

京能置业股份有限公司
2025 年度第二期中期票据
募集说明书

发行人:	京能置业股份有限公司
注册金额:	人民币 20 亿元
本期发行金额:	人民币 20 亿元
发行期限:	5 年期
担保情况:	本次中期票据由北京能源集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

主承销商、簿记管理人、存续期管理机构

中信建投证券股份有限公司



二〇二五年十二月

声明

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会议已批准本募集说明书。本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

公司或公司授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，公司和相关中介机构将对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

声明	1
目 录	2
重要提示	6
一、发行人主体提示.....	6
二、持有人会议机制.....	8
三、主动债务管理.....	9
四、违约、风险情形及处置.....	9
五、投资人保护条款.....	10
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、投资风险.....	13
二、与发行人相关的风险.....	14
三、本期中期票据所特有风险.....	22
第三章 发行条款	23
一、主要发行条款.....	23
二、发行安排.....	24
第四章 募集资金运用	26
一、募集资金的使用.....	26
二、发行人承诺.....	32
三、本期债务融资工具募集资金的专户监管.....	33
四、偿债保障措施.....	34
第五章 发行人基本情况	36
一、发行人概况.....	36
二、发行人历史沿革.....	37
三、发行人股权结构及实际控制人.....	40
四、发行人独立性情况.....	41
五、发行人重要权益投资情况.....	42
六、发行人公司治理.....	47
七、企业人员基本情况.....	56
八、发行人的经营范围及主营业务情况.....	59
九、发行人主要在建及拟建工程.....	84
十、发行人发展战略.....	84
十一、行业状况.....	84
第六章 发行人主要财务状况	90
一、发行人近年财务基本情况.....	90
二、重大会计科目分析.....	102

三、重要财务指标分析.....	116
四、发行人有息债务及其偿付情况.....	118
五、发行人关联方及关联交易.....	120
六、或有事项.....	129
七、受限资产情况.....	131
八、金融衍生品、大宗商品期货.....	132
九、重大投资理财产品.....	132
十、海外投资.....	132
十一、发行人直接债务融资计划.....	132
十二、其他重要事项.....	132
第七章 发行人资信情况	133
一、发行人及其子公司授信情况.....	133
二、发行人债务违约记录.....	133
三、发行人已发行债券偿还情况.....	133
第八章 信用增进	134
一、担保人基本情况.....	134
二、担保人业务情况.....	151
三、担保人财务情况.....	184
四、担保人有息债务情况.....	235
五、担保人关联交易情况.....	236
六、担保人或有事项.....	247
七、担保人所有权和使用权受到限制的资产情况.....	250
八、关于担保人持有衍生产品等业务情况的说明.....	250
九、关于担保人重大投资理财产品情况的说明.....	250
十、关于担保人境外重大投资情况的说明.....	250
十一、关于发行直接债务融资计划的说明.....	250
十二、担保人资信情况.....	250
十三、担保函的主要内容.....	254
十四、持续披露安排.....	256
第九章 发行人及担保人 2025 年 1-6 月基本情况	258
一、发行人 2025 年 1-6 月主营业务情况	258
二、发行人 2025 年 1-6 月财务情况	260
三、发行人 2025 年 1-6 月资信情况	269
四、发行人其他重大事项.....	269
五、担保人 2025 年 1-6 月主营业务情况	269
六、担保人 2025 年 1-6 月财务情况	272
七、担保人 2025 年 1-6 月资信情况	282
八、担保人其他重大事项.....	282

第十章 税项	283
一、增值税.....	283
二、所得税.....	283
三、印花税.....	283
四、税项抵销.....	284
五、声明.....	284
第十一章 信息披露安排	285
一、发行人信息披露机制.....	285
二、发行前的信息披露.....	285
三、存续期内定期信息披露.....	286
四、存续期内重大事项的信息披露.....	286
五、本金兑付和付息事项.....	288
第十二章 持有人会议机制	289
一、会议的目的与效力.....	289
二、会议权限与议案.....	289
三、会议召集人与召开情形.....	289
四、会议召集与召开.....	292
五、会议表决和决议.....	293
六、其他.....	295
第十三章 主动债务管理	297
一、置换.....	297
二、同意征集机制.....	297
第十四章 受托管理人机制	301
第十五章 投资人保护条款	302
第十六章 违约、风险情形及处置	303
一、违约事件.....	303
二、违约责任.....	304
三、发行人义务.....	304
四、发行人应急预案.....	304
五、风险及违约处置基本原则.....	304
六、处置措施.....	305
七、不可抗力.....	305
八、争议解决机制.....	306
九、弃权.....	306
第十七章 发行有关机构	307
一、发行人.....	307
二、承销团成员.....	307
三、律师事务所.....	308

四、会计师事务所.....	308
五、登记、托管、结算机构.....	308
六、集中簿记建档系统技术支持机构.....	308
第十八章 备查文件	310
一、备查文件.....	310
二、查询地址.....	310
附录 1：有关财务指标的计算公式	312

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、偿债压力较大的风险

2022 年-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人合并资产负债率分别为 71.54%、84.21%、88.35%和 78.46%，发行人资产负债率较高；流动比率分别为 2.58、2.19、1.97 和 2.32；速动比率分别为 0.36、0.60、0.34 和 0.38。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力，存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果发行人因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力。

2、盈利能力波动的风险

2022 年-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人分别实现营业利润 2.61 亿元、-5.82 亿元、0.02 亿元和-1.21 亿元；分别实现净利润 1.30 亿元、-6.34 亿元、-1.64 亿元和-1.33 亿元。报告期各期，发行人实现的营业利润和净利润波动幅度较大，主要原因为公司整体规模不大，不同项目利润率不同，项目结转周期不同导致公司营业利润波动明显。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度大幅减少，净利润由正转负，主要系房地产项目交房结转收入减少以及计提存货跌价准备所致。未来可能随着低毛利率项目结转收入占比的上升，以及商品房开发成本的进一步上涨，不排除发行人未来的盈利能力出现下降的风险。

3、存货计提跌价准备的风险

发行人存货规模较大。2022 年-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 166.22 亿元、145.58 亿元、155.53 亿元和 153.45 亿元。发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。发行人存货的价值会因房地产市场的变动而发生波动。截至 2025 年 3 月末，发行人存货跌价准备为 8.40 亿元，其中开发成本跌价准备 1.24 亿元，开发产品跌价准备为 7.16 亿元。如若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现净值，发行人需继续相应计提存货跌价准备，从而对公司的盈利能力

产生不利影响。

（二）情形提示

1、重大财务不利变化

最近三年及一期，发行人的主营业务收入分别为 614,247.79 万元、445,500.09 万元、543,305.76 万元和 30,712.25 万元；发行人营业利润分别为 26,106.85 万元、-58,155.76 万元、203.99 万元和-12,086.39 万元；发行人净利润分别为 13,049.90 万元、-63,359.07 万元、-16,439.67 万元和-13,259.65 万元。2023 年发行人营业收入、营业利润、净利润大幅下滑，净利润亏损超过净资产的 10%，主要是由于房地产项目交房结转收入减少以及计提存货跌价准备所致；2025 年 1-3 月营业利润、净利润亏损同比持续扩大，主要系本期因结转产品不同，毛利较同期下降，竣工项目增加，费用化支出较同期增加所致。发行人资信状况良好，还本付息正常，未发生债务违约。未来随着房地产市场利好政策的释放，发行人房产项目销售情况将逐步改善，从而改善盈利能力。

最近三年及一期，发行人的所有者权益分别为 573,541.63 万元、334,137.88 万元、230,230.45 万元及 416,970.79 万元。2023 年末所有者权益较 2022 年末减少 41.74%，2024 年末所有者权益较 2023 年末减少 31.10%，发行人所有者权益减少主要是由于永续债偿付所致。随着发行人新永续债融资计划的推进，发行人所有者权益将会增加。

2025 年 1-6 月，发行人的主营业务收入为 70,549.06 万元，营业利润为-23,191.83 万元，净利润为-25,990.14 万元，同比大幅下降，主要系本期结转规模减小，收入结转减少，利润下降主要系在建项目期间费用投入及结转项目利润率降低所致。未来随着房地产市场利好政策的释放，发行人房产项目销售情况将逐步改善，从而改善盈利能力。

2、1/3 以上董事、2/3 以上监事变动

2024 年度发行人 3 名独立董事发生变动，占发行人董事总数的比例超过了三分之一；2024 年度发行人 3 名监事发生变动，占发行人监事总数的比例超过了三分之二。发行人董事、监事变动属于经营过程中的正常情况，相关人员变动

不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响影响,不会对董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生不利影响。上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定和公司章程规定。

3、全面修订公司章程及取消监事会

2025 年 8 月 28 日,发行人召开了第十届董事会第二次会议和第九届监事会第六次会议,审议通过了《关于全面修订公司章程及取消监事会的议案》。2025 年 9 月 23 日,发行人召开 2025 年第二次临时股东大会,会议通过了《关于审议全面修订公司章程及取消监事会的议案》。发行人已完成全面修订公司《章程》及其附件并取消公司监事会的相关工作。将董事会中由董事组成的审计委员会更名为审计与风险管理(法律合规)委员会,行使《中华人民共和国公司法》规定的监事会的职权,不设监事会或者监事。

除上述事项外,报告期内,发行人未涉及 MQ.4 表(重大资产重组)、MQ.7 表(重要事项)、MQ.8 表(股权委托管理)的情形。

二、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确,除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层,1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化;2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产,将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因,导致发行人净资产单次减少超过 10%;5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易,构成重大资产重组的;8.发行人进行重大债务重组;9.发行人拟合并、分立、减资,被暂扣或者吊销许可证件;10.其

他情形等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10% 的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

三、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

四、违约、风险情形及处置

（一）本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，

对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【10】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【0】BP 计算并支付利息。

(二) 本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1、【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十一章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十二章“同意征集机制”实施重组。

2、【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

五、投资人保护条款

无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/京能置业	指	京能置业股份有限公司
债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次中期票据	指	本期发行金额为 20 亿元，期限 5 年期的京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
募集说明书	指	公司为本期发行而制作的《京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书》
控股股东、担保人、京能集团	指	北京能源集团有限责任公司
实际控制人、北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
京能海赋公司	指	北京京能海赋置业有限公司
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
京能育兴公司	指	北京京能育兴房地产开发有限公司
京能京西公司	指	北京京能京西房地产开发有限公司
京石融宁公司	指	北京京石融宁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
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
北京丽富公司	指	北京丽富房地产开发有限公司
北京京珑公司	指	北京京珑置业有限公司
北京九樾公司	指	北京九樾房地产开发有限公司
北京丰璟公司	指	北京丰璟房地产开发有限公司
集中簿记建档	指	集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议文本》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议文本》（如有）
承销商	指	与主承销商签署承销团协议（如有），接受承销团协议与本期发行有关文件约束，参与本期中期票据簿记建档的一家、多家或所有机构
承销团	指	主承销商为本期发行组织的，由主承销商和承销商组成的承销团

主承销商、簿记管理人、存续期管理机构	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国银河证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市大嘉律师事务所
会计师事务所、审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
余额包销	指	主承销商按承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的（债务融资工具名称）全部自行购入
持有人会议	指	在出现应急事件后，投资者为了维护债权利益而召开的会议
人民银行	指	中国人民银行
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
工作日	指	中国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元	指	人民币元、人民币万元（有特殊说明情况的除外）
近三年及一期/报告期	指	2022 年-2024 年及 2025 年 1-3 月

第二章 风险提示及说明

本期中期票据由北京能源集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期中期票据依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期中期票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

在本期债务融资工具存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期债务融资工具的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债务融资工具将在银行间债券市场上进行交易流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，发行人无法保证本期债务融资工具会在银行间债券市场上有活跃的交易。

（三）偿付风险

尽管在本期中期票据发行时，已安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期中期票据存续期内，仍可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响投资人利益。

1、发行人偿付风险

在本期中期票据的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债务融资工具按期、按时足额支付本息。

2、担保偿付风险

本期中期票据由北京能源集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证。如担保人在本期中期票据存续期内经营状况、资产状况及支付能力发生负面变化，其履行为本期中期票据本息的兑付承担连带责任保证的能力将受

到不利影响。

二、与发行人相关的风险

(一) 财务风险

1、偿债压力较大的风险

2022 年-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人合并资产负债率分别为 71.54%、84.21%、88.35%和 78.46%，发行人资产负债率较高；流动比率分别为 2.58、2.19、1.97 和 2.32；速动比率分别为 0.36、0.60、0.34 和 0.38。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力，存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果发行人因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转率下降，将给公司资产的流动性和短期偿债能力带来较大压力。

2、盈利能力波动的风险

2022 年-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人分别实现营业利润 2.61 亿元、-5.82 亿元、0.02 亿元和-1.21 亿元；分别实现净利润 1.30 亿元、-6.34 亿元、-1.64 亿元和-1.33 亿元。报告期各期，发行人实现的营业利润和净利润波动幅度较大，主要原因为公司整体规模不大，不同项目利润率不同，项目结转周期不同导致公司营业利润波动明显。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度大幅减少，净利润由正转负，主要系房地产项目交房结转收入减少以及计提存货跌价准备所致。未来可能随着低毛利率项目结转收入占比的上升，以及商品房开发成本的进一步上涨，不排除发行人未来的盈利能力出现下降的风险。

3、存货周转率较低风险

人们的购房动机易受国家宏观环境、银行信贷政策及税收、限购等调控政策的影响，房地产行业下游需求的变动将对行业的存货周转情况产生影响。2022 年-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人的存货周转率分别为 0.32、0.27、0.30 和 0.02（未经年化），整体处于较低水平。未来若房地产行业宏观环境、银行信贷政策或其他调控政策发生不利变化，势必会影响到公司销售规模及存货周转率，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对公司运营产生不利影响。

4、筹资压力较大的风险

房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发

展具有重要影响,将直接影响到房地产开发企业能否按照计划完成房地产项目的开发。发行人开发投资资金来源目前主要有自有资金、银行贷款、商品房销售回款等。随着国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模,发行人获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制。如果发行人不能有效地筹集所需资金,将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

5、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大,现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在招标、拍卖、挂牌的土地出让方式普遍实行后,房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高,支付地价的付款时间大大缩短,增加了前期土地储备资金支出负担。在建项目及土地虽然为公司持续发展提供后劲,但也给公司带来了较大的土地储备资金支付压力,加上项目后续开发的资金需求,可能进一步导致现金流趋紧。

6、经营活动现金流波动的风险

2022年-2024年及2025年1-3月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-18.48亿元、43.35亿元、-40.42亿元和-1.91亿元。受拿地节奏、项目开发进度等因素的影响,报告期各期发行人经营活动现金流产生较大波动。发行人后续房地产开发仍需大量资金投入,若未来商品房销售款不能及时回笼,发行人可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

7、存货计提跌价准备的风险

发行人存货规模较大。2022年-2024年及2025年3月末,发行人存货账面价值分别为166.22亿元、145.58亿元、155.53亿元和153.45亿元。发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本(含土地成本)和已建成尚未出售的开发产品构成。发行人存货的价值会因房地产市场的变动而发生波动。截至2025年3月末,发行人存货跌价准备为8.40亿元,其中开发成本跌价准备1.24亿元,开发产品跌价准备为7.16亿元。如若在未来的资产负债表日,存货的账面价值高于其可变现净值,发行人需继续相应计提存货跌价准备,从而对公司的盈利能力产生不利影响。

8、融资成本可能增加的风险

发行人开发投资资金来源目前主要包括自有资金、银行贷款、商品房销售回款等。受到国家提高对房地产企业的贷款条件和控制房地产信贷规模的影响,发

行人获取银行贷款的能力和灵活性在一定程度上受到了限制。因此，发行人资金成本压力逐渐显现，虽然近期以较低成本发行过交易所资产证券化产品，但不排除后期融资成本增加的风险。

9、所有权受限制资产规模较大的风险

报告期内，发行人所有权受限资产主要包括按揭保证金、售房监管资金、土地使用权等，主要是公司以抵押借款、质押借款等方式向金融机构融资而形成，包括货币资金和存货（土地）等。截至 2025 年 3 月末，发行人所有权或使用权受限资产的总额为 122.33 亿元。若未来公司的经营情况发生变化，无法偿还到期负债，相关的受限资产将面临所有权被转移的风险，可能对公司的生产经营造成较大影响。在抵、质押融资期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

10、无剩余银行授信额度的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人银行授信额度为 234,363.46 万元，全部已使用。发行人为房地产开发企业，银行授信主要为项目开发贷款，向银行申请授信时遵循“一事一批”原则，这符合房地产行业特征，即提款需满足项目建设进度等特定条件。发行人出于谨慎性原则考虑，将未使用额度披露为零。截至 2025 年 3 月末，虽然银行融资渠道顺畅，但发行人银行授信不存在随时可提款的额度，面临无剩余银行授信额度的风险。

11、对外担保的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保 1,417.36 万元，占净资产的比例为 0.34%，占总资产的比例为 0.07%。发行人对外担保对象为天津蓝光宝珩房地产开发有限公司，该公司目前已被限制高消费、列为失信被执行人，发行人对外担保存在一定的代偿风险。

12、财务公司资金归集风险

发行人控股股东设立了集团财务公司，并制定了《北京能源集团有限责任公司资金调度管理办法》，对发行人集团内部资金进行统一结算、资金归集、资金监控。发行人控股股东已建立健全对财务公司的风险监测机制，并将严格按照相关法律法规、监管规定及内部制度规范运作，审慎管理在财务公司的资金，以保障资金安全。发行人根据业务计划并结合资金使用安排，对暂时闲置资金存入京能集团财务有限公司，以提高资金收益。公司对自有资金具有完全的支配能力，相关资金归集细则不会对公司自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成不

利影响。若后因财务公司内部流程复杂、审批效率低下，或在特定时点对发行人资金调拨设置限制，可能影响发行人自身资金使用的灵活性和效率，在发行人急需资金时可能面临流动性压力。

(二) 管理风险

1、发行人业务扩大的风险

截至本募集说明书签署日，发行人已有多家直接和间接控股子公司，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展、公司品牌产生一定影响。

2、资金受到集中归集、统一管理的风 险

发行人已与集团内京能集团财务有限公司签署《金融服务框架协议》，根据协议约定，京能置业股份有限公司（乙方）将闲置的流动资金等存入在京能集团财务有限公司（甲方）开立的账户，甲方应按不低于中国人民银行规定的同期同类型存款利率向乙方支付存款利息。乙方有权在了解市场价格的前提下，结合自身利益决定是否与京能集团财务有限公司（甲方）保持合作关系，也可根据实际情况在履行该协议的同时委托其他金融服务机构提供相关的金融服务。报告期内发行人将部分闲置资金通过京能集团财务有限公司进行流动性管理并取得一定规模的利息收入。

3、投资控股型企业的风险

发行人属于房地产行业，通过设立不同的项目公司（子公司）承接不同的房地产项目，因此经营成果主要来自子公司。发行人作为投资控股型企业，对子公司保持着较强的控制力。但如未来发行人母公司对子公司的控制力减弱，可能会对发行人偿债能力产生一定影响。

4、关联交易风险

目前，发行人与母公司、母公司其他子公司之间存在业务往来、租赁等关联交易，并签署了相应的关联交易协议。如果以上关联交易协议不能严格执行或不能按照公允的价格执行，可能会损害公司和股东的利益。

(三) 经营风险

1、土地价格上涨的风险

发行人现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但土地价格上涨会增加将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均

已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了发行人进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

2、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2014 年，居民购房观望情绪有所上升，房地产销售面积和销售金额同比回落。但随着限购政策的逐步放松和取消，银保监会限贷政策的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2021 年，中央坚持房住不炒的总基调不变，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产健康发展，房地产政策调控将成为常态。政策环境层面，结合房地产市场运行情况，中央及各部委持续释放积极稳定信号，房地产金融政策呈现边际放松，地方“双向”调节模式开启，稳定市场预期。房地产市场层面，整体交易量价呈现年度“前高后低”的走势。2022 年，房地产政策进入宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门年内多次释放积极信号优化调控政策，从支持需求端到支持企业端，支持各地从当地实际出发调整房地产政策。央行在守住不发生系统性风险底线的大前提下，保持流动性合理充裕，同时持续深化利率市场化改革，巩固经济回稳向上态势。2024 年，多部门合力打出“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳，各地因城施策、一城一策、精准施策，我国房地产市场呈现止跌回稳势头。虽然近一年房地产行业政策有所放宽且发行人为国有房地产开发企业，抵御行业风险的能力较强，但仍然将不可避免地受到行业波动的影响。

3、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度较大。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟

通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4、项目合作开发风险

为扩大业务规模、降低投资风险，公司在部分项目开展过程中采用合作开发模式，导致公司所有者权益中少数股东权益较高。截至 2025 年 3 月末，公司归属于母公司所有者权益 257,436.10 万元、少数股东权益 159,534.70 万元。若项目合作过程中，公司不能对合作方选择、合作计划、合作实施等进行有效控制，可能导致出现经营风险。

5、参股公司的合作方涉及已陷入债务危机或已违约的房地产企业

截至报告期末，发行人合并报表范围内的子公司的合作方均不存在已陷入债务危机或已违约的房地产企业。参股公司共两家，均存在涉及已陷入债务危机或已违约的房地产企业，如四川蓝光地产、世茂地产的情形。两参股公司开发的楼盘分别为梧桐大道、云湖，虽然上述项目目前无停工、债务违约、商票逾期、明股实债等异常行为，且已达到未来销售收入回款可覆盖后期建设支出需求、发行人后续无追加投资计划，但若发生极端情况，可能导致发行人在该项目上的亏损，亏损量级不超过发行人已投资项目资本金，即梧桐大道 1,584 万元、云湖 1,520 万元。

6、报告期末无土地储备的风险

发行人为北京市属房地产企业，根据市国资委的指导，发行人未来拿地将更加聚焦北京地区，因北京地区供地数量有限、开发商竞争激烈，截至 2024 年末，发行人可开发的地块均处于在建或已完工状态，无主要控制的土地储备。若发行人未来无新增土地储备，且既有的项目陆续开发完毕，将对发行人未来营业收入的可持续性产生影响。

7、销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

8、部分项目去化率较低的风险

发行人部分项目存在去化时间较长、去化率较低的情况，如京能丽墅、京能·云璟壹号，地区相对偏远，从而影响销售。发行人已采取降价或增加庭院设计等促销方式，以提高项目去化率，若上述方式仍不奏效，可能加大发行人的销售风险。

9、跨区域经营的风险

发行人房地产开发销售业务的区域布局主要集中在京津冀地区。未来公司持续提升土地储备标准，布局更加聚焦一二线和强三线城市。发行人在京外的天津、银川等城市拥有房地产开发与经营项目，受国家房地产政策利好不断释放的影响，发行人项目所在的京外城市销售业绩良好，去化周期较短，考虑到房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，发行人必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。另外，我国房地产行业高速发展的阶段已经过去，未来房地产行业可能面临全局性调整，不排除发行人去库存化周期延长的可能，提醒投资者在投资过程中注意未来房地产市场调整及发行人去库存化周期延长的风险。

10、原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料建材的价格波动，将直接影响房地产开发成本。近年来，建材价格波动较大，若未来建材价格出现持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压发行人的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

11、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声

誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

12、市场较为集中的风险

对于业务区域分布，发行人制定了以京津冀为中心，聚焦一二线和强三线城市业务分布策略。目前发行人主要项目分布在北京、天津和宁夏三个省市，区域业务较为集中，且北京地区项目数量占比较大，一旦北京的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响。

13、大连市房地产开发项目的经营性风险及作为原告方的涉诉风险

目前发行人在辽宁大连有京能·阳光港湾房地产开发项目规划，但由于政府原因，导致该规划项目至今未能开发建设。发行人多次与区政府沟通，协商未果。此项目已计提相应资产减值准备，并且大连阳光公司已提起诉讼请求解除合同并请求赔偿损失及违约金等，目前已完成一审判决。上述事宜可能对公司后续盈利水平产生影响。

14、天津市房地产开发项目的经营性风险

目前发行人位于天津市东疆港的京能海语城项目二期，项目所在地的周边配套建设进度慢，导致项目二期去化慢；且东疆港地区发布了限购政策，发行人采取低于成本价的降价措施售卖。此项目已计提相应资产减值准备，但上述事宜可能对公司后续盈利水平产生影响。若后续所在地周边配套建设完善或限购政策有所放宽，则相应经营性风险可以缓解。

（四）政策风险

1、房地产行业的宏观调控政策风险

发行人的房地产开发受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。2009 年以来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策；2014 年以来，政府在限购政策、首套房认定、信贷支持方面的调控政策有所变化。从 2016 年起国家开始因城施策的调控措施，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷限售及各项监管措施频频加码。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成不利影响。

2、土地调控政策变化的风险

土地是地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权

限、土地使用成本等方面。从中长期看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，政府在土地政策上仍然会保持调控政策不放松，继续执行从紧的土地调控政策。控制用地规模，从严管理基础设施建设供地，适当调整新增建设用地规模，通过集约用地稳定建设用地供应总量。土地严控政策可能提高发行人取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

