创世缘房地产开发有限公司

大连京能阳光房地产开发有限公司

北京国电房地产开发有限公司

北京安泰达房地产开发有限责任公司

天津海航东海岸发展有限公司

详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。本公司及各子公司主要从事房地产开发经营。