三、本期中期票据所特有风险

（一）与本期中期票据信用增进相关的特有风险

北京能源集团有限责任公司为本期中期票据到期兑付提供全额不可撤销的连带责任保证担保。北京能源集团有限责任公司保证的范围包括本期中期票据的本金及利息，及其违约金、损害赔偿金、罚息、被担保人应支付的其他费用（如有）、实现债权与担保权利而发生的费用。本期中期票据存续期内，如发行人不能在《募集说明书》规定的期限内按约定偿付本期中期票据本金和/或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期中期票据登记机构或主承销商指定的账户。但若出现担保人评级状况或代偿能力弱化的情况，有可能对本期中期票据的偿还能力产生一定不利影响。

（二）增信机构未来资本支出较大的风险

增信机构所处的电力行业为资本密集型行业，电力工程建设投资金额较大，建设周期较长，随着增信机构生产经营规模和投资规模的不断扩大，对资金的需求也相应增加。按照公司发展目标和规划，增信机构资本支出仍保持较大金额，因此增信机构面临一定的资本支出风险。

（三）增信机构盈利水平波动的风险

近年来，我国国民经济持续稳定增长有力地拉动了电力需求，为增信机构提供了良好的发展空间。由于增信机构的主营业务为电力生产，因此盈利水平受电煤价格影响较大。

（四）流动资产占比较低及偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，增信机构资产总额分别为 4,211.33 亿元、4,633.53 亿元、4,934.37 亿元和 4,987.77 亿元，其中流动资产占总资产的比例分别为 24.03%、20.30%、19.99%和 21.77%。增信机构的资产主要为发电设备、电厂所拥有使用的土地使用权和厂房等非流动资产，流动资产占比相对较低，可能对增信机构短期偿债能力带来一定压力。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期债务融资工具名称:	京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据
发行人:	京能置业股份有限公司
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构:	中信建投证券股份有限公司
企业待偿还债务融资余额:	截至募集说明书签署日, 发行人待偿还债务融资余额 18 亿元, 其中私募公司债余额 8 亿元, 一般中期票据 10 亿元
注册通知书文号:	【】
本次注册金额:	人民币 20 亿元 (即 2,000,000,000.00RMB)
本期发行金额:	人民币 20 亿元 (即 200,000,000.00RMB)
期限:	5 年期
计息年度天数:	闰年为 366 天, 平年为 365 天
面值:	壹佰元 (¥100)
形式:	实名制记账式
发行价格:	发行价格为面值人民币壹佰元
票面利率确定方式:	采用固定利率方式, 根据集中簿记建档结果确定
发行方式:	采用集中簿记建档、集中配售方式发行
托管方式:	本期债务融资工具采取实名制记账方式在上海清算所进行登记、托管
发行对象:	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止的投资者除外)
承销方式:	组建承销团, 主承销商余额包销
托管方式:	由上海清算所托管
集中簿记建档系统技术支持机构:	北京金融资产交易所有限公司
公告日期:	【】年【】月【】日
发行日期:	【】年【】月【】日
集中簿记建档日:	【】年【】月【】日
起息日期 (缴款日):	【】年【】月【】日
债权债务登记日:	【】年【】月【】日
上市流通日期:	【】年【】月【】日
付息日期:	本期债务融资工具存续期内每年的【】月【】日, 如遇法定节假日或休息日则顺延至下一工作日, 顺延期间不另计息
付息方式:	本期债务融资工具每次付息日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》, 并在股息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
兑付日期:	【】年【】月【】日, 如遇法定节假日或休息日则顺延至下一工作日, 顺延期间不另计息

兑付价格:	面值
兑付方式:	本期债务融资工具采用单利按年付息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
兑付公告:	本期债务融资工具到期日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》, 并在到期日按面值加最后一期利息兑付, 由上海清算所完成兑付工作
偿付顺序:	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具
登记和托管:	上海清算所为本期债务融资工具的登记和托管机构
担保情况:	本期中期票据由北京能源集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
税务提示:	根据国家有关税收法律、法规的规定, 投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为中信建投证券股份有限公司, 本期债务融资工具承销团成员须在【】年【】月【】日【】时至【】时整, 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”), 申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为【】万元(含【】万元), 申购金额超过【】万元的必须是【】万元的整数倍。

(二) 分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户, 或通过全国银行间债券市场中的结算代理人开立 C 类持有人账户; 其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间: 【】年【】月【】日【】点前。

2、簿记管理人将在【】年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》(以下简称“《缴款通知》”), 通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、

付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日【】前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：【】

账号：【】

开户行：【】

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，债务融资工具认购人可按照有关主管机构的规定进行债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进登托管。上海清算所为本期债务融资工具法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日（【】年【】月【】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

本次中期票据发行规模为20亿元，发行人本次中期票据募集资金扣除发行费用后，全部用于门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目建设及偿还项目贷款。其中17.24亿元用于偿还该项目贷款，2.76亿元用于该项目建设。

发行人募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。募集资金使用计划参见下表：

（一）偿还项目贷款

表：本期注册发行募集资金拟偿还项目贷款的情况

单位：亿元

借款主体	贷款机构	借款金额（亿元）	借款余额（亿元）	起息日	到期日	是否为政府一类债务	是否可以提前还款	用途及类型	拟使用募集资金额（亿元）
北京京能京西房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟区支行	13.85	11.99	2022-4-7	2027-3-16	否	是	用于门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目建设（保障性住房）	11.99
北京京能京西房地产开	京能集团财务有限	7.00	5.25	2022-2-16	2027-2-16	否	是	用于门头沟新城05街区	5.25

借款主体	贷款机构	借款金额 (亿元)	借款余额 (亿元)	起息日	到期日	是否为政府一类债务	是否可以提前还款	用途及类型	拟使用募集资金额 (亿元)
发有限公司	公司							MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目建设 (保障性住房)	
合计		20.85	17.24	-	-	-	-	-	17.24

(二) 项目建设

表：本期注册发行募集资金拟用于保障房项目建设的情况

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	规划面积	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	预售面积	销售进度	开工时间	预计完工时间	五证是否齐全	资金来源	资本金到位情况	2025 年计划投资金额 (亿元)	2026 年计划投资金额 (亿元)	2027 年计划投资金额 (亿元)
门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目	北京市门头沟区	保障房	北京能京西房地产开发有限公司	京能建设集团有限公司、北京住总集团	33.15 万平方米	60.40	52.77	8.59 万平方米	住宅 41.02%，车位、仓储、商业未售	2022 年 3 月	2026 年 3 月	是	自有资金、银行借款	全部到位	5.53	2.10	-

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	规划面积	总投资(亿元)	已投资(亿元)	预售面积	销售进度	开工时间	预计完工时间	五证是否齐全	资金来源	资本金到位情况	2025年计划投资金额(亿元)	2026年计划投资金额(亿元)	2027年计划投资金额(亿元)
				有限公司													

(三) 项目资金缺口匡算情况

表：项目资金缺口匡算情况

项目名称	项目投资总额	已投资金额	存量其他融资	累计回款情况	资本金	资本金是否到位	项目缺口
门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目	60.40	52.77	0	26.30	12.50	是	21.60

截止2025年9月末，该项目已回款26.30亿元，发行人资金缺口总额=总投资-自有资金-项目已回款金额-其他融资情况=60.40亿元-12.50亿元-26.30亿元-0亿元=21.60亿元，超过本次债务融资工具的注册规模，因此存在合理的融资缺口。

1、门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目

该项目已纳入 2021 年北京市首批政策性住房项目开工计划。

(1) 项目基本情况

京能京西公司于 2020 年 8 月 17 日成立，注册资金 1 亿元，京能置业全资子公司，注册地址为北京市门头沟区门头沟路 30 号院 1 号楼，法定代表人高志刚，房地产二级资质。

门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目位于门头沟区龙泉镇门头沟路 47 号。总用地面积 164,647.31 平方米，其中建设用地面积 154,004.04 平方米，代征绿化用地面积 1,620.10 平方米，代征城市道路用地面积 9,023.17 平方米。

项目总建筑面积 331,533.55 平方米，其中地上建筑面积 209,367.00 平方米，地下建筑面积 122,166.55 平方米，总户数为 2,252 户，机动车停车位 2,563 辆。

2021 年 6 月 26 日取得土地证，7 月 30 日取得“多规合一”协同平台会商意见的函，9 月 30 日取得全部建筑工程规划许可证，12 月 29 日取得建筑工程施工许可证。2022 年 4 月 28 日取得 6010/6011 地块预售许可证，2022 年 11 月 11 日取得 6002/6003 地块预售许可证。

(2) 项目施工主体

2021 年 3 月 17 日北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会发布《关于印发 2021 年度首批政策性住房开工项目计划的通知》(京建发[2021]83 号)，将门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目列入《2021 年首批政策性住房开工项目计划表》中，并载明该项目建设主体为京西房地产公司。

本项目分为两个标段，标段一由京能建设集团有限公司作为项目施工主体、标段二北京住总集团有限公司作为项目施工主体。

京能建设集团有限公司成立于 1980 年 12 月 1 日，法定代表人张学东，注册资本金为 100000 万元，注册地址为北京市门头沟区黑山大街 32 号，公司控股股东为北京能源集团有限责任公司，控股比例 100%。公司经营范围为施工总承包；专业承包；建设工程项目管理；工程勘察设计；建筑装饰工程设计、建筑幕墙工

程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计、消防设施工程设计；工程造价咨询；城市园林绿化；建筑机械设备租赁；建筑周转材料租赁；销售建筑材料、塑钢门窗、塑料制品；物业管理；设计、制作广告；货物进出口，技术进出口，代理进出口；煤炭技术开发、技术服务、技术推广、技术咨询；煤矿开采技术服务；企业管理；普通货运。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；普通货运以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京住总集团有限公司成立于 1993 年 10 月 5 日，法定代表人为谢夫海，注册资本为 174303.5 万元，注册地址为北京市朝阳区慧忠里 320 号。公司控股股东为北京城建集团有限责任公司，控股比例为 100%。公司经营范围为：对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装潢；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(3) 项目合规要件

表：募集资金拟用于项目建设合规性情况

文件	发文日期	批复名称	发文机关	文号
立项批复	2020.12.11	关于门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育用地项目核准的批复	北京市门头沟区发展和改革委员会	京门头沟发改（核）【2020】23 号
环境评价	-	建设项目环境影响报告	-	-

建设工程规划许可证	2021.9.19	建设工程规划许可证(C-1#住宅楼等13项)	北京市规划和自然资源委员会门头沟分局	建字第110109202100030号
	2021.9.24	建设工程规划许可证(D-1#住宅楼等27项)		建字第110109202100032号
	2021.9.29	建设工程规划许可证(A-1#住宅楼等35项)		建字第110109202100035号
	2022.1.30	建设工程规划许可证(D-4#住宅楼等4项)		建字第110109202200001号
	2021.8.25	建设工程规划许可证(E-1#幼儿园)		建字第110109202100029号
施工许可证	2021年12月29日	施工许可证(一标段)	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	编号110109202112290101
	2021年12月29日	施工许可证(二标段)		编号110109202112290201
不动产权证	2022年1月24日	不动产权证(6003地块)	北京市规划和自然资源委员会	京(2022)门不动产权第0000494号
	2022年1月24日	不动产权证(6010地块)		京(2022)门不动产权第0000495号
	2022年1月24日	不动产权证(6002地块)		京(2022)门不动产权第0000496号
	2022年1月24日	不动产权证(6011地块)		京(2022)门不动产权第0000497号
预售许可证	2022年11月11日	北京市商品房预售许可证	北京市住房和城乡建设委员会	京房售证字(2022)180号
	2022年4月28日	北京市商品房预售许可证		京房售证字(2022)58号

(4) 项目建设情况

截止2025年3月末，项目整体工程进度已达87.37%。项目总投资60.40亿元，项目已投资52.77亿元，资本金12.50亿元，占比20.70%，项目供应保障房总套数为2,252套。自有资金已到位，自有资金比例符合国家相关规定。自有资金中不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合国家相关规定。

本项目性质为共有产权房，不适用拆迁补偿标准和安置房建设成本标准。共有产权房，是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。待通过招拍挂途径取得用地后，发行人作为建设主体负责办理项目立项、建设用地规划等手续。

(5) 项目运营模式

本项目发行人采取自建模式，发行人通过公开市场“招拍挂”方式获得项目土地，取得相关证件后进行项目建设及销售，按照北京市共有产权住房销售政策销售给具有购房资格的购房人，购房人收房时确认收入。

(6) 项目预期收益情况

门头沟新城05街区MC00-0005-6002等地块二类居住、基础教育用地项目主要依靠项目自身平衡。标的项目销售方面，截至2025年3月末，本项目已订购928套，尚未订购套数为1,324套，房屋用途均为共有产权住房，参考订购价格为29,500.00元/m²。本项目销售价格均低于附近同质房地产价格，附近长安麓院、西山相府的房产均价已超过5万元/平方米。

图表：项目收益测算情况表

单位：万元

项目	金额
保障房项目收入	639,018.11
减：1.项目成本合计	565,057.82
其中：土地征用及拆迁补偿费	282,907.69
前期费用	17,508.08
建筑安装工程费	173,417.47
基础设施费	19,706.99
开发间接费	71,517.59
2.税金及附加	17,033.20
3.管理费用	4,068.23
4.销售费用	9,585.27
5.财务费用	19,450.00
利润总额	23,823.59
净收益	17,867.69
总投资	604,042.65
收入投资覆盖倍数	1.06

经测算，保障房项目净收益 17,867.69 万元，本期债券募投项目共产生收入 639,018.11 万元，项目总投资额合计 604,042.65 万元，项目收入投资覆盖倍数为 1.06 倍。综合以上，本项目总回款收入足以覆盖项目总投资及销售期所产生的经营成本等，表明项目具有一定抗风险能力，具备一定的收益，资金能够实现平衡。

二、发行人承诺

发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

发行人承诺本期中期票据募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，

不得用作土地款等其他用途，且发行人已经开设监管账户。募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，不用于购买理财、不用于委托借款、不用于金融投资、炒地以及“地王”事项等不符合政策规定的用途。

发行人承诺募集资金用途符合法律法规和国家政策要求，募集资金不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途；募集资金用于募集说明书披露的保障性安居工程项目，如变更募集资金用途，及时披露相关信息，且募集资金仍用于符合要求的保障性安居工程类项目。

发行人承诺募集资金用途不用于配套的商品房和经营性基础设施建设，不用于募投项目范围之外的工程建设及基础设施建设，不涉及项目重复建设、重复融资，不涉及违规举借政府性债务。

发行人举借该期债务符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》（以下简称“《规程》”）的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，新增债务依法不属于地方政府债务。

三、本期债务融资工具募集资金的专户监管

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专户监管，采取受托支付方式，确保募集资金的合理有效使用。发行人根据自身业务发展及监管要求，自愿委托中国建设银行股份有限公司北京石景山支行为资金监管银行并签署了《账户监管协议》，对募集资金账户监管及受托支付方式等事项进行约定。监管账户信息如下：

开户人：京能置业股份有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司北京石景山支行

账号：11050164510000001028

监管账户内募集资金按照《募集说明书》规定使用；如果发行人在募集期内变更募集资金用途的，应当按照有关法律法规及自律规则的规定进行信息披露，并提前三个工作日书面通知监管银行；否则监管银行仍按照发行人向其提供的《募集说明书》规定的用途进行监管。

四、偿债保障措施

为了充分有效地维护债务融资工具持有人的利益，发行人为本期债务融资工具的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力形成一套确保债务融资工具安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部负责协调本期债务融资工具偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实债务融资工具本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债务融资工具持有人利益。发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

（二）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债务融资工具投资人的监督，防范偿债风险。

（三）加强本期中期票据募集资金使用的监控

公司将根据内部管理制度及本期中期票据的相关条款，加强对本期募集资金

的使用管理，提高本期募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况，及本期中期票据各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期中期票据本息。

（四）其他配套偿债保障措施

1. 发行人将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守相关投资决策管理规定和审批程序。2. 发行人将进一步加强货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。3. 发行人若出现未能按期偿付债券本息的情况，将采取暂缓重大对外投资、变现优良资产等措施，以保障债券持有人的利益。3. 发行人将定期组织内部审计人员对债券募集资金使用情况进行核查，以切实保证募集资金的安全高效使用。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：京能置业股份有限公司

法定代表人：昝荣师

注册资本：45,288.00 万元

实缴资本：45,288.00 万元

设立（工商注册）日期：1997-04-01

统一社会信用代码：91110000214406620R

住所（注册地）：北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层

邮政编码：100031

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

电话及传真号码：010-62698710、010-62698299

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：张捷、副总经理、财务总监、董事会秘书、010-62698710

发行人承诺北京能源集团有限责任公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在“名股实债”的情况，发行人不存在通过债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，不存在违反财金【2018】23 号文的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在土地开发整理业务、基础设施建设业务；发行人存在保障房建设业务，相应的业务模式、会计处理等均合法合规，不涉及替政府融资的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在政府投资基金项目、不存在 BT 项

目，不存在回购其他主体项目、不存在政府购买服务项目、不存在替政府项目垫资的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

截至本募集说明书签署日，发行人的应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款等应收款项中不存在无经营背景、违规替政府垫资的行为。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

发行人组织结构完备、业务运营合法合规，不存在违法、违规行为。发行人经营业务符合国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号、国发〔2018〕101号文等文件的相关规定，发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

发行人前身天创置业股份有限公司原名“贵州华联（集团）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（集团）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.SH，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、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（集团）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公司法人股 330 万股；至此，天创公司总计持有公司股份 2,929.8 万股，占公司总股本 29.59%，成为公司第一大股东。

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（以下简称“中国证监会”）、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（集团）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 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(集团)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后,京能公司持有 5,464.147 万股公司股份（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。

经中国证监会《关于核准北京天创置业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 月向京能公司、绍兴裕隆工贸公司有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、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，其中京能公司认购 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。本次非公开发行前京能集团持股比例为 35.85%，发行后持股比例为 45.12%。

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。

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”。

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。

2018 年 1 月 17 日，公司法定代表人变更为李育海。

2019 年 1 月 4 日，公司法定代表人变更为周建裕。

2021 年 5 月 12 日，公司法定代表人变更为昝荣师。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在股东以“名股实债”、股东借款、拆借资金等债务性资金和以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规出资或出资不实的问题。

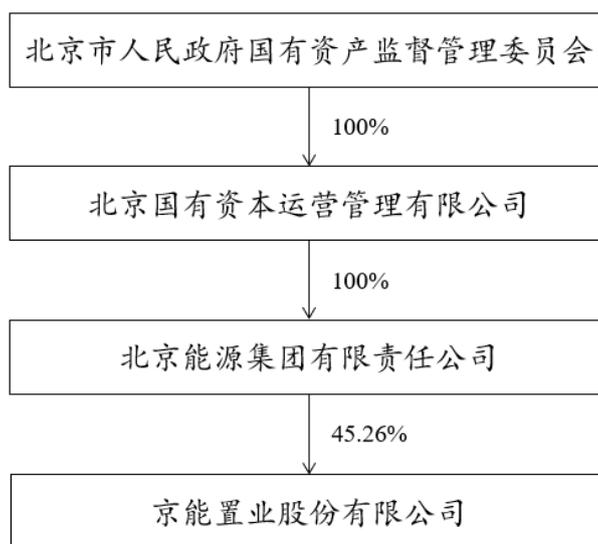
（二）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股权结构及实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为北京能源集团有限责任公司，发行人实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

表：公司与股东及实际控制人之间的产权及控制关系图



发行人控股股东为北京能源集团有限责任公司，其成立于 2004 年 12 月 8 日，注册资本为 220.8172 亿元人民币，注册地址为北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 9 层，经营范围为：能源项目投资、开发及经营管理；能源供应、管理；能源项目信息咨询；房地产开发；投资管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。控股股东对发行人的出资比

例为 45.26%，控股股东持有发行人的股份不存在被质押或存在争议的情况。

截至 2024 年末，北京能源集团有限责任公司总资产为 4,934.37 亿元，净资产为 1,762.42 亿元；2024 年度营业收入 972.44 亿元，净利润 61.03 亿元。

发行人实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

四、发行人独立性情况

发行人与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）业务方面

发行人具有独立面向市场、自主经营的能力。公司及主要控股子公司主要从事房地产开发业务，采购和销售由公司及下属各子公司独立、自主完成。公司已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系；公司拥有独立于控股股东的与供电业务相关的供电系统及必要的辅助系统及配套设施。

（二）人员方面

发行人所有员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业处担任除董事、监事以外的其他行政职务，发行人财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼任任何职务。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（三）资产方面

发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（四）机构方面

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完

全独立运行的机构体系。

（五）财务方面

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过“三会”等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司

发行人主要子公司情况如下：

表：主要子公司 2024 年财务数据情况

单位：%、万元

序号	企业名称	业务范围	持股比例	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
1	天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发	60.00	146,634.29	198,977.96	-52,343.67	6,352.01	-12,410.46
2	北京京能云泰房地产开发有限公司	房地产开发	51.00	189,826.90	69,066.11	120,760.79	491.22	-33,411.25
3	京能置业（天津）有限公司	房地产开发	51.00	187,861.71	66,252.74	121,608.97	38,228.40	121.27
4	北京丽富房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	256,439.97	214,294.59	42,145.38	18,381.78	10,733.35
5	宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	70.00	93,130.64	2,966.58	90,164.07	1,126.48	2,850.60
6	北京京能京西房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	481,121.98	462,752.29	18,369.69	157,087.84	11,640.68
7	北京京珑置业有限公司	房地产开发	51.00	107,353.15	49,080.79	58,272.35	262,711.21	29,111.79
8	北京丰璟房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	431,485.32	282,073.64	149,411.68	0.00	-5,588.32

1、主要子公司情况

（1）天津海航东海岸发展有限公司

天津海航东海岸发展有限公司成立于 2010 年 9 月 1 日，注册资本为 5,000 万元，该公司的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；房地产经纪；非居住房地产租赁；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；信息技术咨询服务；餐饮管理；会议及展览服务；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；住宅室内装饰装修；专注材料销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；食品销售；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

除净利润和净资产外，该公司 2024 年其他主要财务数据未发生重大变动。该公司 2024 年净利润为-12,410.46 万元，较 2023 年亏损减少 59.73%，主要是由于 2024 年计提的存货（京能·海语城项目）减值准备减少所致；该公司 2024 年净资产为-52,343.67 万元，主要是计提存货（京能·海语城项目）减值准备较多所致。

（2）北京京能云泰房地产开发有限公司

北京京能云泰房地产开发有限公司成立于 2017 年 10 月 24 日，注册资本为 174,500 万元，公司的经营范围为：房地产开发；销售本企业开发的商品房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

除净利润外，该公司 2024 年其他主要财务数据未发生重大变动。该公司 2024 年净利润为-33,411.25 万元，较 2023 年亏损扩大 78.13%，主要是由于 2024 年计提的存货（京能·云璟壹号项目）减值准备增加所致。

（3）京能置业（天津）有限公司

京能置业（天津）有限公司成立于 2018 年 12 月 17 日，注册资本为 120,000 万元，公司的经营范围为：房地产开发与经营，房地产信息咨询，住所租赁经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

除总负债和净利润外，该公司 2024 年其他主要财务数据未发生重大变动。该公司 2024 年末负债规模为 66,252.74 万元，较 2023 年末减少 37.33%，主要是

偿还债务所致；该公司 2024 年净利润为 121.27 万元，较 2023 年扭亏为盈，主要是由于 2024 年计提的存货（京能·雍清丽苑项目）减值准备减少所致。

（4）北京丽富房地产开发有限公司

北京丽富房地产开发有限公司成立于 2004 年 4 月 21 日，注册资本为 20,000 万元，公司的经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房；招标代理；物业管理；建筑装饰、设备租赁；投资咨询；电子商务；技术开发、转让、培训；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备、橡胶制品、工艺美术品；机动车公共停车场服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

除营业收入和净利润外，该公司 2024 年其他主要财务数据未发生重大变动。该公司 2024 年营业收入为 18,381.78 万元，较 2023 年减少 88.83%，主要是金泰丽富嘉园项目集中于 2023 年结转收入，2024 年结转的收入较少所致；2024 年净利润为 10,733.35 万元，较 2023 年增长 302.94%，主要是由于金泰丽富嘉园项目政府重新核价所致。

（5）宁夏京能房地产开发有限公司

宁夏京能房地产开发有限公司成立于 2007 年 12 月 14 日，注册资本为 40,000 万元，公司的经营范围为：房地产开发（凭资质证经营）；房地产经纪；房地产信息咨询、酒店管理、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

除总负债和净利润外，该公司 2024 年其他主要财务数据未发生重大变动。该公司 2024 年末负债规模为 2,966.58 万元，较 2023 年末减少 83.06%，主要是偿还债务所致；该公司 2024 年净利润为 2,850.60 万元，较 2023 年扭亏为盈，主要是由于冲回以前年度多计提的土地增值税所致。

（6）北京京能京西房地产开发有限公司

北京京能京西房地产开发有限公司成立于 2020 年 8 月 17 日，注册资本为 10,000 万元，公司的经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；物业管理；房地产咨询服务；企业管理；企业管理咨询；技术开发；技术咨询；技术转让；技术推广；技术服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及依法须经批准的项目，经相关部门批准

后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

除净资产、营业收入和净利润外，该公司 2024 年其他主要财务数据未发生重大变动。该公司 2024 年净资产为 18,369.69 万元，较 2023 年增长 172.99%，主要是京能·西山印项目开始销售盈利使得未分配利润增加所致；2024 年营业收入为 157,087.84 万元，2023 年末产生营业收入，主要是京能·西山印项目于 2024 年销售并结转收入所致；2024 年净利润为 11,640.68 万元，较 2023 年扭亏为盈，主要是由于京能·西山印项目结转收入并盈利所致。

(7) 北京京珑置业有限公司

北京京珑置业有限公司成立于 2021 年 12 月 31 日，注册资本为 50,000 万元，公司的经营范围为：房地产开发经营；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；企业管理；公共关系服务；承办展览展示活动；会议服务；清洁服务（不含餐具消毒）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；酒店管理；餐饮管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发经营以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

该公司 2024 年总资产为 107,353.15 万元，较 2023 年下降 70.86%，主要系京能 龙湖·熙上项目销售结转所致；该公司 2024 年末负债规模为 49,080.79 万元，较 2023 年末减少 84.86%，主要是偿还债务所致；2024 年净资产为 58,272.35 万元，较 2023 年增长 31.96%，主要是京能 龙湖·熙上项目开始销售盈利使得未分配利润增加所致；2024 年营业收入为 262,711.21 万元，2023 年末产生营业收入，主要是京能 龙湖·熙上项目于 2024 年销售并结转收入所致；2024 年净利润为 29,111.79 万元，较 2023 年扭亏为盈，主要是由于京能 龙湖·熙上项目结转收入并盈利所致。

(8) 北京丰璟房地产开发有限公司

北京丰璟房地产开发有限公司成立于 2024 年 1 月 24 日，注册资本为 155,000 万元，公司的经营范围为：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；

停车场服务；会议及展览服务；酒店管理；餐饮管理；组织文化艺术交流活动；建筑物清洁服务；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

该公司 2024 年净利润为负主要系京能·西贤府项目尚在建设中，未产生收入，固定支出导致净利润为负。

2、发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司或持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司情况。

3、发行人对上述一级子公司均具有实际控制力，对上述子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有较强管控能力。

（二）发行人参股公司、合营企业和联营企业

截至 2025 年 3 月末，发行人参股公司、合营企业和联营企业情况如下：

单位：%、万元

序号	被投资单位名称	业务范围	持股比例	2024 年末资产	2024 年末净资产	2024 年度收入	2024 年度净利润
1	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	房地产开发	48.00	5,038.20	3,282.48	0.00	-0.80
2	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	房地产开发	40.00	9,252.94	9,243.11	0.00	-0.54

1、天津京能蓝光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成立于 2019 年 3 月 15 日，注册资本为 10,000 万元，该公司的经营范围为：房地产开发，商品房、建筑材料、装饰材料销售，劳动服务，机械设备、自有房屋租赁，停车场服务，房地产经纪，室内外装饰装修工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、天津京能世茂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成立于 2019 年 3 月 19 日，注册资本为 10,000 万元，该公司的经营范围为：房地产开发，商品房、建筑材料、装饰材料销售，劳动服务，机械设备、自有房屋租赁，停车场服务，房地产经纪服务，室内外装饰装修工程设计、施工，企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人不存在持有的账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投

资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股公司、合联营企业。

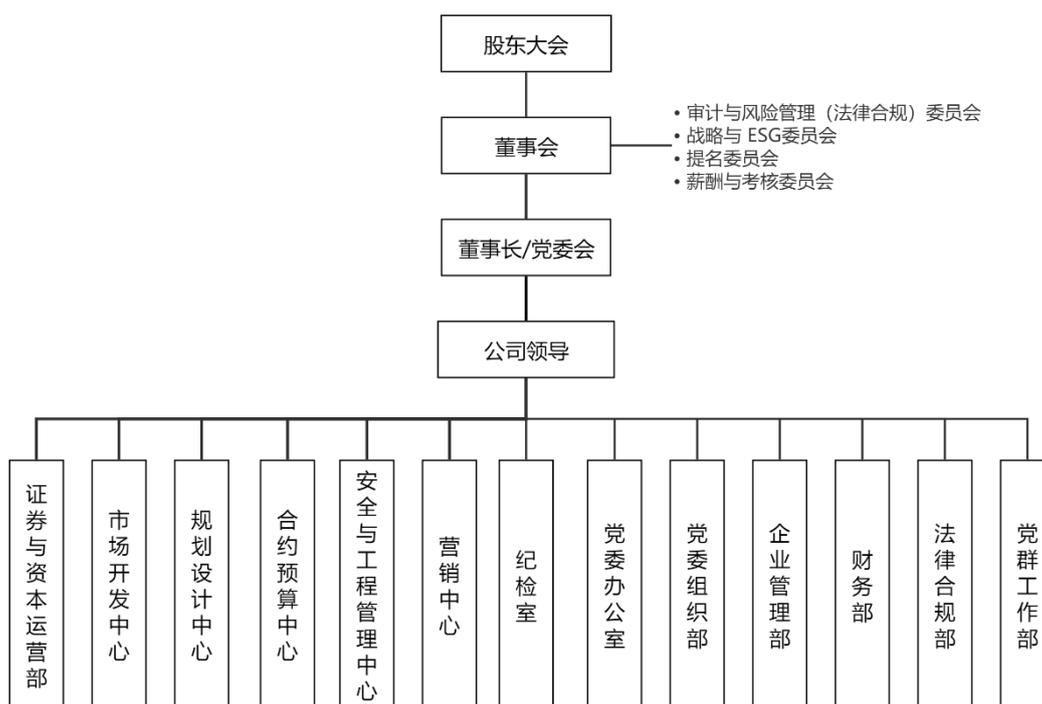
(三) 对企业有重要影响的关联方

发行人除股东、实际控制人北京市国资委，发行人子公司和合营联营企业外，暂无其他重要关联方。

六、发行人公司治理

(一) 发行人组织结构

表：发行人公司组织结构



公司设内部职能机构：证券与资本运营部、市场开发中心、规划设计中心、合约预算中心、安全与工程管理中心、营销中心、纪检室、党委办公室、党委组织部、企业管理部、财务部、法律合规部和党群工作部。

公司主要职能部门的职责分工如下：

1、证券与资本运营部职责

(1) 根据有关法律法规，筹备股东大会、董事会，组织办理信息披露事务工作，协调各专业委员会开展工作，协调各股东的关系；

(2) 负责京能置业公司股权投融资、对外股权合作工作。

2、市场开发中心职责

(1) 依据公司发展战略，构建并维护项目拓展体系；

(2) 依据战略开展房地产市场研究，组织实施公司项目拓展与项目收购；

(3) 负责指导项目报批报建工作，促进公司经营目标的实现和长远发展。

3、规划设计中心职责

- (1) 依据公司发展战略，构建并维护营销管理体系；
- (2) 负责公司品牌管理及公关；
- (3) 组织实施项目前期策划、产品定位、营销推广、销售服务。

4、合约预算中心职责

- (1) 依据公司发展战略，构建并维护预结算管理体系；
- (2) 负责项目预算、结算与成本控制；
- (3) 配合工程招标工作领导小组组织实施工程采购招标工作；
- (4) 负责公司经济合同审核与管理。

5、安全与工程管理中心职责

(1) 代表公司全程管理项目，主要对公司项目施工中质量、工期、环境和安全管理的执行情况进行全程管控；

(2) 及时处理项目经理提出的安全、质量、费用、进度以及技术和管理方面的重大事项，以确保项目任务安全、高效的完成。

6、营销中心职责

- (1) 主要负责市场调研、市场分析工作，制定业务推进计划；
- (2) 了解客户的基本情况以及与本企业有关的数据资料，建立和运用客户资料库，并完成公司制定的营销指标；
- (3) 通过制定客户服务原则与标准，拟订标准的服务工作流程，设计客户服务措施。
- (4) 推进、协调企业内部各部门工作，为客户提供优质服务，塑造和维护企业良好的形象与声誉。

7、纪检室职责

- (1) 负责维护党章和其他党内法规，检查党的路线、方针、政策和决议的执行情况；
- (2) 协助党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和组织协调反腐工作；
- (3) 负责对党员的遵守纪律教育工作、对公司所属党组织和党员违反党的章程和其他党内法规的比较重要或复杂的案件的检查和处理工作等。

8、党委办公室职责

(1) 贯彻党的路线、方针、政策，贯彻中央、市委、市国资委党委和集团党委的指示、决定；

(2) 公文管理(内部发文、外部文件)；

(3) 档案管理(文书档案、项目竣工档案)；

(4) 印信、企业资质(证照)管理；

(5) 前台、联络接待；

(6) 外事管理(因公)；

(7) 信访管理；

(8) 会务管理；

(9) 行政后勤、办公设施管理；

(10) 办公用固定资产管理；

(11) 信息化管理。

9、党委组织部职责

(1) 公司人力资源发展规划、机构设置与岗位编制管理、工作标准管理；

(2) 干部管理、招聘与调配、薪酬福利（社会保险）、员工绩效考核与员工奖惩管理；

(3) 员工关系（员工关爱、劳动合同）与离退休管理、员工培训、人才发展和人事档案管理工作。

10、企业管理部职责

(1) 依据公司战略发展目标，负责组织和监督年度经营计划、月度工作计划、项目总体计划等的编制和执行；

(2) 制定公司流程管理体系，加强业务部门之间的沟通，协调公司经营活动中出现的问题和争议，并审核监督子公司相关计划的执行情况。

11、财务部职责

(1) 执行公司董事会和总经理办公会的重大财务决策；

(2) 负责公司的财务核算和财务管理，编制季度、年度财务报表及年度财务报告，进行财务状况的综合分析；

(3) 依据公司的业务计划编制年度财务预算并分解落实，负有监督检查财务预算执行情况和向总经理办公会报告的责任；

(4) 负责具体落实公司的筹融资工作，根据年度、月度资金预算统一调度、

平衡资金，提高资金使用效率，防范财务风险。

12、法律合规部职责

(1) 建设完善公司法律管理体系和风险管理体系，为公司经营活动提供法律服务；

(2) 促进公司依法经营、依法管理，化解企业经营中的法律风险；

(3) 负责公司审计工作、内部控制及规章制度和质量体系管理工作。

13、党群工作部职责

(1) 在公司内部设立的负责党务（组织、宣传思想、精神文明建设、社会工作、统战等）、党建、政工、群众（包括工会、共青团、妇联、群众团体等）等方面工作的综合部门。

（二）治理结构

公司按照《公司法》及相关法律规定，公司制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、高级管理人员组成的治理结构体系。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，股东大会行使下列职权：

(1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

(2) 审议批准董事会的报告；

(3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(5) 对发行公司债券作出决议；

(6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(7) 修改本章程；

(8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；

(9) 审议批准本章程第四十七条规定的担保事项；

(10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；

(11) 审议批准变更募集资金用途事项；

(12) 审议股权激励计划和员工持股计划；

(13) 审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

公司经股东会决议，或者经本章程、股东会授权由董事会决议，可以发行股票、可转换为股票的公司债券，具体执行应当遵守法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的规定。

除法律、行政法规、中国证监会规定或者证券交易所规则另有规定外，上述股东会的职权不得通过授权的形式由董事会或者其他机构和个人代为行使。

2、党的委员会

公司按照《党章》的规定，公司设立中国共产党京能置业股份有限公司委员会(以下简称“公司党委”)和中国共产党京能置业股份有限公司纪律检查委员会(以下简称“公司纪委”)。公司党组织工作和自身建设等，按照《党章》等有关规定办理。董事长、党委书记原则上由一人担任，配备一名主抓党建工作的专职副书记。公司党委班子成员符合条件的可以通过法定程序进入董事会和经理层，董事会、经理层成员中符合条件的党员可依照有关规定和程序进入公司党委。。公司党委根据《党章》等党内法规履行下列职责：

(1) 保证监督党和国家方针政策，党中央的决策部署，市委市政府、市国资委党委、上级党组织的决策部署在本企业的贯彻执行；

(2) 支持股东会、董事会、经理层依法行使职权；

(3) 坚持党管干部、党管人才原则，实施人才强企战略；

(4) 研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议；

(5) 承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设和企业文化建设和工会、共青团等群众工作。领导党风廉政建设，支持纪委切实履行监督责任。

公司重大经营管理事项必须经党委前置研究讨论后，再由董事会或者经理层做出决定。

3、董事会

公司设董事会，董事会由七名董事组成，设董事长一人。董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会，行使下列职权：

(1) 召集股东会，并向股东会报告工作；

(2) 执行股东会的决议；

(3) 决定公司中长期发展规划、年度投资计划，决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；

(7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

(8) 在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人（财务总监）、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 决定公司高级管理人员考核责任书、年度和任期经营业绩责任书；

(12) 决定职工工资分配；

(13) 制定公司的基本管理制度；

(14) 制订本章程的修改方案；

(15) 管理公司信息披露事项；

(16) 向股东会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；

(17) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(18) 法律、行政法规、部门规章、本章程或者股东会授予的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

4、审计与风险管理（法律合规）委员会

公司董事会设置审计与风险管理（法律合规）委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计与风险管理（法律合规）委员会成员为三名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事两名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。审计与风险管理（法律合规）委员会负责审核公司财务信息及其披露、

监督及评估内外部审计工作和内部控制，下列事项应当经审计与风险管理（法律合规）委员会全体成员过半数同意后，提交董事会审议：

- （1）披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告；
- （2）聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- （3）聘任或者解聘公司财务负责人（财务总监）；
- （4）因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正；
- （5）法律、行政法规、中国证监会规定和本章程规定的其他事项。

5、高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理若干名，由董事会决定聘任或者解聘。

在公司控股股东单位担任除董事、监事以外其他行政职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。公司高级管理人员仅在公司领薪，不由控股股东代发薪水。

总经理每届任期 3 年，总经理连聘可以连任。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人（财务总监）、总法律顾问等；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- （8）本章程或者董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

经理层决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

（三）公司内部控制制度

发行人已初步形成了对外担保、投资管理、筹资管理及资金管理等多方面的管理体系，基本能够覆盖其日常经营、投融资、子公司管理、担保等主要环节。

公司各项政策方针及信息反馈均能通过上述管理控制体系进行有效整合,确保了公司和下属子公司业务的快速发展、业绩的稳步增长。

1、法人治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所所有要求设立了相关的机构和部门。股东大会是公司的权力机构。

公司设董事会,对股东大会负责,公司董事会由 7 名董事组成,设董事长 1 人。公司董事由股东大会选举或更换,任期 3 年,可连选连任。公司董事可由总经理或其他高管兼任,但兼任总经理或其他高管人员的董事总计不得超过公司董事 1/2。公司设总经理 1 名,由董事会聘任或解聘。公司其他高级管理人员,亦由董事会接任或聘任。公司董事会设置审计与风险管理(法律合规)委员会,行使《公司法》规定的监事会的职权。审计与风险管理(法律合规)委员会成员为三名,为不在公司担任高级管理人员的董事,其中独立董事两名,由独立董事中会计专业人士担任召集人。公司董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。

2、合规管理制度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所所有要求,制定了《合规管理制度》,管理公司及员工的经营管理行为是否符合法律法规、国际条约、监管规定、行业准则、商业惯例、道德规范和企业依法指定的公司章程、规章制度等要求。

3、管理水平

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引,以实施的《内部控制管理办法》所列全部控制措施为评价内容,明确了内部控制的目标及内部控制的五要素,即内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督。公司在董事会下设立审计委员会。审计委员会负责审查企业内部控制,监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况,协调内部控制审计及其他相关事宜等。公司设置法律合规部,配备专职内部审计人员,法律合规部根据国家有关法律法规的规定,结合公司实际情况,制定并完善公司内部审计相关制度和标准,指导具体审计业务的开展。

4、财务管理制度

公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下,制定了《资金管

理办法》、《财务会计制度》等规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。利用《资金收支计划工作流程》、《固定资产管理办法》、《财务结账及会计报告管理办法》等制度，加强了对财务会计信息及资料真实性的保证，提高了会计报表信息的准确性。

5、关联交易管理制度

为贯彻落实上海证券交易所《上市公司关联交易实施指引》及《公司章程》《公司信息披露事务管理制度》，公司制定了《关联交易管理办法》，规范公司关联交易行为，保护公司和全体股东的合法权益。制度对关联人和关联交易的认定设定了明确标准，规定了须经董事会批准、股东大会批准的关联交易。规定了关联交易的披露和豁免披露情形。

6、信息披露制度

公司符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规，信息披露的范围和内容主要包括年度报告、中期报告、季度报告、董事会决议、股东大会决议、重大事件等。

7、预算管理制度

公司制定了《全面预算管理办法》，统一财务预算管理，通过预算管理对本公司全面统筹管理，在预算的范围内组织生产经营活动，完成本公司预算确定的目标。公司年度预算由公司董事会审定，全面预算管理体系包括：预算组织、预算编制、预算监控执行、预算调整、预算分析、预算考评，同时本公司监督考核子公司预算的执行情况。

8、对外担保管理制度

发行人制订有《担保管理办法》，在办法中对有关对外担保进行了严格规范，发行人有权拒绝来自任何方面的强制命令而为他人提供担保。公司对外担保实行统一管理，对外担保必须按程序经京能集团董事会和京能置业董事会或股东大会批准。原则上各子公司不得对除集团内公司之外的其它外部公司进行担保。

9、风险管理制度

发行人制定有《全面风险管理办法》，确定了全面风险管理的范围，围绕京能置业总体经营目标，建立健全全面的风险管理体系，包括风险管理策略、风险管理的组织职能体系、风险管理信息系统和内部控制系统，从而实现风险管理的总体目标。

10、募集资金管理制度

发行人制定有《募集资金专项存储制度》，规范募集资金的使用，设立专用账户对募集资金进行集中存放，并严格按照募集说明书披露的募集资金用途使用资金，公司在用募集资金进行项目投资时，资金支出必须严格按照《公司章程》、发行文件和募集资金使用办法及公司财务内控制度履行资金使用审批手续。

11、重大投融资决策制度

发行人制定有《融资管理办法》，对管理原则、主要内容、组织机构和职责以及融资计划管理审批程序都做了严格的规定，发行人融资必须严格按照《融资管理办法》履行融资审批程序。发行人制定了《对外投资管理制度》，发行人建立了有效的控制机制，对本公司及子公司在组织资源、资产、投资等经营运作过程中进行风险控制，保障资金运营的安全性和收益性，提高本公司的抗风险能力。

12、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

发行人为加强对全资子公司、控股及参股公司的有效管理，对全资子公司、控股及参股公司提名推荐董事会成员及经理、财务总监人选，通过委派的董事、经理和财务总监行使职权和义务对投资子公司进行管理。公司委派的董事向发行人负责并报告工作，报告分口头汇报、专题报告和定期报告。另外，发行人通过资金管理办法、担保管理办法、融资管理办法和对外投资管理制度等业务管理办法对子公司业务进行规范管理。

七、企业人员基本情况

表：截至募集说明书签署日公司董事、高级管理人员情况

姓名	性别	年龄	现任职务	任期起始日
昝荣师	男	56	董事长	2021年4月27日
曹云俊	男	52	董事、总经理	2023年12月20日、 2023年12月4日
刘德江	男	58	董事	2021年7月9日
孙力	男	59	董事	2021年7月9日
王德宏	男	59	独立董事	2024年8月22日
李俊峰	男	51	独立董事	2024年8月22日
张兵	男	45	独立董事	2024年8月22日
徐安忠	男	52	副总经理	2018年12月14日
王海平	男	54	副总经理	2018年12月14日
张捷	男	56	副总经理、财务总监、 董事会秘书	2022年4月28日、 2021年4月27日、 2024年12月9日

姓名	性别	年龄	现任职务	任期起始日
李奕达	男	35	总法律顾问、首席合规官	2025 年 4 月 28 日

(一) 董事会成员情况

咎荣师，研究生，工商管理硕士、工学硕士，正高级工程师。现任京能置业股份有限公司董事长、党委书记，主持公司党委、董事会全面工作；分管审计工作、法律事务工作。曾任北京能源集团有限责任公司总经理助理，北京国际电气工程有限责任公司党委书记、执行董事、总经理，北京京能国际能源技术有限公司董事长。

曹云俊，工程硕士，高级工程师。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；分管合规管理、风险内控及行政管理日常工作。曾任京能十堰热电有限公司总经理，山西京能吕临发电有限公司党委书记、董事长。

刘德江，大学学历。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专项工作。曾任北京能源集团有限责任公司实业投资部部长；北京乐多港发展有限公司党委书记、董事长；北京市平谷区旅游委党组书记、主任。

孙力，工商管理硕士，高级经济师、编辑。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投资企业专职董事。曾任北京源深节能技术有限责任公司党委书记、执行董事；北京能源集团有限责任公司人力资源部主任、党委组织部副部长。

王德宏，会计学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系教授、出国留学和来华留学教学督导；江苏恒顺醋业股份有限公司独立董事。曾任北京外国语大学国际商学院会计与财务管理系副教授、国际商学院金融硕士和国际商务专业硕士主任、教师发展中心主任。

李俊峰，金融学博士。现任京能置业股份有限公司独立董事；中央财经大学金融学院，教授；北京掌趣科技股份有限公司、北京百纳千成影视股份有限公司独立董事。

张兵，法学硕士。现任京能置业股份有限公司独立董事；北京小米移动软件有限公司，法务总监。曾任爱普生（中国）有限公司法务课长兼关务课长，北京新能源汽车股份有限公司法律合规部副总师。

（二）非董事高级管理人员情况

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；负责项目营销、品牌建设；负责客户服务、物业服务、客户信访维稳方面工作；负责合约预算工作。曾任北京金泰房地产开发有限责任公司副总经理。

王海平，中央党校研究生，高级政工师。现任京能置业股份有限公司副总经理，负责战略规划、企业改革、运营管理、招标集采、计划统计、业务协同、绩效考核；负责安全生产、工程管理、环境保护、科技创新、信息化建设。曾任北京金泰集团有限公司副总经理。

张捷，经济学学士，高级会计师。现任京能置业股份有限公司副总经理、总会计师、董事会秘书，负责公司财务预算、核算、资金、税务管理，国有资本经营预算管理；负责公司资产评估、债务融资、担保、质押管理；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、产业退出与疏解管理。曾任北京京桥热电有限责任公司总会计师；北京华源热力管网有限公司总会计师。

李奕达，研究生、法律硕士，具有法律职业资格、经济师职称。现任京能置业股份有限公司总法律顾问、首席合规官。曾任北京能源集团有限责任公司法律合规部业务经理、北京京能清洁能源电力股份有限公司法律合规部业务经理。

发行人董事、高级管理人员不存在公务员兼职情况。董事、高级管理人员的任命符合《公司法》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）及《公司章程》的相关规定。发行人除独立董事王德宏外的董事及高级管理人员均为中国国籍；独立董事王德宏为新加坡国籍，具有中国长期居留权，其他董事、高级管理人员无其他国家永久居留权及海外居住权，不存在持有发行人股权及债券情形。

表：截至 2024 年末发行人员工情况

在职员工总数	331	
教育程度		
教育程度类别	数量（人）	占比（%）
硕士及以上	54	16
本科	262	79
大专及以下	15	5

截至 2024 年末，公司共有职工 331 人，硕士及以上 54 人、本科 262 人、大专及以下 15 人。

八、发行人的经营范围及主营业务情况

（一）主营业务情况概述

京能置业拥有着 20 余年的房地产开发经验，经营范围为：房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁等，涵盖商品住宅开发、共有产权房建设、保障房建设等。

公司经过多年优化发展，广泛开展行业间合作，已在北京、天津等重点区域拥有一定的房地产开发规模，形成了良好的品牌价值和社会效应，具备区域深耕潜力。公司具有国资背景并专注于房地产开发，使得公司具有良好的市场合作信誉。

（二）主营业务收入、成本及利润分析

表：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	30,712.25	100.00	543,305.76	100.00	445,500.09	100.00	614,247.79	100.00
其中：商品房住宅	19,059.42	62.06	357,100.44	65.73	262,318.27	58.88	585,222.43	95.27
保障房住宅	11,512.23	37.48	175,512.51	32.30	159,951.46	35.90	-	-
商业、办公 ¹	140.60	0.46	10,692.81	1.97	23,230.36	5.21	29,025.36	4.73
合计	30,712.25	100.00	543,305.76	100.00	445,500.09	100.00	614,247.79	100.00

表：发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	28,437.99	100.00	445,806.04	100.00	413,837.17	100.00	539,245.50	100.00
其中：商品房住宅	17,996.69	63.28	294,225.23	66.00	238,229.56	57.57	521,211.70	96.66
保障房住宅	9,981.64	35.10	144,155.27	32.34	157,939.31	38.16	-	-
商业、办公	459.66	1.62	7,425.54	1.67	17,668.30	4.27	18,033.80	3.34
合计	28,437.99	100.00	445,806.04	100.00	413,837.17	100.00	539,245.50	100.00

表：发行人营业毛利润结构

单位：万元、%

¹ 发行人商业、办公板块主要系住宅项目配套商业、储藏间、车库销售业务，与住宅项目同步销售，整体占比较低

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	2,274.25	100.00	97,499.72	100.00	31,662.92	100.00	75,002.29	100.00
其中：商品房住宅	1,062.73	46.73	62,875.21	64.49	24,088.72	76.08	64,010.73	85.35
保障房住宅	1,530.59	67.30	31,357.24	32.16	2,012.15	6.35	-	-
商业、办公	-319.07	-14.03	3,267.27	3.35	5,562.06	17.57	10,991.56	14.65
合计	2,274.25	100.00	97,499.72	100.00	31,662.92	100.00	75,002.29	100.00

表：发行人营业毛利率结构

单位：%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
房地产开发销售	7.41	17.95	7.11	12.21
其中：商品房住宅	5.58	17.61	9.18	10.94
保障房住宅	13.30	17.87	1.26	-
商业、办公	-226.93	30.56	23.94	37.87
合计	7.41	17.95	7.11	12.21

目前发行人主营业务为房地产开发销售。最近三年及一期，京能置业的主营业务收入分别为 614,247.79 万元、445,500.09 万元、543,305.76 万元和 30,712.25 万元，呈波动趋势。房地产开发销售板块由住宅类项目和商业、办公类项目组成，其中住宅类项目的开发销售是该板块最主要的组成部分。近三年及一期，住宅类项目收入分别为 585,222.43 万元、422,269.73 万元、532,612.95 万元和 30,571.65 万元，该部分收入占主营业务收入之比分别为 95.27%、94.79%、98.03%和 99.54%。2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度大幅增加，主要系京能 | 电建·洛悦湾项目和京能·雍清丽苑达到竣工交房状态，因此结转相应收入、形成利润所致。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度大幅减少，主要系房地产项目交房结转收入的规模减少所致。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度有所增加，主要系京能龙湖·熙上、京能·西山印等项目结转收入所致。

京能置业最近三年及一期的主营业务成本分别为 539,245.50 万元、413,837.17 万元、445,806.04 万元和 28,437.99 万元，呈波动趋势，与主营业务收入呈相同趋势。在最近三年及一期的主营业务成本中，房地产开发销售中住宅类项目开发销售产生的营业成本分别 521,211.70 万元、396,168.87 万元、438,380.50 万元和 27,978.33 万元，占主营业务成本的比例分别为 96.66%、95.73%、98.33%和 98.38%。

京能置业最近三年及一期的主营业务毛利润分别 75,002.29 万元、31,662.92

万元、97,499.72 万元和 2,274.25 万元，呈波动的趋势。在最近三年及一期的毛利润中，房地产开发销售中住宅类项目开发销售产生的毛利润分别为 64,010.73 万元、26,100.86 万元、94,232.45 万元和 2,593.32 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 85.35%、82.43%、96.65%和 114.03%。2023 年，发行人毛利润大幅下降，主要系由于房地产项目交房结转收入的规模减少且结算项目毛利率较低所致。2024 年，发行人毛利润大幅增加，主要系京能龙湖·熙上、京能·西山印等项目结转收入、贡献利润较多所致。

京能置业最近三年及一期的主营业务毛利率分别为 12.21%、7.11%、17.95%和 7.41%，主营业务毛利率总体呈波动趋势。2023 年公司房地产业务整体承压，整体营业收入有所下降，毛利率出现一定程度的下降。2024 年公司结转的项目整体盈利能力较好，毛利率明显回升。

（三）主要板块经营情况

房地产开发销售是公司的核心业务。近三年，公司收入基本来自于房地产开发销售收入，房地产开发销售业务实现收入 614,247.79 万元、445,500.09 万元和 543,305.76 万元；实现营业毛利润 75,002.29 万元、31,662.92 万元和 97,499.72 万元。京能置业近年来开发的房地产项目包括银川天下川、天津海语城、京能·雍清丽苑、金泰丽富嘉园、京能 | 电建·洛悦湾、京能西贤府等多个项目，项目主要采用合作经营方式。主要项目情况如下：

银川天下川项目是由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%），双方按比例共同出资开发建设该项目。项目位于银川市兴庆区贺兰山北塔湖畔西侧。项目曾先后获得 2016 年度品质楼盘、2017 年度产业推动力奖等荣誉。

天津海语城项目是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%）、天津通合投资有限公司（持股 15%），三方按比例出资合作开发建设该项目。项目位于天津市滨海新区。建设有高层住宅，配套商业、幼儿园、居委会、地下停车场等，是一个集住宅、商业、休闲于一体的绿色低碳的多功能住宅区。

京能·雍清丽苑项目是由子公司京能置业（天津）有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股 51%）和京能集团（持股 49%），双方按比例共同出资开发建设该项目。项目位于武清杨庄板块核心区，坐拥五横五纵立体交通网络。

项目路东侧为天津市闻名的杨村一中，有丰富的教育资源和优质的医疗资源。周边商圈内拥有佛罗伦萨小镇、武清中央湖公园等休闲一体的完善商业配套。

金泰丽富嘉园项目是由京能置业股份有限公司的全资子公司北京丽富房地产开发有限公司开发建设，项目共分五期建设，四期、五期均为定向棚改安置房项目。项目位于朝阳区东坝乡单店村，小区环境优美，景色宜人，交通便利。学校、幼儿园、商业网点、文体活动站等设施齐全，为居民提供方便的服务设施。

京能 | 电建·洛悦湾是由子公司北京京能海赋置业有限公司负责开发和建设，该公司股东为京能置业(持股 51%)和中国电建地产集团有限公司(持股 49%)，双方按比例共同出资开发建设该项目。项目位于北京大兴区，区位优势显著。项目坐享三横四纵的立体交通网络，可快速换乘地铁 5/10 号线，交通方便快捷。周边商业配套齐全，紧邻购物中心住总万科广场。同时项目周边一河八园环抱，包含凉水河滨公园、南海子公园等，自然生态毗邻，环境优渥。

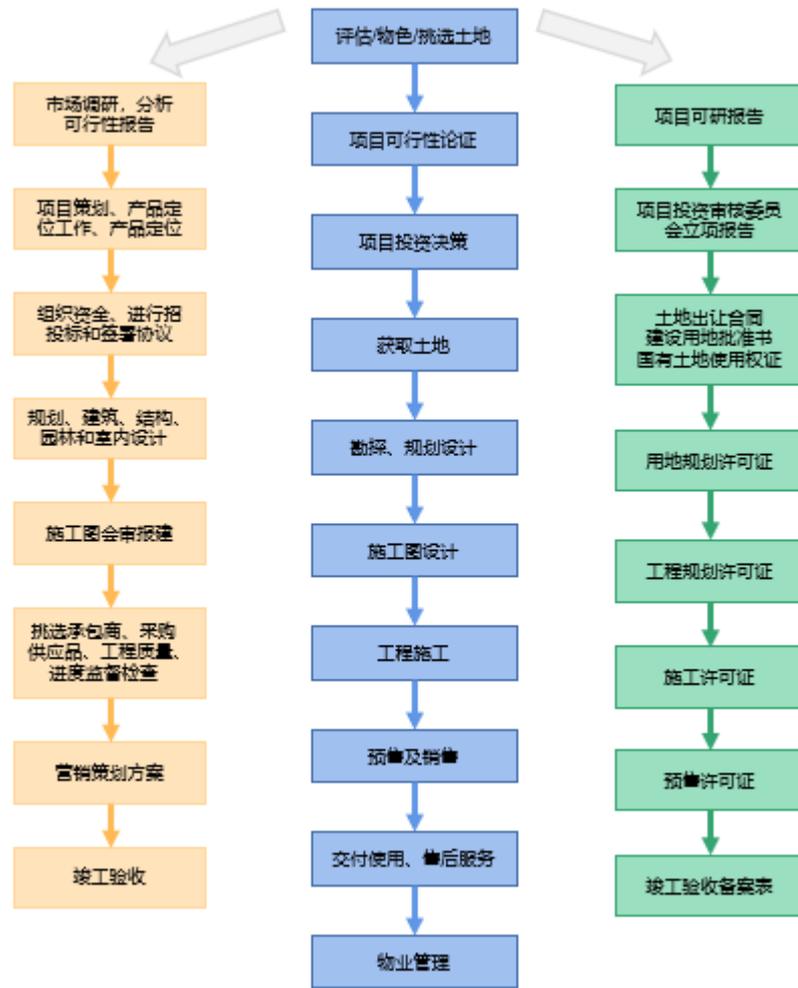
京能·西贤府是子公司北京丰璟房地产开发有限公司负责开发和建设，该公司为发行人全资子公司。项目位于北京市丰台区卢沟桥街道，东至规划产业用地，南至规划绿地，西至大瓦窑中路，北至大瓦窑规划三号路。项目南侧邻近京港澳高速，可快速畅达北京西站等城市核芯区；周边有 301、武警总医院、建华小学、丽泽国际学校、超 9000 亩生态绿肺环绕，周边医疗、教育生态资源丰富。

1、商品房业务情况

(1) 商品房业务运营模式

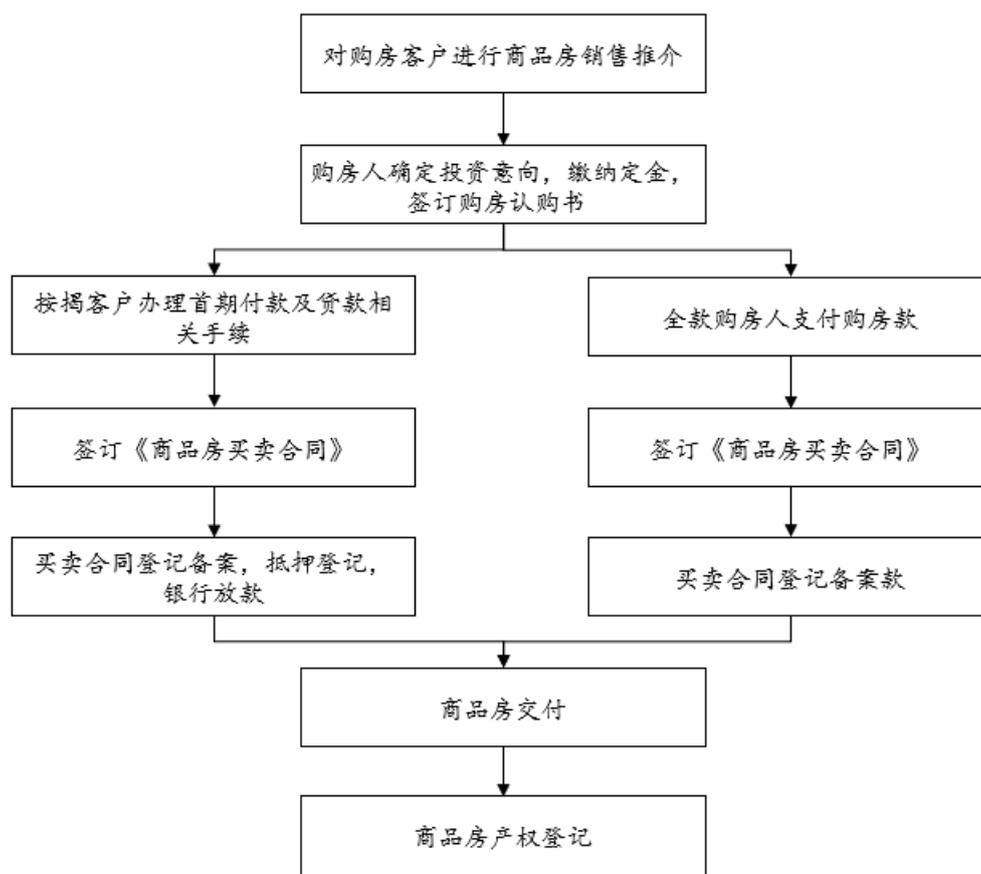
发行人商品房开发销售业务的区域布局主要集中在京津冀地区。未来公司继续提升土地储备标准，布局更加聚焦一二线和强三线城市。

业务运营模式流程图



销售模式方面，发行人所开发项目均需达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项目所在地的需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。公司销售阶段简要流程图如下：

发行人商品房销售简要流程图



收入确认模式方面，发行人对于商品房销售收入的具体确认条件为：1) 商品房具备合同规定的交房条件；2) 已办理了房屋交接手续；3) 履行了合同规定的主要义务；4) 已经取得价款或者确信可以取得价款；5) 成本能够可靠地计量。发行人让渡资产使用权收入确认条件为：与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别以下列情况确定让渡资产使用权收入金额：1) 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

结算模式方面，发行人在项目开发阶段支付工程款项主要通过银行承兑汇票方式结算。在销售阶段收到卖房款主要通过现金结算。

采购模式方面，发行人主要依照公司内部招标采购管理办法，主要以公开招标和自主招标两种方式进行招标工作。

具体招标采购责任部门划分

招标类型		备案部门	主办部门	协办部门
勘察类	勘察	京能置业规划设计中心	项目公司前期部	项目公司工程技术部
	概念设计、方案设计、初步设计、园林设计		京能置业规划设计中心	项目公司前期部、项目公司工程技术部
	施工图设计、市政设计		项目公司工程技术部	项目公司前期部
成本计划造价咨询		京能置业合约预算中心		
招标代理、造价咨询类，工程（总包、甲分包、材料设备）类		京能置业合约预算中心	项目公司预算合同部或项目公司工程技术部（由项目公司自行决定）	
营销类（策划、代理、广告等）		京能置业营销中心	项目公司销售部	

各部门按照管理办法的规定，履行其相对应的职责。

(2) 商品房业务会计核算管理

发行人商品房开发业务一般为公司自筹资金、股东投入、金融机构贷款解决。项目需取得商品房预售许可证（如需）才能对外出售。公司一般根据取得商品房预售证的时间以及当时市场情况安排商品房预售时间，一般来说从资本金投入到取得商品房预售证周期约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 1 年半。待 1-2 年以后项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为收入，存货结转为成本。

商品房会计核算具体方式如下：

资产负债表项目会计处理：在开发建设阶段，按照支付的土地购置款、建筑安装费、人员薪酬等，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”等科目。项目建成完毕后，借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”。

利润表项目会计处理：公司对外销售时，借记“银行存款”等科目，贷记“营业收入”；同时按照配比原则，结转成本，即借记“营业成本”、贷记“存货-开发产品”。

现金流量表项目会计处理：发行人建设期间支付的工程建设款，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到商品房销售款时，则归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(3) 商品房业务经营情况

发行人商品房项目主要位于北京、天津等地，报告期内开发和销售情况如下：

表：报告期内公司商品房项目经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
新开工面积	-	12.89	-	20.85
竣工面积	-	21.67	12.33	52.77
销售面积（网签、草签面积）	1.45	7.05	13.11	8.48
销售金额（网签、草签金额）	3.48	15.28	49.84	27.62
开发完成投资金额	1.78	46.60	13.63	46.27

1) 已完工商品房项目情况

表：最近三年及一期发行人主要已完工商品房项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	完工时间	总可售面积	已售面积	销售进度	总投资金额	已售金额	截至报告期末累计回款金额	未完成销售原因	后续销售安排、资金回笼计划	经营模式
京能·天下川三期(北区)	宁夏	住宅	宁夏京能房地产开发有限公司	中铁十六局集团有限公司、中国新兴建设开发有限责任公司	2022年	16.47	16.46	99.94%	146,908.93	150,719.70	150,719.70	剩余产品主要是地下车位	积极启动租赁车位活动，以租带售，加速资金回笼。	自主开发
京能·雍清丽苑	天津	住宅、商业	京能置业(天津)有限公司	北京京能建设集团有限公司、中建三局集团有限公司	2022年	25.56	17.93	70.15%	440,169.00	310,931.13	310,931.13	房地产市场低迷	预计 2026 年销售完毕	自主开发
京能·丽墅	北京	住宅	北京京能育兴房地产开发有限公司	北京京能建设集团有限公司	2022年	4.06	2.86	70.44%	75,173.00	64,883.38	64,883.38	房地产市场低迷	预计 2025 年底实现清盘	自主开发
京能 电建·洛悦湾	北京	住宅	北京京能海赋置业有限公司、中国电建地产集团有限公司	北京建工集团有限责任公司	2023年	18.17	14.99	82.50%	646,284.00	691,362.12	691,361.98	剩余产品主要是仓储	持续去化	合作开发

京能龙湖熙上	北京	住宅	北京京珑置业有限公司	江苏南通二建集团有限公司	2024年	7.16	5.40	75.42%	312,713.00	311,490.46	312,146.53	剩余产品主要是仓储	加速车储去化，2024年底市场客户草签全部网签，2025年8月前异客退房再售网签完成，年底工抵房款全部划拨。	合作开发
京能·云璟壹号	北京	住宅	北京京能云泰房地产开发有限公司	北京京能建设集团有限公司	2024年	8.04	0.04	0.50%	247,694.77	1,219.00	1,219.00	房地产市场低迷	①客户激励：通过草签赠送物业费、科技系统运维费、人防车位使用权的形式促进高意向客户签约。②渠道激励：做好渠道激励和维系，一是通过预付佣金模式激励渠道完成认购和签约的任务指标，二是持续安排销售员下店宣讲提高经纪人对项目的认知，三是举办渠道专场活动激励经纪人促成交易，实现增加客户到访量和成交量。	合作开发

京能海语城	天津	住宅、商业	天津海航东海岸发展有限公司	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	2017-2022年	17.33	10.33	59.61%	286,830.30	92,231.27	91,329.63	房地产市场低迷	按照经营计划、销售计划促销售促回款	合作开发
-------	----	-------	---------------	-------------------	------------	-------	-------	--------	------------	-----------	-----------	---------	-------------------	------

2) 在建商品房项目情况

表：截至报告期末发行人主要在建商品房项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	规划面积	总投资	已投资	开工时间	预计完工时间	五证是否齐全	资金来源	资本金到位情况	2025 年计划投资金额	2026 年计划投资金额	2027 年计划投资金额	经营模式
北京城建京能樾园	北京	住宅	北京九樾房地产开发有限公司	北京城建十六建筑工程有限责任公司	12.55	201,624.00	164,948.21	2022 年 8 月	2025 年 5 月	是	自有资金、银行借款	已全部到位	21,978.11	14,697.68	-	合作开发
京能西贤府	北京	住宅	北京丰璟房地产开发有限公司	京能建设集团有限公司	12.89	582,225.40	430,499.91	2024 年 4 月	2026 年 10 月	是	自有资金、银行借款	已全部到位	76,725.49	60,000.00	15,000.00	自主开发

3) 已完工和在建商品房项目合规性文件情况

表：发行人已完工和在建商品房项目合规性文件情况

项目名称	立项文件	土地权证	建设用地规划许可	工程规划许可	工程施工许可	预售证
京能·天下川三期(北区)	银发改核准字[2013]98号；银发改核准字[2014]4	宁(2021)兴庆区不动产权第0001652号	银规用地字第(2009)130-1号	银规建字第(2017)121号	编号 640102201807310101 等	(银审服)预售证第 20190377 号 等

	号；银审服（批）发[2015]408号					
京能·雍清丽苑	津武审批投资备(2019)17号	津（2019）武清区不动产权第1026570号	2019武清地证0008	2019武清建证0027	2020武清建证0014	津住建房售许字[2020]第1263-001-002号等
京能·丽墅	京大兴发改(核)[2020]17号	京（2022）大不动产权第0028208号	京规自(大)综审函[2020]0020号	建字第110115202000042号	编号110115202008250101	京房售证字(2021)122号
京能 电建·洛悦湾	京发改(核)[2020]2号	京（2020）大不动产权第0003304号	京规自(大)综审函[2020]0013号	建字第110115202000002号	编号110115202004030301；编号110115202005280201	京房售证字(2020)63号
京能龙湖·熙上	京朝阳发改(核)[2022]3号	京（2022）朝不动产权第0008393号；京（2022）朝不动产权第0008647号；	京规自(朝)供审函[2021]0005号	建字第110105202200015号	编号110105202201300701	京房售证字(2022)13号
京能·云璟壹号	京密云发改(核)[2020]10号；京密云发改(核)[2022]8号	京（2022）密不动产权第0003418号	京规自(密)综审函[2020]0005号	建字第110228202000008号	[2020]施[密]建字0013号	京房售证(2022)135号
京能海语城	津东港自贸审[2018]63号	房地证津字第133051500005号	2011东疆地证0006号	2018东疆建证0004	编号1211342018122101121	津住建房售许字[2019]第0096-001-004号等
北京城建京能·樾园	京平谷发改(核)[2022]20号	京（2022）平不动产权第0004636号；京（2022）平不动产权第0004920号；京（2022）平不动产权第0004919号；	2022规自(平)综审字0011号	建字第110117202200019号；建字第110117202200020号	编号110117202208230101	京房售证(2022)156号；京房售证(2022)157号

京能 西贤府	京丰台发改(核) [2024]9 号	京(2024)丰不动 产权第 0019690 号	2024 规自(丰) 综审字 0016 号	建字第 110106202400065 号	编号 110106202405230301	京房售证 (2024) 53 号
--------	-----------------------	-----------------------------	--------------------------	--------------------------	-----------------------	---------------------

2、保障房业务情况

(1) 保障房业务运营模式

发行人保障房开发业务集中于北京地区，主要分两种模式：定向安置房和共有产权房。

1) 定向安置房

定向安置房，是指因城市规划、土地开发等原因对被拆迁住户进行定向安置的房屋，其安置对象是特定的动迁安置户。发行人定向安置房业务由全资子公司北京丽富房地产开发有限公司（以下简称“丽富公司”）运营，涉及项目为金泰丽富嘉园项目（自主开发）。2022-2024 年度，金泰丽富嘉园项目分别实现收入 0 万元、159,951.46 万元和 18,424.67 万元，占主营业务收入比重分别为 0%、35.90%和 3.39%。

①业务资质

根据北京市朝阳区人民政府《关于同意北京京投兴朝置地有限公司作为东坝北西区域项目实施主体的批复》（朝政批【2017】13 号），北京京投兴朝置地有限公司（以下简称“兴朝置业公司”）为东坝北西区域棚改项目实施主体。

根据丽富公司与兴朝置业公司、北京市朝阳区东坝乡人民政府签署的房屋对接意向书以及朝阳区人民政府《关于东坝乡安置人口及安置房面积有关情况的函》（朝政函字【2018】374 号），东坝北西区域棚改项目部分安置房屋拟在丽富公司开发的金泰丽富嘉园项目处外购约 18 万平方米。

②开发建设

待取得用地后，发行人作为建设主体负责办理项目立项、建设用地规划等手续。资金来源方面，发行人自筹资金 20%，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。

③销售模式

金泰丽富嘉园项目经朝阳区政府批准作为东坝乡定向安置房使用，由东坝乡政府统一安排销售对接对象。兴朝置业公司作为东坝北西区域棚改项目实施主体负责落实安置房购置资金，按协议约定及时支付给丽富公司；东坝乡政府负责监督和协调各方执行，统筹调动外购房源的选房安置、回迁入住等对接工作；丽富公司负责提供东坝项目腾退工作所需安置房源，并确保交付条件。丽富公司的销售款项直接来自于被安置人及兴朝置业公司，东坝乡政府仅负责监督和协调各方，

不与丽富公司产生资金往来，不涉及政府回购。

④定价模式

根据《朝阳区经济适用住房价格管理办法（试行）》规定，丽富公司开发金泰丽富嘉园项目的利润为项目开发成本的 3%，开发成本包括 A.按照法律、法规规定用于征用土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费；B.开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费；C.列入施工图预（决）算项目的主体房屋建筑安装工程费，包括房屋主体部分的土建（含桩基）工程费、水暖电气安装工程费及附属工程费；D.在小区用地规划红线以内，与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费，以及按政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费。金泰丽富嘉园项目最终安置房屋单价以确认的开发成本*103%/对应安置房屋实际测绘面积为准，房屋销售收入可覆盖对应成本。由于项目保障房的属性，此价格低于同区域普通商品房销售单价。

⑤支付模式

安置房屋购房款由被安置人和兴朝置业公司分别向丽富公司支付，共同组成全部购房款项。对于被安置人需向丽富公司支付的安置房购房款，相关款项在与丽富公司签订房屋买卖合同同时向被安置人收取；兴朝置业公司负责向丽富公司支付最终确认的安置房屋价款总额与被安置人支付购房款的差额。

⑥收入确认模式

定向安置房与商品房收入确认条件基本一致，在项目竣工备案或具备入住条件，实际交付入住时确认收入。

2) 共有产权房

共有产权房，是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。政府产权一般通过让渡部分土地出让收益实现（不与建设开发单位产生现金流），以实现降低购房者负担的效果。发行人共有产权房业务由全资子公司北京京能京西房地产开发有限公司（以下简称“京西公司”）运营，涉及项目为京能·西山印项目（自主开发）。2022-2024 年度，京能·西山印项目分别实现收入 0 万元、0 万元和 157,087.84 万元，占主营业务收入比重分别为 0%、0%和 28.91%。

①业务资质

根据北京市门头沟区发展改革委员会于 2020 年 12 月 11 日出具的《关于门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育等用地项目核准的批复》，同意北京京能京西房地产开发有限公司建设门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育等用地项目，主要建设内容为住宅（共有产权房）、教育设施。

②开发建设

待通过招拍挂途径取得用地后，发行人作为建设主体负责办理项目立项、建设用地规划等手续。资金来源方面，发行人自筹资金 47.86%，其余通过股东投入、金融机构贷款解决。

③销售模式

共有产权房销售对象主要是符合购买资格的家庭，申请购买的家庭应同时具备以下条件：一是申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未成年子女；单身家庭申请购买的，申请人应当年满 30 周岁。二是申请家庭应符合本市住房限购条件且家庭成员在本市均无住房。

一个家庭只能购买一套共有产权住房。

有以下情形之一的家庭不能申请购买共有产权住房：申请家庭已签订住房购房合同或征收（拆迁）安置房补偿协议的；申请家庭在本市有住房转出记录的；有住房家庭夫妻离异后单独提出申请，申请时点距离离婚年限不满三年的；申请家庭有违法建设行为的，申请时未将违法建筑物、构筑物或设施等拆除的。

申请家庭承租公共租赁住房、公有住房（含直管和自管公房等）后又购买共有产权住房的，应在购房合同网签前书面承诺腾退所租房屋。

共有产权住房申请审核和配售采取项目登记制，不搞轮候。共有产权住房实行网上申购，具体按照以下程序进行：

A.网上公告。开发建设单位取得项目规划方案复函后，向项目所在区住房城乡建设委（房管局）提交开通网上申购的申请，经审核批准后准予开通网上申购并发布项目公告，网上申购期限不少于 15 日。

B.网上申请。符合条件的家庭，可在共有产权住房项目开通网上申购期间内登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站提出项目购房申请，在线填写《家庭购房申请表》和《承诺书》，如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房等情况，并

按照相关办法规定的条件和项目公告，准备相关证明材料。

C.联网审核。市住房城乡建设委会同公安、地税、社保、民政、不动产登记等部门在申购期结束后 20 个工作日内，通过本市共有产权住房资格审核系统对申请家庭的购房资格进行审核，区住房城乡建设委（房管局）对申请家庭在本区就业等情况进行审核。经审核通过的家庭，可取得申请编码。

申请家庭可登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站查询资格审核结果。对审核结果有异议的，可以自资格审核完成之日起 10 个工作日内，持相关证明材料到区住房建设委（房管局）申请复核。

资格审核完成后，将通过公开摇号方式确定购房家庭，购房家庭在选房完成后与开发建设单位、代持机构签订三方购房合同。代持机构为由北京市、区住房城乡建设委（房管局）确定的保障性住房专业运营管理机构，代表政府持有共有产权住房政府份额，并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务工作的。

④定价模式

共有产权住房项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格，以项目开发建设和适当利润为基础，并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。开发建设单位依据销售均价，结合房屋楼层、朝向、位置等因素，确定每套房屋的销售价格，价格浮动范围为±5%。购房人产权份额，参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定。

发行人共有产权房项目均价按照北京市门头沟区相关文件执行（此约定价格为购房人购买房屋 85%产权需支付的单价），根据共有产权住房政策要求，上下浮动不超 5%制定每套房屋单价。发行人共有产权房项目的购房人产权比例为 85%，代持机构产权比例为 15%。

⑤支付模式

购房家庭在选房完成后与开发建设单位、代持机构签订三方购房合同，并按照合同约定的价格直接向开发建设单位支付购房款。京能·西山印项目全部收入均来自于符合条件的家庭购房者，与政府机构、代持机构无资金往来，项目的盈利不依赖于政府机构。

⑥收入确认模式

与商品房收入确认条件基本一致，在项目竣工备案或具备入住条件，实际交付入住时确认收入。

(2) 保障房业务会计核算管理

1) 定向安置房会计核算具体方式如下:

资产负债表项目会计处理: 在开发建设阶段, 按照支付的建筑安装费、人员薪酬等, 借记“存货-开发成本”, 贷记“银行存款”等科目。项目建成完毕后, 借记“存货-开发产品”, 贷记“存货-开发成本”。

利润表项目会计处理: 公司对外销售时, 借记“银行存款”等科目, 贷记“营业收入”; 同时按照配比原则, 结转成本, 即借记“营业成本”、贷记“存货-开发产品”。

现金流量表项目会计处理: 发行人建设期间支付的工程建设款, 归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目; 在收到商品房销售款时, 则归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2) 共有产权房会计核算具体方式如下:

资产负债表项目会计处理: 在开发建设阶段, 按照支付的土地购置款、建筑安装费、人员薪酬等, 借记“存货-开发成本”, 贷记“银行存款”等科目。项目建成完毕后, 借记“存货-开发产品”, 贷记“存货-开发成本”。

利润表项目会计处理: 公司对外销售时, 借记“银行存款”等科目, 贷记“营业收入”; 同时按照配比原则, 结转成本, 即借记“营业成本”、贷记“存货-开发产品”。

现金流量表项目会计处理: 发行人建设期间支付的工程建设款, 归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目; 在收到商品房销售款时, 则归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(3) 保障房业务经营情况

发行人保障房地产项目均位于北京, 报告期内开发和销售情况如下:

表: 报告期内发行人保障房项目经营情况

单位: 万平方米、亿元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
新开工面积	-	-	-	-
竣工面积	-	17.92	8.66	15.67
销售面积 (网签、草签面积)	-0.03	0.56	19.23	4.87
销售金额 (网签、草签金额)	-0.10	1.40	27.47	14.39
开发完成投资金额	1.41	12.25	11.88	7.26

1) 已完工保障房项目情况

表：最近三年及一期发行人已完工保障房项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	完工时间	总可售面积	已售面积	销售进度	总投资金额	已售金额	截至报告期末累计回款金额	未完成销售原因	后续销售安排、资金回笼计划	经营模式
金泰丽嘉园项目四期	北京	住宅、商业	北京丽富房地产开发有限公司	北京京能建设集团有限公司、中国新兴建筑工程有限公司	2022年12月	11.05	10.70	96.83%	157,940.46	145,729.67	144,602.42	根据东坝乡拆迁安排，进行后续房屋对接工作	根据东坝乡拆迁安排，进行后续房屋对接工作。	自主开发

2) 在建保障房项目情况

表：截至报告期末发行人主要在建保障房项目情况

单位：万平方米、万元

项目名称	所在区域	项目类型	开发主体	施工主体	规划面积	总投资	已投资	预售面积	销售进度	开工时间	预计完工时间	五证是否齐全	资金来源	资本金到位情况	2025 年计划投资金额	2026 年计划投资金额	2027 年计划投资金额	经营模式
京能西山印	北京	住宅	北京京能西山房地产开发有限公司	京能建设集团有限公司、北京住总建设集团有限公司	33.15	604,042.65	527,694.90	8.59	41.02%	2022 年 3 月	2026 年 3 月	是	自有资金、银行借款	已全部到位	55,310.00	21,037.75	-	自主开发
金泰丽嘉园项目五期 A	北京	住宅	北京丽富房地产开发有限公司	北京建工集团有限公司	8.86	99,340.39	42,644.92	-	-	2021 年 12 月	2025 年 12 月	否	自有资金、银行借款	已全部到位	7,307.00	30,000.00	19,388.47	自主开发

3) 已完工和在建保障房合规性文件情况

表：发行人已完工和在建保障房项目合规性文件情况

项目名称	立项文件	土地权证	建设用地规划许可	工程规划许可	工程施工许可	预售证
金泰丽富嘉园项目	京发改[2007]2091号	京(2018)朝不动产权第0000073号; 京(2024)朝不动产权第0055790号; 京(2024)朝不动产权第0050921号;	2007规(朝)地字0055号	建字第110105202100043号	编号110105202111120301	定向安置房,不涉及
京能西山印	京门头沟发改(核)[2020]23号	京(2022)门不动产权第0000494号; 京(2022)门不动产权第0000495号; 京(2022)门不动产权第0000496号; 京(2022)门不动产权第0000497号	京规自(门)综审函[2021]0007号	建字第110109202100030号; 建字第110109202100032号; 建字第110109202100035号; 建字第110109202200001号; 建字第110109202100032号; 建字第110109202100029号	编号110109202112290101; 编号110109202112290201	京房售证(2022)58号; 京房售证(2022)180号

3、发行人拿地情况

2023年和2025年1-3月发行人不涉及新增拿地情况。

表：2024年京能置业拿地情况统计

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2024 年末已缴纳的土地出让金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	北京市丰台区卢沟桥街道大瓦窑馨城项目二期 DWY-L44 地块 F1 住宅混合公建用地	北京	3.10	2024 年 1 月 4 日	384,100.00	384,100.00	无	企业自筹	F1 住宅混合公建用地

表：2022 年度京能置业拿地情况统计

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2022 年末已缴纳的土地出让金额	后续土地出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	北京市平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）B、D 地块原 PG00-0005-0035-01 西部（D 地块）、原 PG00-0005-0035-01 东部（D 地块）R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	北京	3.18	2022 年 5 月 31 日	80,000.00	80,000.00	无	企业自筹	住宅

注：该地块为京能置业与北京城谷恒泰房地产开发有限公司联合竞得。

4、发行人土地储备情况

截至报告期末，发行人无土地储备。

5、房地产开发业务合规性说明

(1) 发行人及项目开发主体具备相应资质情况

发行人本身拥有房地产开发一级资质，其他项目公司也拥有不同等级的房地产开发资质。截至 2025 年 3 月末，发行人及其下属子公司相关业务资质情况如下表：

业务板块	发行人/子公司	业务资质	主管部门
房地产开发	京能置业股份有限公司	房地产开发企业资质证书一级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	京能置业（天津）有限公司	房地产开发企业资质证书二级	天津市武清区住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京京能京西房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京京珑置业有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京九越房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	宁夏回族自治区住房和城乡建设厅
房地产开发	北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发企业资质证书二级	天津东疆保税港区管理委员会
房地产开发	北京京能海赋置业有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京京能育兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京京能云泰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京丽富房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会
房地产开发	北京丰璟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书二级	北京市住房和城乡建设委员会

(2) 发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

(3) 企业诚信合法经营情况

截至本募集说明书签署之日，发行人公司本部及相关子公司房地产项目开发主体具备相应房地产开发资质。不存在《限制用地项目目录》及《禁止用地项目目录》等规定的违反供地政策的情形；

发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；

发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款的情况；

发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

截至本募集说明书签署日，发行人无尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及/或仍不具备动工条件；已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，发行人未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照。发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

发行人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

发行人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等业务，不存在相关合规性问题。

发行人及其子公司不存在因 (a) 发布虚假房源信息和广告；(b) 通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；(c) 未取得预售许可证销售商品房；(d) 以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；(e) 捂盘惜售或者变相囤积房源；(f) 商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；(g) 以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；(h)

将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人等违法违规行而受到相关主管部门的重大行政处罚，符合《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》等相关政策要求。

发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

九、发行人主要在建及拟建工程

在建项目参见本章“八、发行人的经营范围及主营业务情况”之“（三）主要板块经营情况”。

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人无主要拟建的房地产项目。

十、发行人发展战略

公司拥有二十余年房地产开发经验，具备完善成熟的房地产开发和管理模式。公司拥有一支稳定专业、结构优化的房地产开发团队，能够高效推进项目开发和管理。公司具有国资背景，这一背景为公司提供了稳定的资金支持和良好的市场信誉。公司拥有完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在规划设计方面，公司具备较好的市场定位、需求发现、功能规划和设计识别能力；在成本管控方面，公司坚持以目标成本为导向，运用全生命周期和全要素成本管控策略，贯彻“五精管理”原则，确保项目稳健、可持续发展；在安全与工程管理方面，公司具有较强的施工管理和安全控制能力以及完备的施工进度、质量安全控制体系；在营销方面，公司善于准确分析把握市场脉络，具备优质的产品策划和营销推广能力；在财务管理方面，公司具有较强的融资能力，能够通过多种渠道获取资金以支持项目开发。2024 年，公司继续秉承服务首都发展的宗旨，持续寻求并扩充优质项目储备，审慎投资、合理规划土地储备，为公司的稳健前行奠定坚实基础。此外，公司积极投入商品房、保障房、共有产权房建设，打造多元化住宅供应体系。不仅满足不同消费者的住房需求，也提升公司在房地产市场的竞争力。

十一、行业状况

（一）行业状况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2024 年，我国全社会固定资产投资（不含农户）为

514,374 亿元，比上年增长 3.2%；房地产开发投资为 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；2024 年，房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为 19.50%，房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进国民经济发展的不可忽视的重要力量。

近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实，对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是 2011 年，我国的房地产市场经历了严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2012 年，中央政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013 年 2 月，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013 年 7 月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014 年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。2014 年 3 月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了 2014 年政府完善住房保障机制的目标和任务。2014 年 9 月 30 日，中国人民银行、中国银行业监督

管理委员会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。2014 年 11 月 22 日和 2016 年 3 月 1 日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。经历了 2014 年房地产市场的量价调整后，2016 年中央层面积极释放“促消费、去库存”的宽松信号，而地方政府也因地制宜从供需两端进一步促进房地产市场的平稳发展。在央行累计 4 次全面降准、5 次降息，房地产行业降首付、营业税调整、“限外令”松绑、推行公积金异地贷款业务等一系列刺激政策的带动下，房屋销售形势从二季度开始有所好转。尽管受三四线城市高库存的负面影响，2016 年房地产开发投资增速持续下滑，新开工和土地购置意愿较低，但进入 2017 年后，投资端在销售持续向好的带动下，出现企稳回升的态势。随着信贷、税收等一系列政策的叠加和发酵，购房者看好后市，入市信心增强，市场需求在 2017 年初得到进一步释放。虽然多数三四线城市在去库存的压力下房价上升空间有限，但部分一二线城市也因库存的回落和逐渐降低的购房门槛而出现房价的快速上涨。不同级别城市分化加剧，各地政府也在对房地产市场采取不同的政策取向。上海、深圳等多个热点城市相继出台调控政策，着力点在于保护自住和改善性住房需求、抑制投资投机性购房，以及在供给层面上增加供应，促进市场平稳健康发展。同时，高库存城市则继续出台政策支持住房消费，其中财政补贴、购房成本减免、支持农民工购房等依旧是主要手段。

2021 年中央坚持房住不炒的总基调不变，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产健康发展，房地产政策调控将成为常态。政策环境层面，结合房地产市场运行情况，中央及各部委持续释放积极稳定信号，房地产金融政策呈现边际放松，地方“双向”调节模式开启，稳定市场预期。房地产市场层面，整体交易量价呈现年度“前高后低”的走势。土地市场层面，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国范围住宅用地供求规模明显缩量，住宅用地成交规模稳中有增，成交楼面价格有所上涨，成交楼面价格结构性上涨。社会居民收入水平的不断攀升、新型城镇化带来的人

口转移和集聚、消费结构和产业结构设计、积极生育政策实施带来的人口出生率上升预期、户均面积增加等因素，都会对房地产行业发展起到积极作用。

2022 年，房地产政策进入宽松周期，在“房住不炒”总基调指导下，监管部门年内多次释放积极信号优化调控政策，从支持需求端到支持企业端，支持各地从当地实际出发调整房地产政策。央行在守住不发生系统性风险底线的大前提下，保持流动性合理充裕，同时持续深化利率市场化改革，巩固经济回稳向上态势。

2023 年实施因城施策，以促进房地产行业良性循环和健康发展为目标，调控政策延续宽松态势且宽松力度不断加大，房地产供需两端均有利好政策陆续出台，但是政策影响周期较短，整体效果不明显，居民购房信心恢复较为缓慢，房地产市场整体进入低位运行阶段。

2024 年上半年，房地产政策主基调延续宽松，4 月政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。居民信贷政策迎来史诗级利好，首付比例低至 15%。二线和三四线城市继续从取消限购、完善二套房认定标准、优化公积金贷款政策、优化限售、发放购房补贴等方面优化需求端政策。除天津及海南省外，其他城市已基本取消限购政策，多数城市首付比例降至全国下限要求并取消商贷利率下限。多个二线城市首套房贷利率降至 3.25%、二套降至 3.35%，下调幅度较大。多地快速落实 5.17 新政，对市场情绪产生积极影响，有利于带动购房需求释放，核心城市市场活跃度逐渐提升。各地供给端政策亦在持续优化，为房企建设“好房子”提供了更好条件。同时多地推进住房“以旧换新”，促进一二手市场联动。

（二）公司所处行业地位

公司是京能集团房地产板块的主要经营实体，股东支持力度较大；近年来公司房地产销售项目集中于北京、银川和天津。目前企业主要开发的房地产项目包括京能·天下川、京能·四合上院、京能 | 龙湖·熙上、京能·雍清丽苑等。

表：公司在主要业务所在城市的市场地位情况

项目名称	所在城市	项目市场地位
京能·天下川	银川市	项目位于银川市兴庆区贺兰山北塔湖畔西侧。项目曾先后获得 2016 年度品质楼盘、2017 年度产业推动力奖等荣誉
京能·四合上院	北京市西城区	项目位于北京市西城区山西街 6 号院。地处二环内繁华都市核心区，地铁 2、4 号线及公交组成高度发达的交通系统
京能·海语城	天津东疆港	项目位于天津市滨海新区。建设有高层住宅，配套商业、幼儿园、居委会、地下停车场等，是一个集

项目名称	所在城市	项目市场地位
		住宅、商业、休闲于一体的绿色低碳的多功能住宅区
京能·云璟壹号	北京市密云县	项目位于密云城央位置，针对密云塔尖人群生活需求，以新中式文化内涵为理念，打造密云城央首个科技智慧、绿色健康的科技大宅。项目周边商超、教育、休闲娱乐设施配套齐全
京能·雍清丽苑	天津市武清区	项目位于武清杨庄板块核心区，坐拥五横五纵立体交通网络。项目路东侧为天津市闻名的杨村一中，有丰富的教育资源和优质的医疗资源。周边商圈内拥有佛罗伦萨小镇、武清中央湖公园等休闲一体的完善商业配套
京能 电建·洛悦湾	北京市大兴区	项目位于北京大兴区，区位优势显著。项目坐享三横四纵的立体交通网络，可快速换乘地铁 5/10 号线，交通方便快捷。周边商业配套齐全，紧邻购物中心住总万科广场。同时项目周边一河八园环抱，包含凉水河滨公园、南海子公园等，自然生态毗邻，环境优渥
京能·丽墅	北京市采育镇	项目位于大兴采育。别墅区建筑面积 4.35 万平方米，占地 2.18 万平米，绿化率 30%，呈现优美园林景观环境。项目板块 3 公里内有 10 所幼儿园及学校。小区附近有两所医院，满足居民医疗需求。同时，近邻采育公园，休闲设施配套充足
京能·西山印	北京市门头沟区	项目位于门头沟东辛房，周边有两大公园，生态环境出色。楼盘板块 3 公里内有 14 所幼儿园及学校，满足孩子上学需求
京能 龙湖·熙上	北京市朝阳区	项目位于广渠路与双桥东路交叉口附近，周边有聚乐汇、双桥万达、国泰百货等综合商场，陈经纶中学、朝阳第二实验小学等学校，月牙河连心公园、暖山公园等休闲设施，居民居住体验舒适
金泰丽富嘉园	北京市朝阳区	项目位于朝阳区东坝乡单店村，小区环境优美，景色宜人，交通便利。学校、幼儿园、商业网点、文体活动站等设施齐全，为居民提供方便的服务设施
京能西贤府	北京市丰台区	北京市丰台区卢沟桥街道，东至规划产业用地，南至规划绿地，西至大瓦窑中路，北至大瓦窑规划三号路。项目南侧邻近京港澳高速，可快速畅达北京西站等城市核心区；周边有 301、武警总医院、建华小学、丽泽国际学校、超 9000 亩生态绿肺环绕，周边医疗、教育生态资源丰富。
梧桐大道	天津市武清区	项目位于武清区南湖板块，由保利发展、蓝光地产、京能置业三大品牌联合开发。梧桐大道以幸福的童话风格为社区性格，使用红砖建筑型制，配合层次丰沛的园林景观体系，缔造惬意、乐活的生活品质。项目满足全场景、全年齡、全生命的人居需求，缔造惬意、乐活、亲密的人文气息，以及更好的生活品质

(三) 发行人的竞争优势

1、集团内产业联动，协同发展

发行人是国企北京能源集团有限责任公司房地产板块的旗舰企业和唯一上市公司。北京能源集团有限责任公司旗下拥有包括北京京能电力股份有限公司、北京市热力集团有限责任公司等一批优秀公司。京能集团横跨电力能源和供热两大领域,近年来大力推进产融结合,通过资本和产业的有效互动,发挥协同效益,实现跨越式发展。长久以来,集团内产业协同已成为公司获取优质资源的独特优势。

2、高素质的管理团队,项目运作经验丰富

公司的管理团队具有精于房地产运作的优良传统和丰富的项目运作经验。公司的业务骨干经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验,能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动,高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。

3、战略清晰,管理规范

公司致力于成为一个全国性的房地产运营商(发展商)和令人尊敬的房地产品牌企业,为此公司制定了清晰的区域发展策略、土地储备策略、资本及财务发展策略、项目开发策略以及公司管理策略,确保公司业务的开发规模、盈利能力和品牌实力稳定发展。

4、良好的企业资信和融资能力

公司的诚信经营在金融界和社会上创立了良好的信誉,使得公司能够持续通过资本市场、财务公司等多渠道融资,确保公司能取得充足的项目开发资金,保障公司的良好运营与发展。

第六章 发行人主要财务状况

发行人财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本章内容所涉及的公司财务数据均来自于经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年-2024 年审计报告及 2025 年 1-3 月未经审计的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅读发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、发行人近年财务基本情况

（一）发行人财务报告编制及审计情况说明

1、发行人近年财务报告适用的会计制度

发行人财务报表以持续经营为基础编制。

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、发行人近年合并财务报表范围变动情况

（1）2022 年合并财务报表范围变化

公司名称	变动内容	变动原因
北京京珑置业有限公司	新增至合并范围	投资设立
北京九樾房地产开发有限公司	新增至合并范围	投资设立

（2）2023 年合并财务报表范围变化

2023 年度发行人合并报表范围无变动。

（3）2024 年合并财务报表范围变化

公司名称	变动内容	变动原因
北京丰璟房地产开发有限公司	新增至合并范围	投资设立

（4）2025 年 1-3 月合并财务报表范围变化

2025 年 1-3 月发行人合并报表范围无变动。

3、会计政策变更

(1) 新冠肺炎疫情引发的租金减让

2022 年 5 月，财政部发布《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同继续采用简化方法。（参见附注三、27、（4））。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本公司报告期末造成影响。

(2) 企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定分别进行会计处理。

该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售进行追溯调整。

解释第 15 号规定，在判断亏损合同时，企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行。企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

本公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理。上述规定自 2022 年 11 月 30 日起实施。企业应当对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

本公司本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产

生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

（5）企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

解释第 17 号规定，对于供应商融资安排应披露：（1）供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。（2）①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。②供应商已从融资提供方收

到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；③以及相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；（3）相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。在首次执行该规定时，本公司无需披露可比期间相关信息和第（2）项下②和③所要求的期初信息。

采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（6）企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行解释第 18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

4、会计估计变更

报告期内，未发生会计估计变更。

5、前期差错更正

报告期内，未发生重要的前期差错更正。

(二) 发行人近三年及一期合并财务报表

表：公司近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	229,629.07	250,444.69	458,969.28	157,686.31
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,998.63	3,589.37	7,311.52	12,015.98
预付款项	2,690.48	3,096.36	227.78	12,718.58
其他应收款	1,038.13	967.68	4,945.39	26,418.84
其中：应收利息	-	-	-	988.23
存货	1,534,521.92	1,555,304.63	1,455,770.87	1,662,200.07
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	2,450.00	2,450.00	-	-
其他流动资产	62,818.88	59,286.71	79,623.86	62,066.89
流动资产合计	1,835,147.12	1,875,139.43	2,006,848.70	1,933,106.66
非流动资产：				
长期股权投资	5,272.83	5,272.83	5,273.43	5,274.66
其他权益工具投资	-	-	895.52	948.02
投资性房地产	9,919.79	9,919.79	10,074.44	14,725.61
固定资产	1,498.62	1,524.45	1,623.60	1,702.22
使用权资产	324.45	539.42	1,484.20	965.04
无形资产	88.65	97.06	127.91	164.80
长期待摊费用	387.71	460.67	458.73	1,729.31
递延所得税资产	27,296.57	26,875.81	31,532.50	24,015.35
其他非流动资产	56,193.58	56,060.68	58,198.84	32,862.67
非流动资产合计	100,982.22	100,750.72	109,669.19	82,387.68
资产总计	1,936,129.34	1,975,890.15	2,116,517.89	2,015,494.34
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	205,204.64	232,853.93	193,467.46	130,505.48
预收款项	3,481.66	3,515.59	3,565.76	3,387.26
合同负债	153,857.39	162,505.66	522,899.06	362,108.86
应付职工薪酬	1,320.32	1,301.07	1,309.19	1,952.30
应交税费	28,045.80	36,413.24	49,434.46	41,863.97
其他应付款	74,598.64	69,146.35	54,135.14	42,794.91
其中：应付利息	-	-	-	822.88
应付股利	9,770.39	9,770.39	9,770.39	9,769.71

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的非流动负债	308,907.40	426,448.04	34,871.72	134,230.77
其他流动负债	16,819.57	17,468.76	56,353.54	32,892.70
流动负债合计	792,235.42	949,652.63	916,036.33	749,736.25
非流动负债：				
长期借款	290,181.09	272,166.36	308,861.33	498,803.34
应付债券	50,000.00	50,000.00	222,500.00	142,500.00
租赁负债	-200.48	10.44	1,161.63	738.34
长期应付款	-	-	-	40,799.73
预计负债	-	-	-	-
递延收益	2.58	2.58	2.58	2.58
递延所得税负债	1,939.94	1,939.94	2,147.69	2,217.88
其他非流动负债	385,000.00	471,887.75	331,670.44	7,154.58
非流动负债合计	726,923.13	796,007.07	866,343.67	692,216.46
负债合计	1,519,158.54	1,745,659.70	1,782,380.00	1,441,952.70
所有者权益：				
实收资本（或股本）	45,288.00	45,288.00	45,288.00	45,288.00
其他权益工具	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
其中：永续债	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
资本公积	1,138.15	1,138.15	1,138.15	1,138.15
其他综合收益	452.35	452.35	877.90	917.27
盈余公积	21,337.04	21,337.04	21,337.04	21,195.54
未分配利润	-10,779.44	-59.07	10,545.84	64,410.95
归属于母公司所有者权益合计	257,436.10	68,156.46	159,186.92	362,949.91
少数股东权益	159,534.70	162,073.98	174,950.96	210,591.72
所有者权益合计	416,970.79	230,230.45	334,137.88	573,541.63
负债和所有者权益总计	1,936,129.34	1,975,890.15	2,116,517.89	2,015,494.34

表：公司近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	31,542.60	545,859.45	453,510.42	617,889.03
其中：营业收入	31,542.60	545,859.45	453,510.42	617,889.03
二、营业总成本	43,776.15	515,273.01	477,658.56	582,860.89
其中：营业成本	28,571.15	446,373.58	420,392.30	540,214.53
税金及附加	620.37	4,667.73	3,122.21	6,578.78
销售费用	2,318.30	20,732.46	20,581.34	19,636.29
管理费用	4,355.63	20,561.26	18,827.19	11,525.81
财务费用	7,910.69	22,937.97	14,735.52	4,905.47

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：利息费用	7,945.49	24,552.73	15,079.43	5,428.04
利息收入	36.49	162.56	2,628.10	1,295.05
加：其他收益	13.65	45.89	12.72	47.25
投资收益（损失以“-”号填列）	125.38	1,047.24	-866.95	49.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-0.60	-1.23	-12.55
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-154.65	357.36	-81.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8.13	522.08	444.56	237.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-31,844.99	-33,955.42	-9,182.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1.96	0.10	8.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-12,086.39	203.99	-58,155.76	26,106.85
加：营业外收入	100.61	393.97	3,078.10	83.23
减：营业外支出	903.84	9.58	145.22	204.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-12,889.62	588.39	-55,222.88	25,985.53
减：所得税费用	370.03	17,028.06	8,136.19	12,935.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,259.65	-16,439.67	-63,359.07	13,049.90
减：少数股东损益	-2,539.29	-5,526.98	-22,655.76	11,352.85
归属于母公司所有者的净利润	-10,720.37	-10,912.69	-40,703.31	1,697.05
加：其他综合收益	-	-	-39.37	444.71
六、综合收益总额	-13,259.65	-16,439.67	-63,398.44	13,494.61

表：公司近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	28,617.13	197,249.15	678,429.34	333,306.38
收到的税费返还	-	4,806.73	4,276.65	4,585.38
收到其他与经营活动有关的现金	10,035.90	101,897.55	624,595.10	118,641.08
经营活动现金流入小计	38,653.03	303,953.42	1,307,301.09	456,532.83
购买商品、接受劳务支付的现金	34,598.49	546,626.35	175,076.73	439,792.30
支付给职工以及为职工支付的现金	3,829.66	18,567.30	20,182.90	17,017.53

支付的各项税费	11,862.33	46,263.00	36,475.23	40,037.02
支付其他与经营活动有关的现金	7,500.51	96,701.60	642,020.29	144,490.59
经营活动现金流出小计	57,791.00	708,158.25	873,755.15	641,337.43
经营活动产生的现金流量净额	-19,137.96	-404,204.83	433,545.94	-184,804.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	328.12	-	-
取得投资收益收到的现金	-	904.04	225.56	62.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4,484.26	32.40
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	1,232.16	4,709.82	94.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7.93	68.05	78.84	241.22
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	12,042.33
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	24,500.00	-
投资活动现金流出小计	7.93	68.05	24,578.84	12,283.55
投资活动产生的现金流量净额	-7.93	1,164.11	-19,869.02	-12,189.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	29,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	29,500.00
取得借款收到的现金	406,357.53	416,474.88	329,449.08	924,707.72
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	406,357.53	416,474.88	329,449.08	954,207.72
偿还债务支付的现金	396,599.42	174,522.26	389,806.37	776,189.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,427.83	48,794.90	52,682.84	67,389.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	7,350.00	3,185.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	3.18	1,662.43
筹资活动现金流出小计	408,027.25	223,317.16	442,492.39	845,240.62
筹资活动产生的现金流量净额	-1,669.73	193,157.72	-113,043.31	108,967.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-20,815.62	-209,882.99	300,633.61	-88,026.57
加：期初现金及现金等价物余额	246,186.15	456,069.14	155,435.53	243,462.10
六、期末现金及现金等价物余额	225,370.53	246,186.15	456,069.14	155,435.53

(三) 发行人近三年及一期母公司财务报表

表：公司近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	96,496.87	80,860.00	257,056.91	42,701.49
应收账款	796.55	796.55	796.55	803.21
预付款项	1.60	0.20	0.50	0.25
其他应收款	2,568.94	2,598.78	25,813.41	6,437.98
其中：应收利息	72.74	272.68	19,072.39	988.23
应收股利	2,045.38	2,045.38	2,045.38	2,045.38
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	96,216.19	105,139.72	108,590.47	188,311.30
其他流动资产	3.66	3.66	2.32	15.91
流动资产合计	196,083.79	189,398.90	392,260.15	238,270.15
非流动资产：	-	-	-	-
其他债权投资	-	7,500.00	7,500.00	7,500.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	445,321.62	445,321.62	290,322.22	290,323.45
其他权益工具投资	-	-	895.52	948.02
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	104.16	113.30	146.75	148.32
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	301.39	465.79	1,123.38	-
无形资产	65.53	69.61	89.28	111.26
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	38.99
其他非流动资产	565,040.34	569,734.57	313,950.63	399,564.54
非流动资产合计	1,010,833.04	1,023,204.89	614,027.77	698,634.58
资产总计	1,206,916.84	1,212,603.79	1,006,287.92	936,904.73
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	2,489.08
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	11.64	11.64
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	192.06	162.09	166.18	457.61

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应交税费	4,115.12	172.49	5,660.04	5,721.96
其他应付款	10,773.16	18,022.10	12,089.49	40,998.55
其中：应付利息	-	-	-	13,767.98
应付股利	140.18	140.18	140.18	139.51
一年内到期的非流动负债	244,518.15	320,976.33	111,769.57	211,992.47
其他流动负债	-	5,341.02	-	-
流动负债合计	259,738.67	344,674.02	136,959.32	261,671.32
非流动负债：			-	
长期借款	6,480.00	6,480.00	126,105.72	324,370.89
应付债券	50,000.00	50,000.00	80,000.00	-
租赁负债	168.78	-	987.91	-
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	162.69	-	141.85	154.97
其他非流动负债	603,718.42	717,768.40	473,030.24	-
非流动负债合计	660,529.89	774,248.40	680,265.72	324,525.86
负债合计	920,268.56	1,118,922.42	817,225.04	586,197.18
所有者权益：			-	
实收资本（或股本）	45,288.00	45,288.00	45,288.00	45,288.00
其他权益工具	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
其中：永续债	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
资本公积	5,463.47	5,463.47	5,463.47	5,463.47
其他综合收益	488.08	-	425.55	464.92
盈余公积	15,533.76	15,533.76	15,533.76	15,392.26
未分配利润	19,874.97	27,396.14	42,352.11	54,098.91
所有者权益合计	286,648.27	93,681.37	189,062.88	350,707.55
负债和所有者权益总计	1,206,916.84	1,212,603.79	1,006,287.92	936,904.73

表：公司近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	11.32	191.58	355.94	353.07
其中：营业收入	11.32	191.58	355.94	353.07
二、营业总成本	11,107.46	44,632.43	31,873.70	42,215.74
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	229.05	168.70	112.63	66.44

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,792.38	9,181.13	9,401.38	7,565.55
财务费用	9,086.04	35,282.60	22,359.68	34,583.75
其中：利息费用	9,092.52	36,191.76	23,886.89	34,976.04
利息收入	7.30	910.59	1,737.94	891.51
加：其他收益	7.87	17.24	7.24	6.02
投资收益（损失以“-”号填列）	5,179.65	29,064.21	32,702.31	32,708.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-0.60	-1.23	-12.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	79.68	260.84	141.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	1.37	2.8
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,908.62	-15,279.70	1,453.99	-9,003.86
加：营业外收入	0.00	15.96	-	-
减：营业外支出	903.84	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,812.46	-15,263.75	1,453.99	-9,003.86
减：所得税费用	-	-	38.99	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,812.46	-15,263.75	1,415.01	-9,003.86

表：公司近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12.00	236.76	306.24	209.62
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	333.10	71,407.54	612,115.12	31,741.56
经营活动现金流入小计	345.10	71,644.31	612,421.36	31,951.18
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,457.48	7,566.46	7,304.73	6,004.11
支付的各项税费	1,793.01	1,547.45	1,084.91	370.17
支付其他与经营活动有关的现金	1,732.44	261,123.53	616,453.80	151,113.62
经营活动现金流出小计	4,982.93	270,237.44	624,843.44	157,487.90
经营活动产生的现金流量净额	-4,637.83	-198,593.13	-12,422.08	-125,536.72
二、投资活动产生的现金流量：				

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收回投资收到的现金	7,500.00	328.12	-	-
取得投资收益收到的现金	205.40	10,991.87	3,540.56	62.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	2.85	5.4
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	21,390.00	204,542.70	197,224.87	191,699.15
投资活动现金流入小计	29,095.40	215,862.69	200,768.29	191,766.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.22	27.48	45.92	149.25
投资支付的现金	-	-	-	12,042.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	155,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,300.00	225,850.00	29,700.00	226,383.22
投资活动现金流出小计	2,300.22	380,877.48	29,745.92	238,574.81
投资活动产生的现金流量净额	26,795.18	-165,014.79	171,022.37	-46,808.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	350,000.00	310,000.00	374,290.00	770,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	350,000.00	310,000.00	374,290.00	770,400.00
偿还债务支付的现金	350,000.00	97,820.00	290,820.00	646,710.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,520.49	24,768.98	27,714.88	47,423.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	472.43
筹资活动现金流出小计	356,520.49	122,588.98	318,534.88	694,606.18
筹资活动产生的现金流量净额	-6,520.49	187,411.02	55,755.12	75,793.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	15,636.86	-176,196.90	214,355.41	-96,551.08
加：期初现金及现金等价物余额	80,860.02	257,056.91	42,701.49	139,252.57
六、期末现金及现金等价物余额	96,496.87	80,860.00	257,056.91	42,701.49

二、重大会计科目分析

(一) 资产结构分析

表：公司近三年及一期末资产结构一览表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	229,629.07	11.86	250,444.69	12.68	458,969.28	21.69	157,686.31	7.82
应收账款	1,998.63	0.10	3,589.37	0.18	7,311.52	0.35	12,015.98	0.60
预付款项	2,690.48	0.14	3,096.36	0.16	227.78	0.01	12,718.58	0.63
其他应收款	1,038.13	0.05	967.68	0.05	4,945.39	0.23	26,418.84	1.31
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	988.23	0.05
存货	1,534,521.92	79.26	1,555,304.63	78.71	1,455,770.87	68.78	1,662,200.07	82.47
一年内到期的非流动资产	2,450.00	0.13	2,450.00	0.12	-	-	-	-
其他流动资产	62,818.88	3.24	59,286.71	3.00	79,623.86	3.76	62,066.89	3.08
流动资产合计	1,835,147.12	94.78	1,875,139.43	94.90	2,006,848.70	94.82	1,933,106.66	95.91
长期股权投资	5,272.83	0.27	5,272.83	0.27	5,273.43	0.25	5,274.66	0.26
其他权益工具投资	-	-	-	-	895.52	0.04	948.02	0.05
投资性房地产	9,919.79	0.51	9,919.79	0.50	10,074.44	0.48	14,725.61	0.73
固定资产	1,498.62	0.08	1,524.45	0.08	1,623.60	0.08	1,702.22	0.08
使用权资产	324.45	0.02	539.42	0.03	1,484.20	0.07	965.04	0.05
无形资产	88.65	0.00	97.06	0.00	127.91	0.01	164.80	0.01
长期待摊费用	387.71	0.02	460.67	0.02	458.73	0.02	1,729.31	0.09
递延所得税资产	27,296.57	1.41	26,875.81	1.36	31,532.50	1.49	24,015.35	1.19
其他非流动资产	56,193.58	2.90	56,060.68	2.84	58,198.84	2.75	32,862.67	1.63
非流动资产合计	100,982.22	5.22	100,750.72	5.10	109,669.19	5.18	82,387.68	4.09
资产总计	1,936,129.34	100.00	1,975,890.15	100.00	2,116,517.89	100.00	2,015,494.34	100.00

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人资产总额分别为 2,015,494.34 万元、2,116,517.89 万元、1,975,890.15 万元和 1,936,129.34 万元，发行人总资产呈现波动趋势，公司总资产中占比较大的是流动资产，其中占比较大的主要是货币资金、存货和其他流动资产。发行人非流动资产占比较大的主要是投资性房地产、递延所得税资产和其他非流动资产。

1、流动资产

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人流动资产分别为 1,933,106.66 万元、2,006,848.70 万元、1,875,139.43 万元及 1,835,147.12 万元，占总资产比重分别为 95.91%、94.82%、94.90%和 94.78%，发行人流动资产主要由货币资金、存货和其他流动资产构成。

(1) 货币资金

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人货币资金规模分别为

157,686.31 万元、458,969.28 万元、250,444.69 万元和 229,629.07 万元，占总资产的比分别为 7.82%、21.69%、12.68%及 11.86%。

2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 301,282.97 万元，增幅 191.06%，主要系 2023 年房产项目销售回款增加所致。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 208,524.59 万元，降幅 45.43%，主要系 2024 年购地支出增加所致。

近三年及一期发行人货币资金明细如下：

表：最近三年及一期末货币资金明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	-	-	-	-
银行存款	139,481.70	68,399.15	77,741.47	59,306.71
其他货币资金	90,147.37	182,045.53	381,227.82	98,379.60
合计	229,629.07	250,444.69	458,969.28	157,686.31

(2) 应收账款

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人应收账款分别为 12,015.98 万元、7,311.52 万元、3,589.37 万元和 1,998.63 万元，占总资产的比例分别为 0.60%、0.35%、0.18%和 0.10%。2023 年末发行人应收账款较 2022 年末减少 4,704.46 万元，降幅 39.15%，主要系应收房款回收所致。2024 年末发行人应收账款较 2023 年末减少 3,722.15 万元，降幅 50.91%，主要系应收房款回收所致。2025 年 3 月末发行人应收账款较 2024 年末减少 1,590.74 万元，降幅 44.32%，主要系应收房款回收所致。

表：2024 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	期末账面余额	占比
1 年以内	2,358.49	62.22
1 至 2 年	0.14	0.00
2 至 3 年	1,176.55	31.04
3 至 4 年	0.02	0.00
4 至 5 年	59.27	1.56
5 年以上	196.10	5.17
合计	3,790.58	100.00

表：截至 2024 年末发行人应收账款前五位明细表

单位：万元、%

单位名称	是否关联关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例	款项性质
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	否	2,300.00	1 年以内	60.68	广宁项目管理费
北京金凤顺祥商贸有限公司	否	612.05	2-3 年	16.15	住宅项目房款
北京泓彤物业管理有限公司	否	564.50	2-3 年	14.89	住宅项目房款
北京市朝阳区东坝乡人民政府	否	75.08	5 年以上	1.98	住宅项目房款
个人客户 1	否	61.77	1 年以内	1.63	住宅项目房款
合计		3,613.40		95.33	

注：因涉及上市公司客户的非公开信息，故未披露具体住宅项目名称。

表：截至 2025 年 3 月末发行人应收账款前五位明细表

单位：万元、%

单位名称	是否关联关系	账面余额	账龄	占应收账款账面余额的比例	款项性质
北京市石景山区住房和城乡建设委员会	否	920.00	1 年以内	41.98	广宁项目管理费
北京金凤顺祥商贸有限公司	否	612.05	2-3 年	27.93	住宅项目房款
北京泓彤物业管理有限公司	否	344.81	2-3 年	15.73	住宅项目房款
北京市朝阳区东坝乡人民政府	否	75.08	5 年以上	3.43	住宅项目房款
客户实测房款差	否	43.23	1 年以内	1.97	住宅项目房款
合计		1,995.18		91.04	

注：因涉及上市公司客户的非公开信息，故未披露具体住宅项目名称。

(3) 预付款项

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人预付款项分别为 12,718.58 万元、227.78 万元、3,096.36 万元和 2,690.48 万元，占总资产的比例分别为 0.63%、0.01%、0.16 和 0.14%。2023 年末发行人预付款项较 2022 年末减少 12,490.80 万元，降幅 98.21%，主要系预付工程施工款减少所致。2024 年末发行人预付款项较 2023 年末增加 2,868.58 万元，增幅 1259.36%，主要系预付工程施工款增加所致。

表：截至 2024 年末发行人预付款项前五位明细表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占预付款项账面余额的比例	款项性质
北京门供电力工程有限公司	856.06	27.65	项目工程预付款
北京百环园林绿化工程有限公司	221.11	7.14	项目工程预付款

单位名称	账面余额	占预付款项账面余额的比例	款项性质
北京链家高策房地产经纪有限公司	200.00	6.46	项目佣金
天津住宅集团建设工程总承包有限公司	198.72	6.42	项目工程预付款
北京麦田锦都房地产经纪有限公司	100.00	3.23	项目佣金
合计	1,575.89	50.90	

注：因涉及上市公司客户的非公开信息，故未披露具体住宅项目名称。

(4) 其他应收款

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人其他应收款金额分别为 26,418.84 万元、4,945.39 万元、967.68 万元及 1,038.13 万元，占总资产的比例分别为 1.31%、0.23%、0.05%及 0.05%。2023 年末发行人其他应收款较 2022 年末减少 21,473.45 万元，降幅 81.28%，主要系支付押金、保证金减少所致。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 3,977.71 万元，降幅 80.43%，主要系收回竞拍保证金所致。

表：2024 年末发行人其他应收款账龄情况

单位：万元、%

账龄	期末账面余额	占比
1 年以内	546.35	42.73
1 至 2 年	333.63	26.10
2 至 3 年	22.12	1.73
3 至 4 年	376.40	29.44
4 至 5 年	-	0.00
5 年以上	-	0.00
合计	1,278.50	100.00

表：截至 2025 年 3 月末发行人其他应收款前五位明细表

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例
北京金丰万晟置业有限公司	押金	185.50	13.75
北京才智邦讯酒店管理有限公司	押金	172.28	12.77
天津贝壳房地产经纪有限公司	保证金	144.57	10.72
北京链家高策房地产经纪有限公司	保证金	90.00	6.67
天津金胜家房地产经纪有限公司	保证金	50.00	3.71
合计		642.34	47.62

表：截至 2024 年末发行人其他应收款前五位明细表

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例
北京金丰万晟置业有限公司	押金	185.50	14.51
北京才智邦讯酒店管理有限公司	押金	172.28	13.48
天津贝壳房地产经纪有限公司	保证金	136.29	10.66
北京链家高策房地产经纪有限公司	保证金	92.19	7.21
天津金胜家房地产经纪有限公司	保证金	88.28	6.9
合计		674.53	52.76

(5) 存货

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人存货规模分别为 1,662,200.07 万元、1,455,770.87 万元、1,555,304.63 万元及 1,534,521.92 万元，占总资产的比例分别为 82.47%、68.78%、78.71%及 79.26%。报告期内发行人存货规模变动不大。

表：截至 2025 年 3 月末开发成本主要明细

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
京能 海语城三、四期	61,956.25	-	61,956.25
京能 西山印	263,268.35	-	263,268.35
北京城建 京能 樾园项目	17,386.60	-	17,386.60
京能 西贤府	424,801.89	-	424,801.89
京能 阳光港湾	67,054.81	12,370.65	54,684.16
丽富嘉园五期	152.51	-	152.51
合计	834,620.42	12,370.65	822,249.77

表：截至 2025 年 3 月末开发产品主要明细

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
京能 海语城一期	13,023.81	4,756.93	8,266.87
京能 海语城二期	54,464.56	19,933.62	34,530.93
京能 天下川二期	1,904.47	1,269.86	634.61
京能 天下川三期南区	3,674.56	51.68	3,622.88
京能 天下川三期北区	7,628.53	1.74	7,626.79
京能 四合上院	371.66	0.00	371.66
国典华园	507.53	0.00	507.53
丽富嘉园一至三期	787.78	0.00	787.78
京能 雍清丽苑项目一期	8,902.40	0.00	8,902.40

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
京能 雍清丽苑项目二期	117,022.08	0.00	117,022.08
京能 丽墅	20,758.75	0.00	20,758.75
丽富嘉园四期、五期	5,538.91	0.00	5,538.91
京能 电建 洺悦湾	19,489.57	0.00	19,489.57
北京城建 京能 樾园项目	121,020.88	0.00	121,020.88
京能 西山印	149,649.32	0.00	149,649.32
京能 云璟壹号	220,383.58	45,605.70	174,777.88
京能 龙湖 熙上	38,763.29	0.00	38,763.29
合计	783,891.70	71,619.54	712,272.16

(6) 其他流动资产

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人其他流动资产规模分别为 62,066.89 万元、79,623.86 万元、59,286.71 万元及 62,818.88 万元，占总资产的比分别为 3.08%、3.76%、3.00%及 3.24%。

2023 年末发行人其他流动资产较 2022 年末增长 17,556.97 万元，增幅 28.29%，主要系预缴税费增加所致。

表：发行人最近一年及一期末其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
待抵扣进项税	14,771.74	19,533.77
预缴所得税	37.80	37.80
待认证进项税	1,643.35	1,003.42
预缴的增值税	18,157.43	11,789.33
预缴土增税	24,937.28	24,286.70
预缴城市维护建设税	243.96	230.90
预缴教育费附加	188.42	179.09
预缴其他税费	70.47	2,155.24
合同取得成本	2,768.42	70.47
合计	62,818.88	59,286.71

2、非流动资产

近三年及一期发行人非流动资产分别为 82,387.68 万元、109,669.19 万元、100,750.72 万元及 100,982.22 万元，占总资产比重分别为 4.09%、5.18%、5.10%及 5.22%。非流动资产主要由投资性房地产、递延所得税资产和其他非流动资产构成。

(1) 投资性房地产

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末,发行人的投资性房地产分别为 14,725.61 万元、10,074.44 万元、9,919.79 万元及 9,919.79 万元,占总资产的比例分别为 0.73%、0.48%、0.50%及 0.51%,报告期内发行人投资性房地产占比相对较低。2023 年末发行人投资性房地产较 2022 年末大幅减少,主要是处置部分房产所致。

(2) 无形资产

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末,发行人的无形资产分别为 164.80 万元、127.91 万元、97.06 万元及 88.65 万元,占总资产的比例分别为 0.01%、0.01%、0.00%及 0.00%。发行人无形资产主要是软件使用权,报告期内整体规模不大,呈逐步减少趋势,主要是由于无形资产摊销所致。

(3) 递延所得税资产

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末,发行人的递延所得税资产分别为 24,015.35 万元、31,532.50 万元、26,875.81 万元及 27,296.57 万元,占总资产的比例分别为 1.19%、1.49%、1.36%及 1.41%。

2023 年末发行人递延所得税资产较 2022 年末增加 7,517.15 万元,增幅 31.30%。发行人递延所得税资产存在波动,主要是由于可抵扣暂时性差异波动所致。

(4) 其他非流动资产

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末,发行人的其他非流动资产分别为 32,862.67 万元、58,198.84 万元、56,060.68 万元和 56,193.58 万元,占总资产的比例分别为 1.63%、2.75%、2.84%及 2.90%。

2023 年末发行人其他非流动资产较 2022 年末增加 25,336.17 万元,增幅 77.10%,主要系对外借款增加所致。

表：发行人最近一年及一期末其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末账面价值	2024 年末账面价值
预付土地出让金	31,015.18	31,015.18
借款	25,178.40	25,045.50
合计	56,193.58	56,060.68

(二) 负债结构分析

表：公司近三年及一期负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	205,204.64	13.51	232,853.93	13.34	193,467.46	10.85	130,505.48	9.05
预收款项	3,481.66	0.23	3,515.59	0.20	3,565.76	0.20	3,387.26	0.23
合同负债	153,857.39	10.13	162,505.66	9.31	522,899.06	29.34	362,108.86	25.11
应付职工薪酬	1,320.32	0.09	1,301.07	0.07	1,309.19	0.07	1,952.30	0.14
应交税费	28,045.80	1.85	36,413.24	2.09	49,434.46	2.77	41,863.97	2.90
其他应付款	74,598.64	4.91	69,146.35	3.96	54,135.14	3.04	42,794.91	2.97
一年内到期的非流动负债	308,907.40	20.33	426,448.04	24.43	34,871.72	1.96	134,230.77	9.31
其他流动负债	16,819.57	1.11	17,468.76	1.00	56,353.54	3.16	32,892.70	2.28
流动负债合计	792,235.42	52.15	949,652.63	54.40	916,036.33	51.39	749,736.25	51.99
长期借款	290,181.09	19.10	272,166.36	15.59	308,861.33	17.33	498,803.34	34.59
应付债券	50,000.00	3.29	50,000.00	2.86	222,500.00	12.48	142,500.00	9.88
租赁负债	-200.48	-0.01	10.44	0.00	1,161.63	0.07	738.34	0.05
长期应付款	-	-	-	-	-	-	40,799.73	2.83
递延收益	2.58	0.00	2.58	0.00	2.58	0.00	2.58	0.00
递延所得税负债	1,939.94	0.13	1,939.94	0.11	2,147.69	0.12	2,217.88	0.15
其他非流动负债	385,000.00	25.34	471,887.75	27.03	331,670.44	18.61	7,154.58	0.50
非流动负债合计	726,923.13	47.85	796,007.07	45.60	866,343.67	48.61	692,216.46	48.01
负债合计	1,519,158.54	100.00	1,745,659.70	100.00	1,782,380.00	100.00	1,441,952.70	100.00

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末, 发行人负债总额分别为 1,441,952.70 万元、1,782,380.00 万元、1,745,659.70 万元和 1,519,158.54 万元, 呈现波动趋势。近三年及一期末, 公司流动负债分别为 749,736.25 万元、916,036.33 万元、949,652.63 万元和 792,235.42 万元, 占当期末总负债的比重分别为 51.99%、51.39%、54.40%和 52.15%。其中流动负债中占比较大的主要是应付账款和合同负债等。近三年及一期末, 发行人非流动负债分别为 692,216.46 万元、866,343.67 万元、796,007.07 万元和 726,923.13 万元, 占总负债的比重分别为 48.01%、48.61%、45.60%和 47.85%。其中非流动负债占比较大的主要是长期借款、应付债券和其他非流动负债等。

1、流动负债

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末, 发行人流动负债分别为 749,736.25 万元、916,036.33 万元、949,652.63 万元和 792,235.42 万元, 占当期末总负债的比重分别为 51.99%、51.39%、54.40%和 52.15%, 发行人流动负债中占比较大的主要是应付账款和合同负债等。

(1) 应付账款

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人应付账款分别为 130,505.48 万元、193,467.46 万元、232,853.93 万元及 205,204.64 万元，占总负债比重分别为 9.05%、10.85%、13.34%及 13.51%。发行人应付账款 2023 年末较 2022 年末增加 62,961.98 万元，增幅 48.24%，主要系应付工程款增加所致。

表：发行人最近一年及一期末应付账款情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
工程款	201,611.38	229,938.32
服务费	1,142.55	2,287.34
其他	2,450.72	628.27
合计	205,204.64	232,853.93

(2) 预收款项

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人预收款项分别为 3,387.26 万元、3,565.76 万元、3,515.59 万元及 3,481.66 万元，占总负债比重分别为 0.23%、0.20%、0.20%及 0.23%。发行人预收款项均为预收租金，报告其内金额变动不大。

(3) 合同负债

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人合同负债分别为 362,108.86 万元、522,899.06 万元、162,505.66 万元及 153,857.39 万元，占总负债比重分别为 25.11%、29.34%、9.31%及 10.13%。2023 年末较 2022 年末增加 160,790.20 万元，增幅 44.40%，主要系房屋预售款增加所致。2024 年末较 2023 年末减少 360,393.40 万元，降幅 68.92%，主要系房屋预售款减少所致。

表：发行人最近一年及一期末合同负债明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末账面价值	2024 年末账面价值
预收售房款	153,857.39	162,505.66
合计	153,857.39	162,505.66

(4) 其他应付款

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 42,794.91 万元、54,135.14 万元、69,146.35 万元及 74,598.64 万元，占总负债比重分别为 2.97%、3.04%、3.96%及 4.91%，报告期内变动不大。发行人其他应付款主要是应付股利、往来款、保证金等。

(5) 一年内到期的非流动负债

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 134,230.77 万元、34,871.72 万元、426,448.04 万元及 308,907.40 万元，占总负债比重分别为 9.31%、1.96%、24.43%及 20.33%。2023 年末较 2022 年末减少 99,359.05 万元，降幅 74.02%，主要系一年内到期的长期借款和债券减少所致。2024 年末较 2023 年末增加 391,576.32 万元，增幅 1122.91%，主要系一年内到期的借款及债券所致。

表：最近一年及一期末发行人一年内到期非流动负债明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末余额	2024 年末余额
1 年内到期的长期借款	46,906.87	54,069.80
1 年内到期的应付债券	30,000.00	175,677.35
1 年内到期的长期应付款	-	-
1 年内到期的租赁负债	388.48	388.48
1 年内到期的其他非流动负债	231,612.05	196,312.41
合计	308,907.40	426,448.04

2、非流动负债

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 692,216.46 万元、866,343.67 万元、796,007.07 万元及 726,923.13 万元，占总负债比重分别为 48.01%、48.61%、45.60%及 47.85%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、其他非流动负债构成。

(1) 长期借款

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人长期借款分别为 498,803.34 万元、308,861.33 万元、272,166.36 万元及 290,181.09 万元，占总负债比重分别为 34.59%、17.33%、15.59%及 19.10%。发行人长期借款主要是用于房地产项目，发行人不存在短贷长用情况。

2023 年末发行人长期借款较 2022 年末减少 189,942.01 万元，降幅 38.08%，主要系银行借款减少所致。

表：近一年及一期末长期借款担保结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月末余额	2024 年末余额
抵押借款	326,287.96	315,400.73

保证借款	10,800.00	10,835.44
信用借款	-	-
小计	337,087.96	326,236.16
减：一年内到期的长期借款	46,906.87	54,069.80
合计	290,181.09	272,166.36

(2) 应付债券

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人应付债券分别为 142,500.00 万元、222,500.00 万元、50,000.00 万元及 50,000.00 万元，占总负债比重分别为 9.88%、12.48%、2.86%及 3.29%。

2023 年末发行人应付债券较 2022 年末增加 80,000.00 万元，增幅 56.14%，主要系发行公司债所致。2024 年末发行人应付债券较 2023 年末减少 172,500.00 万元，降幅 77.53%，主要系应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

表：近一年及一期末发行人应付债券明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末余额	2024 年末余额
资产支持证券	0.00	0.00
公司债	50,000.00	50,000.00
合计	50,000.00	50,000.00

(3) 长期应付款

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人长期应付款分别为 40,799.73 万元、0 万元、0 万元及 0 万元，占总负债比重分别为 2.83%、0%、0%及 0%。2023 年末，发行人长期应付款较 2022 年末减少 40,799.73 万元，降幅为 100.00%，主要系应付融资租赁款减少所致。

(4) 递延所得税负债

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人递延所得税负债分别为 2,217.88 万元、2,147.69 万元、1,939.94 万元及 1,939.94 万元，占总负债比重分别为 0.15%、0.12%、0.11%及 0.13%，报告期内发行人递延所得税负债规模变动不大。

(5) 其他非流动负债

截至 2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人其他非流动负债分别为 7,154.58 万元、331,670.44 万元、471,887.75 万元及 385,000.00 万元，占总负债比重分别为 0.50%、18.61%、27.03%及 25.34%。2023 年末，发行人其他非流动负债较 2022 年末增加 324,515.86 万元，增幅 4535.78%，主要系将非金融机构借款从长期借

款项目调整到其他非流动负债项目。2024 年末，发行人其他非流动负债较 2023 年末增加 140,217.31 万元，增幅 42.28%，主要系非金融机构借款增加所致。

表：最近一期末发行人其他非流动负债主要情况

单位：万元

债务人	放款机构名称	合同金额	借款余额
京能置业股份有限公司	北京能源集团有限责任公司	250,000.00	230,000.00
京能置业股份有限公司	北京能源集团有限责任公司	70,000.00	70,000.00
京能置业股份有限公司	北京能源集团有限责任公司	130,000.00	80,000.00

（三）所有者权益结构分析

表：发行人近三年及一期末所有者权益结构情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	45,288.00	10.86	45,288.00	19.67	45,288.00	13.55	45,288.00	7.90
其他权益工具	200,000.00	47.96	-	-	80,000.00	23.94	230,000.00	40.10
其中：永续债	200,000.00	47.96	-	-	80,000.00	23.94	230,000.00	40.10
资本公积	1,138.15	0.27	1,138.15	0.49	1,138.15	0.34	1,138.15	0.20
其他综合收益	452.35	0.11	452.35	0.20	877.9	0.26	917.27	0.16
盈余公积	21,337.04	5.12	21,337.04	9.27	21,337.04	6.39	21,195.54	3.70
未分配利润	-10,779.44	-2.59	-59.07	-0.03	10,545.84	3.16	64,410.95	11.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	257,436.10	61.74	68,156.46	29.60	159,186.92	47.64	362,949.91	63.28
少数股东权益	159,534.70	38.26	162,073.98	70.40	174,950.96	52.36	210,591.72	36.72
所有者权益合计	416,970.79	100.00	230,230.45	100.00	334,137.88	100.00	573,541.63	100.00

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 573,541.63 万元、334,137.88 万元、230,230.45 万元及 416,970.79 万元。

1、实收资本

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人实收资本分别为 45,288.00 万元、45,288.00 万元、45,288.00 万元及 45,288.00 万元，报告期内未发生变动。

2、其他权益工具

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 230,000.00 万

元、80,000.00 万元、0 万元及 200,000.00 万元, 占所有者权益比重分别为 40.10%、23.94%、0%及 47.96%。报告期内发行人其他权益工具规模变动较大, 主要是发行永续债以及永续债到期所致。

3、资本公积

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末, 发行人资本公积分别为 1,138.15 万元、1,138.15 万元、1,138.15 万元及 1,138.15 万元, 占所有者权益比重分别为 0.20%、0.34%、0.49%及 0.27%。

(四) 现金流量情况分析

表：近三年及一期现金流量表一览表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	38,653.03	303,953.42	1,307,301.09	456,532.83
经营活动现金流出小计	57,791.00	708,158.25	873,755.15	641,337.43
经营活动产生的现金流量净额	-19,137.96	-404,204.83	433,545.94	-184,804.60
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	1,232.16	4,709.82	94.47
投资活动现金流出小计	7.93	68.05	24,578.84	12,283.55
投资活动产生的现金流量净额	-7.93	1,164.11	-19,869.02	-12,189.07
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	406,357.53	416,474.88	329,449.08	954,207.72
筹资活动现金流出小计	408,027.25	223,317.16	442,492.39	845,240.62
筹资活动产生的现金流量净额	-1,669.73	193,157.72	-113,043.31	108,967.11
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-20,815.62	-209,882.99	300,633.61	-88,026.57
期初现金及现金等价物余额	246,186.15	456,069.14	155,435.53	243,462.10
期末现金及现金等价物余额	225,370.53	246,186.15	456,069.14	155,435.53

1、经营性现金净流量

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月, 发行人的经营活动现金净流量分别为-184,804.60 万元、433,545.94 万元、-404,204.83 万元及-19,137.96 万元。

报告期内发行人经营活动产生的现金流量波动明显, 主要为发行人各地产项目处于结算周期不同所致。2022 年, 经营活动现金流出较高、经营活动现金流量

净额为负，主要为 2022 年支付京能·樾园项目土地出让金、京能·龙湖溪上项目土地出让金尾款所致。2023 年发行人经营活动现金流量净额由负转正，主要是由于销售回款增加、购地支出减少所致。2024 年发行人经营活动现金流量净额为负，主要是由于销售回款减少、购地支出增加所致。

2、投资性现金净流量

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-12,189.07 万元、-19,869.02 万元、1,164.11 万元及-7.93 万元。

2022 年发行人投资活动现金流量净额为负，主要是因为收购北京丽富房地产开发有限公司股权所致和支付北京丽富房地产开发有限公司股权收购价款剩余部分所致。2023 年发行人投资活动现金流量净额为负，主要是由于对外投资增加所致。2024 年发行人投资活动现金流量净额由负转正，主要是由于对外投资减少所致。

3、筹资性现金净流量

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,967.11 万元、-113,043.31 万元、193,157.72 万元及-1,669.73 万元。2023 年发行人筹资活动现金流量净额由正转负，主要是取得借款收到的现金减少所致。2024 年发行人筹资活动现金流量净额由负转正，主要是取得借款收到的现金增加、偿还债务支付的现金减少所致。发行人筹资活动现金流净额受自身融资需求影响较大，因此存在波动属于正常情况。

三、重要财务指标分析

(一) 营运能力分析

表：主要营运效率指标一览表

单位：次

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率	11.29	100.15	46.93	50.15
存货周转率	0.02	0.30	0.27	0.32

注：2025 年 1-3 月数据未经年化。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 50.15、46.93、100.15 及 11.29。由于应收账款规模较小，报告期内发行人应收账款周转率处于较高水平。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人存货周转率分别 0.32、0.27、0.30

及 0.02。由于存货规模较大，报告期内发行人存货周转率处于较低水平。

（二）盈利能力分析

表：主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	31,542.60	545,859.45	453,510.42	617,889.03
净利润	-13,259.65	-16,439.67	-63,359.07	13,049.90
平均总资产收益率	-0.68%	-0.80%	-3.07%	0.63%
加权平均净资产收益率	-4.10%	-5.83%	-13.96%	2.62%

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 617,889.03 万元、453,510.42 万元、545,859.45 万元及 31,542.60 万元。报告期内呈波动的趋势。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度大幅减少，主要系房地产项目交房结转收入的规模减少所致。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度有所增加，主要系房地产项目交房结转收入的规模增加所致。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人净利润分别为 13,049.90 万元、-63,359.07 万元、-16,439.67 万元及 -13,259.65 万元。2023 年度，发行人净利润较 2022 年度大幅减少，主要系房地产项目交房结转收入减少以及计提存货跌价准备所致。2024 年度，发行人净利润亏损较 2023 年度大幅减少，主要系房地产项目交房结转收入增加所致。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人平均总资产报酬率分别为 0.63%、-3.07%、-0.80 和 -0.68%；发行人加权平均净资产收益率分别为 2.62%、-13.96%、-5.83%和 -4.10%，总资产报酬率、净资产收益率较低，主要系净利润较低。

表：最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比	金额	占收入比
销售费用	2,318.30	7.35	20,732.46	3.80	20,581.34	4.54	19,636.29	3.18
管理费用	4,355.63	13.81	20,561.26	3.77	18,827.19	4.15	11,525.81	1.87
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	7,910.69	25.08	22,937.97	4.20	14,735.52	3.25	4,905.47	0.79
合计	14,584.62	46.24	64,231.69	11.77	54,144.05	11.94	36,067.57	5.84

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人销售费用、管理费用、财务费用、

研发费用四项费用合计数分别为 36,067.57 万元、54,144.05 万元、64,231.69 万元及 14,584.62 万元，分别占当期营业收入的 5.84%、11.94%、11.77%及 46.24%。

（三）偿债能力分析

表：主要偿债能力指标一览表

指标	2025 年 1-3 月 /3 月末	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
资产负债率 (%)	78.46	88.35	84.21	71.54
流动比率 (倍)	2.32	1.97	2.19	2.58
速动比率 (倍)	0.38	0.34	0.60	0.36
EBITDA (亿元)	-	2.77	-3.76	3.29
EBITDA 利息保障 倍数 (倍)	-	0.66	-1.14	0.42

2022 年-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人的资产负债率分别为 71.54%、84.21%、88.35%及 78.46%，报告期内发行人资产负债率处于较高水平，属于房地产企业普遍情况。2023 年末发行人资产负债率较 2022 年末大幅提升，主要是偿还部分权益工具所致。2025 年 3 月末发行人资产负债率较 2024 年末大幅下降，主要是发行了永续债权权益工具所致。

2022 年-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人流动比率分别为 2.58、2.19、1.97 及 2.32，速动比率分别为 0.36、0.60、0.34 及 0.38。发行人的流动比率、速动比率呈波动趋势。

2022 年-2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.42、-1.14 和 0.66，由于 2023 年房地产项目交房结转收入减少以及计提存货跌价准备，发行人出现亏损，EBITDA 利息保障倍数为负。

四、发行人有息债务及其偿付情况

最近一年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,220,113.67 万元及 1,033,700.01 万元。

（一）发行人有息债务及其偿付情况

表：发行人最近一年及一期有息债务一览表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	308,518.92	29.85	426,059.56	34.92

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	290,181.09	28.07	272,166.36	22.31
应付债券	50,000.00	4.84	50,000.00	4.10
其他非流动负债	385,000.00	37.24	471,887.75	38.68
合计	1,033,700.01	100.00	1,220,113.67	100.00

表：发行人最近一年及一期末有息负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行贷款	242,062.37	23.42	224,203.41	18.38
债券融资	80,000.00	7.74	225,677.35	18.50
信托融资	-	-	-	-
其他融资	711,637.64	68.84	770,232.91	63.13
合计	1,033,700.01	100.00	1,220,113.67	100.00

表：截至 2025 年 3 月末发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	6,925.00	2.24	162,850.18	59.68	10,800.00	4.49	61,487.19	29.07	242,062.37	23.42
债券融资	30,000.00	9.72	50,000.00	18.32	-	-	-	-	80,000.00	7.74
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	271,593.92	87.86	60,043.72	22.00	230,000.00	95.51	150,000.00	70.93	711,637.64	68.84
合计	308,518.92	100.00	272,893.90	100.00	240,800.00	100.00	211,487.19	100.00	1,033,700.01	100.00

(二) 发行人有息债务余额情况

表：2025 年 3 月末公司主要借款明细

单位：年、%、万元

序号	债务人	债权人	借款期限	借款利率	截止 2025 年 3 月末余额	起息日	到期日
1	北京丰璟房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司	5	2.54	7,698.91	2024/9/26	2029/9/25
2	北京京能京西房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司	5	2.95	117,434.26	2022/3/17	2027/3/16

序号	债务人	债权人	借款期限	借款利率	截止 2025 年 3 月末余额	起息日	到期日
3	北京京能云泰房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	3	2.95	52,340.93	2024/1/17	2027/1/16
4	北京九懋房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司	4	2.85	46,089.37	2024/12/9	2028/12/9
5	京能置业股份有限公司	交通银行股份有限公司	5	3.30	10,800.00	2022/6/21	2027/6/16
6	北京京能京西房地产开发有限公司	京能集团财务有限公司	5	2.40	70,000.00	2022/2/16	2027/2/17
7	京能置业(天津)有限公司	京能集团财务有限公司	3	3.35	25,000.00	2022/11/29	2026/6/8
8	北京丰璟房地产开发有限公司	京能集团财务有限公司	5	2.54	7,698.91	2024/9/26	2029/9/25
9	北京九懋房地产开发有限公司	北京城谷置业发展有限公司	3	5.15	16,110.00	2022/8/9	2025/8/9
10	大连京能阳光房地产开发有限公司	大连阳光世界发展有限公司	3	4.75	4,500.00	2023/1/1	2025/12/31
11	京能置业股份有限公司	北京能源集团有限责任公司	1-5	3.10-4.00	585,000.00	2023/1/4	2029/1/25

表：发行人截至 2025 年 3 月末发行人存续期债券情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	23 京置 02	京能置业	2023-07-10	2026-07-11	2028-07-11	3+2	5.00	3.40	5.00
2	23 京置 01	京能置业	2023-07-10	2025-07-11	2026-07-11	2+1	3.00	3.24	3.00
公司债券小计							8.00		8.00
合计							8.00		8.00

五、发行人关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1、发行人母公司

发行人母公司情况详见“第五章发行人基本情况”之“三、发行人股权结构和实际控制人”。

2、发行人子公司

发行人子公司情况详见“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业情况

发行人合营和联营企业情况详见“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

4、其他关联方

发行人其他关联方情况如下：

表：截至最近一年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	联营企业
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	联营企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司
保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	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
北京金泰房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
北京金泰恒业国际旅游有限公司	同一控制下企业
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	同一控制下企业
北京金泰物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司	同一控制下企业
北京金泰卓越物业管理有限公司京西金泰丽湾分公司	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
北京京煤集团总医院	同一控制下企业
北京京能地质工程有限公司	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
北京京能酒店管理有限公司	同一控制下企业
北京京能能源技术研究有限责任公司	同一控制下企业
北京京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京京能信息技术有限公司	同一控制下企业
北京京能招标集采中心有限责任公司	同一控制下企业
北京能源集团有限责任公司	同一控制下企业
北京市天创房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京智慧互联能源有限公司	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
京能服务管理有限公司北京分公司	同一控制下企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
深圳京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
天津津浦伟业地产有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
北京金泰恒业国际旅游有限公司金泰海博大酒店	同一控制下企业
北京市热力集团有限责任公司	同一控制下企业
辽宁金泰房地产开发有限公司	同一控制下企业
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	子公司少数股东企业
北京龙湖中佰置业有限公司	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
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东企业
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
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	子公司少数股东企业的子公司

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：发行人关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	借款利息	1,540.99	2,177.12	1,190.86
北京城建十六建筑工程有限责任公司	工程款	-	20,947.15	2,913.56
北京金泰恒业国际旅游有限公司	办公费	-	2.83	-
北京金泰恒业国际旅游有限公司金泰海博大酒店	服务费	-	0.93	-
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	车辆修理	-	1.59	-
北京金泰物业管理有限公司	物业管理费	-	34.40	157.05
北京金泰卓越物业管理有限公司	服务费	133.61	36.85	-
北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	物业服务	351.43	764.03	505.23
北京京煤集团总医院	体检费	4.87	59.35	15.92
北京京能地质工程有限公司	工程款	187.79	967.72	1,735.45
北京京能建设集团有限公司	工程款	23,846.95	53,899.10	44,221.04
北京京能建设集团有限公司	其他管理费用	14.91	23.02	-
北京京能酒店管理有限公司	代订服务	25.28	3.65	-

北京京能能源技术研究有限责任公司	咨询服务	37.74	23.58	-
北京京能融资租赁有限公司	融资租赁 借款利息	-	979.62	425.23
北京京能信息技术有限公司	技术服务	386.45	589.19	42.07
北京京能信息技术有限公司	办公费	40.09	31.60	-
北京京能招标集采中心有限责任公司	工程咨询	9.43	4.72	153.39
北京龙湖中佰置业有限公司	借款利息	-	5,840.56	3,861.60
北京能源集团有限责任公司	借款利息	21,494.65	10,344.93	6,374.59
北京市热力集团有限责任公司	物业管理 费	-	7.90	-
北京天创房地产开发有限公司	委托管理 费	6.84	2.67	-
北京智慧互联能源有限公司	车辆费用	-	0.07	-
大连阳光世界发展有限公司	借款利息	217.31	216.72	216.72
金泰丽城（天津）置业投资有限公司	人员服务	-	170.64	18.01
京能服务管理有限公司北京分公司	服务费	598.73	250.55	-
京能集团财务有限公司	借款利息	3,756.08	4,549.53	4,777.15
京能集团财务有限公司	存款利息 收入	1,407.54	2,341.68	1,102.34
康因投资控股有限公司	咨询费	16.88	16.88	-
深圳京能融资租赁有限公司	融资借款 利息	-	785.51	1,234.53
天津通合投资有限公司	咨询费	13.97	13.97	-
保定市金泰宏孚房地产开发 有限公司	人员借调 服务费	-	58.79	-
北京京能建设集团有限公司	售电	-	-	8.73
天津津浦伟业地产有限公司	人员借调 服务费	32.03	1.59	42.69
天津蓝光宝珩房地产开发有 限公司	提供劳务	-	147.17	147.17
北京龙湖中佰置业有限公司	收到利息	509.88	4.74	-
北京金泰卓越物业管理有限 公司京西金泰丽湾分公司	物业服务	9.86	-	-
金泰丽城（天津）置业投资 有限公司假日酒店分公司	服务费	0.41	-	-

2、截至 2024 年末存续的关联担保情况

表：发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	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
京能置业	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	1,741.20	债务人履行债务期限届满之日	债务人履行债务期限届满之日起二年	否
北京能源集团有限责任公司	京能置业	240,800.00	实际放款日起	被担保借款到期日	否

3、应收/应付关联方款项

表：发行人关联方应收及应付情况

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年	2023 年	2022 年
货币资金	京能集团财务有限公司	182,045.53	381,227.82	
其他非流动资产	中国电建地产集团有限公司	-	2,450.00	-
一年以内到期的非流动资产	中国电建地产集团有限公司	2,450.00	-	-
其他非流动资产	北京龙湖中佰置业有限公司	25,045.50	24,505.02	-
其他应收款	金融街融辰(北京)置业有限公司	-	-	2,116.80
其他应收款	中国电建地产集团有限公司	-	-	12,250.00
其他应收款	北京京能地质工程有限公司	8.29	8.29	2.00
其他应收款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	-	12.89	40.58
其他应收款	深圳京能融资租赁有限公司	-	-	5,330.00
应收利息	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	-	-	1,161.77
应收账款	北京金泰卓越物业管理有限公司	27.54	27.54	27.54
预付账款	北京京能建设集团有限公司	1,242.10	-	6,789.97

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年	2023 年	2022 年
其他非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	6,887.75	6,670.44	-
其他非流动负债	北京能源集团有限责任公司	465,000.00	325,000.00	-
其他应付款	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	-	1,315.33	1,393.33
其他应付款	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	-	3,230.70	3,230.70
其他应付款	康因投资控股有限公司	3,433.18	3,433.18	3,433.18
其他应付款	天津通合投资有限公司	2,393.24	2,393.24	2,393.24
其他应付款	北京能源集团有限责任公司	0.41	0.41	0.41
其他应付款	北京金泰卓越物业管理有限公司	9.01	9.01	9.01
其他应付款	保定市金泰宏孚房地产开发有限公司	8.90	-	-
其他应付款	北京京能招标集采中心有限责任公司	3.00	-	-
其他应付款-应付股利	北京能源集团有限责任公司	9,630.20	9,630.20	9,630.20
一年内到期的非流动负债	北京能源集团有限责任公司	170,724.17	343.26	-
一年内到期的非流动负债	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	25,588.24	31,000.98	1,190.86
一年内到期的非流动负债	京能集团财务有限公司	42,599.47	-	-
应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	3,118.73	-	-
一年内到期的非流动负债	北京京能融资租赁有限公司	-	-	4,024.40
一年内到期的非流动负债	深圳京能融资租赁有限公司	-	-	6,200.00
一年内到期的非流动负债-长期应付	大连阳光世界发展有限公司	-	-	6,453.72

项目名称	关联方	2024 年	2023 年	2022 年
款				
应付股利	北京能源集团有限责任公司	-	-	0.00
应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	-	-	1,533.37
应付账款	北京昊泰房地产开发有限责任公司	0.80	0.80	0.80
应付账款	北京金泰房地产开发有限责任公司	-	0.80	0.80
应付账款	北京金泰卓越物业管理有限公司天津分公司	169.35	267.60	262.30
应付账款	北京京能建设集团有限公司	24,548.33	22,708.72	14,022.01
应付账款	北京京能能源技术研究有限责任公司	-	12.50	-
应付账款	北京京能信息技术有限公司	18.20	45.50	-
应付账款	京能服务管理有限公司北京分公司	25.50	21.95	-
应付账款	北京京能地质工程有限公司	28.25	28.25	-
长期借款	北京能源集团有限责任公司	-	-	170,207.78
长期借款	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	-	-	37,000.00
长期借款	京能集团财务有限公司	63,293.27	132,129.77	121,139.89
长期应付款	北京京能融资租赁有限公司	-	-	24,714.93
长期应付款	深圳京能融资租赁有限公司	-	-	16,084.81

(3) 关联租赁

表：发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类			
		2024 年	2023 年	2022 年
北京昊泰房地产开发有限责任公司	车辆租赁	-	-	0.80
北京金泰房地	车辆租赁	-	14.87	0.80

产开发有限责 任公司				
北京京能地质 工程有限公司	房租租赁	37.13	48.58	-
北京鸣远房地 产咨询有限责 任公司	房屋租赁	49.71	49.71	-

(4) 关联方资金拆借

表：发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
大连阳光世界 发展有限公司	4,500.00	2022-12-31	2025-12-31	年利率 4.75%
北京能源集团 有限责任公司	70,000.00	2022-7-20	2025-7-19	固定年利率 4.00%
北京能源集团 有限责任公司	100,000.00	2022-10-28	2025-10-27	固定年利率 4.00%
北京能源集团 有限责任公司	85,000.00	2023-1-4	2026-1-3	固定年利率 4.00%
北京能源集团 有限责任公司	70,000.00	2023-12-27	2028-12-26	固定年利率 3.25%
北京能源集团 有限责任公司	80,000.00	2024-1-26	2029-1-25	固定年利率 3.25%
北京能源集团 有限责任公司	230,000.00	2024-4-11	2027-4-11	固定年利率 3.75%
北京城谷恒泰 房地产开发有 限公司	3,000.00	2022-6-8	2025-6-7	借款年利率为 6.50%，2023 年 10 月 年利率调整为 5.15%；已还款 13,600.00 万元，展期 一年
北京城谷恒泰 房地产开发有 限公司	1,200.00	2022-6-30	2025-6-29	
北京城谷恒泰 房地产开发有 限公司	17,753.61	2022-7-8	2025-7-7	
北京城谷恒泰 房地产开发有 限公司	14,256.39	2022-7-26	2025-7-25	
北京城谷恒泰 房地产开发有 限公司	2,390.00	2022-8-9	2025-8-8	
京能集团财务	13,000.00	2022-2-16	2025-9-25	年利率 3.00%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
有限公司				
京能集团财务有限公司	13,000.00	2022-2-16	2026-3-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	13,000.00	2022-2-16	2026-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	13,000.00	2022-2-16	2027-2-16	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	4,500.00	2022-2-17	2025-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	4,500.00	2022-2-17	2026-3-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	4,500.00	2022-2-17	2026-9-25	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	4,500.00	2022-2-17	2027-2-17	年利率 3.00%
京能集团财务有限公司	1,290.05	2024-9-26	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	102.72	2024-10-28	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	275.28	2024-11-14	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	719.35	2024-11-27	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	1,405.86	2024-12-25	2029-9-26	年利率 2.54%
京能集团财务有限公司	13,000.00	2022-11-29	2025-11-28	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	5,000.00	2022-12-22	2025-12-22	年利率 3.35%
京能集团财务有限公司	14,000.00	2023-6-8	2026-6-7	年利率 3.35%
拆出				
中国电建地产集团有限公司	2,450.00	2023-7-18	2025-7-17	年利率 0%
北京龙湖中佰置业有限公司	24,500.00	2023-12-28	2026-12-27	年利率 2.2%

(5) 关键管理人员报酬

表：发行人关键管理人员报酬情况

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
关键管理人员报酬	705.76	883.30	769.52

（6）其他关联交易

发行人与京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）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。发行人 2024 年末在京能财务公司存款余额 1,820,455,314.23 元，2024 年度从京能财务公司取得的存款利息收入为 14,075,432.26 元。

（三）关联交易决策情况

发行人在关联交易管理方面通过制定相关制度，规范了交易行为，细化了关联各方的权利和义务。发行人与下属子公司进行交易时遵循诚实信用、公开公平公正的原则。关联交易定价应当公允，交易事项可以实行政府定价、政府指导价、可比独立第三方市场价格等。

关联交易申请由子公司或公司经办部门提出，经公司董事会审核后履行审批程序。若关联交易在执行过程中主要条款发生重大变化或新增关联交易，应及时向公司董事会报告，重新履行审批程序。

六、或有事项

（一）对外担保

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保 1,417.36 万元，占净资产的比例为 0.34%，占总资产的比例为 0.07%。

表：发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	贷款银行	担保余额	担保期限
1	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	中国光大银行	1,417.36	债务人履行债务期限届满之日起二年
	合计	-	1,417.36	-

发行人为间接参股公司天津蓝光宝珩房地产开发有限公司向中国光大银行股份有限公司天津分行的借款合同按照间接股权比例 15.84%提供连带保证。

除上述对外担保外，发行人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 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为 14,607.74 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。

（二）重大未决诉讼及仲裁

发行人控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司因国有建设用地使用权出让事项于 2023 年 3 月 17 日起诉了辽宁省大连市自然资源局、辽宁省大连市旅顺口区人民政府。

原告大连京能阳光房地产开发有限公司是专门为了开发大连市旅顺口区琥珀湾 A01 地块、A02 地块、A04 地块而设立的项目公司。2012 年 4 月 5 日，原告与被告一大连市国土资源和房屋局（现大连市自然资源局）签订了案涉地块的《国有建设用地使用权出让合同》。合同第六条约定：“出让人同意在 2012 年 9 月 13 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第一项规定的土地条件即场地平整达到宗地内场地平整，周围基础设施达到宗地外六通（通路、通电、通讯、通上下水、通供暖）”。

截至起诉日，案涉土地没有达到合同约定的场地平整条件，被告亦没有向原告实际交付土地。基于本案其他相关事实，原告认为被告实际上已无法按照合同约定的条件履行交付土地义务，被告不能履约的行为，使原告无法实现，已构成根本违约，原告有权提出解除合同并有权要求被告赔偿全部经济损失、承担相应违约责任。

原告请求判令解除原告与被告一大连市自然资源局签订的三份《国有建设用地使用权出让合同》；原告请求判令被告共同向原告赔偿投资琥珀湾项目的成本本金损失、融资资金成本损失、资金成本损失、违约金等合计约 141,886.44 万元，以及 2023 年 3 月 1 日及以后的资金成本损失、诉讼费用等。

发行人于 2025 年 1 月 8 日披露《关于控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司诉讼事项进展情况的公告》，公告主要内容如下：

近日，发行人控股子公司大连阳光收到了辽宁省大连市中级人民法院出具的《民事判决书》（<2023>辽 02 民初 477 号），现将一审判决相关情况简述如下：

（一）确认原告大连京能阳光房地产开发有限公司与被告一大连市自然资源局签订的三份《国有建设用地使用权出让合同》于 2023 年 9 月 1 日解除；

（二）被告二大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内返还原告大连京能阳光房地产开发有限公司土地出让金 497,470,000 元；

（三）被告二大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内向原告大连京能阳光房地产开发有限公司支付利息损失（以 497,470,000 元为基数，自 2012

年 4 月 13 日起至 2019 年 8 月 19 日止，以中国人民银行公布的同期一年期贷款利率计算；自 2019 年 8 月 20 日起至本判决确定的给付之日止，以全国银行间同业拆借中心公布的同期一年期贷款市场报价利率计算）；

（四）被告二大连市旅顺口区人民政府于本判决生效后三十日内支付原告大连京能阳光房地产开发有限公司前期开发成本损失 3,601,315.50 元；

（五）驳回原告大连京能阳光房地产开发有限公司的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 7,136,122 元，由原告大连京能阳光房地产开发有限公司负担 4,616,004 元，由被告二大连市旅顺口区人民政府负担 2,520,118 元。

（三）重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人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 195,390.73 万元，具体为发行人之子公司天津海航东海岸发展有限公司 3,400.64 万元、京能置业（天津）有限公司 20,339.91 万元、北京京能海赋置业有限公司 6,703.95 万元、北京京珑置业有限公司 7,016.00 万元、宁夏京能房地产开发有限公司 2,143.89 万元、北京京能云泰房地产开发有限公司 7,929.56 万元、北京京能京西房地产开发有限公司 45,526.51 万元、北京京能育兴房地产开发有限公司 2,721.28 万元、北京丽富房地产开发有限公司 10,167.03 万元、北京九樾房地产开发有限公司 12,325.77 万元、北京丰璟房地产开发有限公司 77,116.19 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。

七、受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人受限资产账面价值 1,223,312.30 万元，受限资产账面价值占 2025 年 3 月末净资产的比例为 293.38%，占总资产比例为 63.18%。发行人受限资产主要为存货（土地），发行人为房地产开发公司，开发贷放款机构一般要求土地使用权和在建工程的抵押，符合房地产行业特征。发行人上述受限资产用于发行人及下属子公司在金融机构借款，目前债务人还款正常，履约实力较强，履约意愿好。

具体受限资产如下：

表：发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	4,258.54	按揭保证金、售房监管资金
存货	1,219,053.76	抵押的土地使用权
合计	1,223,312.30	

八、金融衍生品、大宗商品期货

截至募集说明书签署日，发行人未持有衍生产品。

九、重大投资理财产品

截至募集说明书签署日，发行人不存在重大投资理财。

十、海外投资

截至募集说明书签署日，发行人不存在海外投资情况。

十一、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除了本期债务融资工具外，发行人在交易商协会不存在其他直接融资计划。

十二、其他重要事项

无。

第七章 发行人资信情况

一、发行人及其子公司授信情况

截至 2025 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 234,363.46 万元，已全部使用。

表：发行人截至 2025 年 3 月末授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
建设银行北京石景山支行	7,698.91	7,698.91	-
交通银行北京阜外支行	10,800.00	10,800.00	-
上海浦东发展银行北京中关村支行	52,340.93	52,340.93	-
中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟区支行	46,089.37	46,089.37	-
中国邮政储蓄银行股份有限公司北京门头沟区大峪支行	117,434.26	117,434.26	-
合计	234,363.46	234,363.46	-

二、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未出现债务违约情况。

三、发行人已发行债券偿还情况

表：截至本募集说明书签署日发行人存续债券情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	23 京置 02	京能置业	2023-07-10	2026-07-11	2028-07-11	3+2	5.00	3.40	5.00
2	25 京置 01	京能置业	2025-10-17	-	2027-10-21	2	3.00	2.04	3.00
3	25 京能置业 MTN001	京能置业	2025-10-17	-	2028-10-20	3	5.00	2.18	5.00
4	25 京能置业 MTN002	京能置业	2025-11-21	-	2028-11-24	3	5.00	2.10	5.00
合计							18.00		18.00

第八章 信用增进

北京能源集团有限责任公司（以下简称“担保人”）为本期中期票据到期兑付提供不可撤销的连带责任保证担保。北京国有资本运营管理有限公司为担保人的控股股东，有关担保函、担保人基本情况、财务情况、资信情况等信息如下。

一、担保人基本情况

（一）担保人概况

法定名称：北京能源集团有限责任公司

法定代表人：郭明星

注册资本：人民币 2,208,172 万元

实缴资本：人民币 2,285,743 万元

注册日期：2004 年 12 月 8 日

统一社会信用代码：91110000769355935A

注册地址：北京西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 9 层

邮政编码：100022

联系电话：010-85218825

传真：010-85218289

（二）担保人历史沿革

北京能源集团有限责任公司原系经北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北京市国资委”）以京国资改发字〔2004〕45 号文《关于北京国际电力开发投资公司与北京市综合投资公司合并重组相关问题的通知》的批准，由北京国际电力开发投资公司与北京市综合投资公司合并重组于 2004 年 12 月 8 日成立的国有独资公司。重组前北京市综合投资公司注册资本 1 亿元，北京国际电力开发投资公司注册资本 10 亿元。

2008 年 12 月，根据北京市人民政府京国资文〔2008〕76 号文，北京市国资委以其持有的担保人全部股权、北京市首都公路发展集团有限公司 74.24% 的股权、北京医药集团有限责任公司 20% 的股权和现金 5,000 万元作为出资，注册成立了北京国有资本运营管理有限公司（以下简称“北京国管”）。北京国管成立后，担保人的出资人由北京市国资委变更为北京国管，担保人成为北京国管的全资子公司，注册资本人民币 130 亿元。

2011 年 12 月 28 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于北京能源投资(集团)有限公司与北京市热力集团有限责任公司实施重组的通知》(京国资〔2011〕277 号)，将北京市热力有限责任公司的国有资产无偿划转给京能集团，并由京能集团对热力集团行使出资人职责，将北京市热力集团纳入合并范围。

2013 年 6 月 24 日，公司董事会召开了 2013 年度第四次会议决议，会议审议了《关于增加集团公司注册资本的议案》，同意增加公司注册资本金人民币 70 亿元，其中以资本公积转增注册资本金 66.80 亿元，以北京市国资委拨付的国有资本经营预算资金转增注册资本金 3.20 亿元，于 2013 年 7 月 15 日由中勤万信会计师事务所有限公司出具(勤信验字〔2013〕第 47 号)验资报告，已办理变更手续，变更后的注册资本金 200 亿元。

2014 年 12 月 15 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于北京能源投资(集团)有限公司与北京京煤集团有限责任公司合并重组的通知》(京国资〔2014〕234 号文)，经市委、市政府同意，北京市国资委决定对京能集团、北京京煤集团有限责任公司实施合并。根据《通知》，将京煤集团的国有资产无偿划转给京能集团，并由京能集团对京煤集团行使出资人职责。

2015 年 4 月 21 日，根据北京市人民政府国有资产监督管理委员会《关于修改公司章程的批复》，将国有资本经营预算资金增加注册资本 44,340.00 万元，公司注册资本变更为 2,044,340.00 万元。工商变更手续于 2016 年 3 月 11 日办理完成，北京能源投资(集团)有限公司名称变更为北京能源集团有限责任公司，法定代表人变更为朱炎，注册资本变更为 2,044,340.00 万元。

2019 年 1 月 14 日，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京能源集团有限责任公司修改公司章程的批复》(京国资〔2019〕19 号)，公司注册资本金变更为 2,133,806.00 万元。工商变更手续于 2019 年 1 月 30 日办理完成。

2021 年 10 月 20 日，根据《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京能源集团有限责任公司修改公司章程的批复》(京国资〔2021〕132 号)，公司注册资本金变更为 2,208,172.00 万元，工商变更手续于 2022 年 8 月 10 日办理完成。

2025 年 1 月，担保人法定代表人变更为郭明星。

截至本募集说明书签署日,担保人为北京国有资本运营管理有限公司全资子公司,注册资本 2,208,172.00 万元。

(三) 控股股东和实际控制人情况

担保人控股股东为北京国有资本运营管理有限公司,持有担保人 100%股份,实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。北京国有资本运营管理有限公司于 2008 年 12 月 30 日成立,法定代表人吴礼顺,注册资本人民币 500 亿元,是北京市国资委设立的以国有资本经营和国有股权管理为重点,以国有资本证券化和价值最大化为目标的投融资平台。2021 年 7 月 30 日,北京国有资本运营管理有限公司完成整体公司制改制,企业类型由“全民所有制”变更为“有限责任公司(国有独资)”,公司名称由“北京国有资本经营管理中心”变更为“北京国有资本运营管理有限公司”。2024 年末,北京国有资本运营管理有限公司资产总额 35,825.45 亿元,负债总额 22,609.09 亿元,所有者权益为 13,216.36 亿元,2024 年度实现营业收入 13,247.15 亿元,净利润 178.13 亿元。

(四) 担保人重要权益投资情况

1、主要子公司情况

截至 2024 年末,担保人主要子公司 2 家,情况如下:

截至 2024 年 12 月 31 日担保人主要子公司情况

单位:亿元、%

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	北京京能电力股份有限公司	电力	66.73	969.34	617.49	351.85	354.28	22.87	是
2	北京京能清洁能源电力股份有限公司	电力	68.677	1,007.54	632.83	374.71	209.75	31.97	否

(1) 北京京能电力股份有限公司

北京京能电力股份有限公司 2024 年度实现净利润 22.87 亿元,较 2023 年度增加 12.02 亿元,增幅 110.75%,主要系:1) 销售电量同比增加:2024 年社会用电量需求增加,京能电力贯彻“五精”管理理念,切实落实电力营销“1+3+N”体系,按需组织开展区域交易协调,优化营销策略和电量分配,实现销售电量同比

增加；2) 平均结算电价同比提高：京能电力针对不同区域市场特点，科学制定营销策略，积极研判市场供需形势，做好各类型交易衔接争取市场收益，实现全年平均结算电价同比提高；3) 燃料成本管控加强：京能电力坚持“长协为主、市场为辅”的燃料采购策略，加强燃料成本管控，提高采购议价能力，有效降低燃料成本。

北京京能电力股份有限公司前身为北京京能热电股份有限公司，于 2013 年 9 月完成更名。北京京能热电股份有限公司于 1999 年 9 月 20 日经北京市人民政府办公厅京政办函（1999）154 号文件批准，由北京国际电力开发投资公司以其所属的北京市石景山热电厂和中国华北电力集团公司以其所属的北京石景山发电总厂的经营性资产为主要发起资产，与北京市综合投资公司、北京电力设备总厂、北京变压器厂共同发起设立的股份有限公司。截至 2024 年末，该公司实收资本 669,462.10 万元，其中京能集团持股 66.73%，主要经营范围为生产电力、热力产品；电力供应；普通货运、货物专用运输（罐式）；发电、输电、供电业务；专业承包；施工总承包；劳务分包；销售热力产品；电力设备运行；发电设备检测、修理；销售脱硫石膏；固体废物治理；合同能源管理；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；建设工程项目管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）北京京能清洁能源电力股份有限公司

北京京能清洁能源电力股份有限公司，原名北京市能源投资公司，系经北京市计委计综字〔1992〕第 1887 号文批准，由北京市综合投资公司出资组建的全民所有制企业，1993 年 2 月 3 日在北京市朝阳区工商行政管理局登记注册成立，取得 110151222411 号企业法人营业执照，注册资本 30,000,000.00 元。截至 2024 年末，该公司实收资本 824,450.81 万元，其中京能集团持股 68.677%，经营范围为电力生产；供热服务；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于 2010 年 04 月 29 日由内资企业变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国

家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2024 年末，担保人存在持股比例不足 50%但纳入合并范围的情况，具体情况如下：

单位：%、万元

序号	企业名称	认缴持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	北京能源国际控股有限公司	32.64	32.64	191,557.74	151,010.07	3 级	第一大股东，其他股东持股相对分散
2	北京京能热力股份有限公司	28.46	28.46	26,364.00	56,070.84	2 级	第一大股东，且派驻 3 名董事、2 名监事、3 名高管，能够对公司生产经营实现控制
3	京能置业股份有限公司	45.26	45.26	45,288.00	30,192.75	2 级	第一大股东，其他股东持股相对分散，实现控制

注：参考《上市公司收购管理办法》第八十四条第二款，有下列情形之一的，为拥有上市公司控制权：投资者可以实际支配上市公司股份表决权超过 30%。担保人享有北京能源国际控股有限公司、京能置业股份有限公司表决权超过 30%，为第一大股东，且其他股东持股较为分散，担保人具有上述的控制权，纳入合并报表具有合理性。

参考《上市公司收购管理办法》第八十四条第四款，有下列情形之一的，为拥有上市公司控制权：投资者依其可实际支配的上市公司股份表决权足以对公司股东会的决议产生重大影响。担保人持有北京京能热力股份有限公司股权比例为 28.46%，为第一大股东，且派驻 3 名董事、2 名监事、3 名高管，可对上市公司股东会的决议产生重大影响，能够对公司生产经营实现控制，纳入合并报表具有合理性。

2024 年，担保人不存在持股比例高于 50%但未纳入合并范围的直接持股公司。

2、担保人主要合营、联营企业情况

截至 2024 年末，担保人无重要的参股公司、合营企业或联营企业。

(五) 担保人内部机构设置及管理情况

1、内部组织结构及其功能

图：担保人内部组织结构图

组织、党员、监察对象进行监督；受理对非市委管理的党组织、党员和监察对象的检举、控告，依纪依法依规开展对违反党的纪律、涉嫌职务违法案件的审查调查，受理非市委管理的党组织、党员和监察对象提出的申诉、复审申请；依纪依法对集团内违反党章党规党纪和法律法规，履职不力、失职失责的党组织、党员和监察对象进行问责；负责对下属企业纪检机构的领导、指导、检查、监督等工作。

（5）工会办公室

负责集团工会组织建设、职工发展、职工服务、权益维护、宣教文体、劳模工作、经费管理、审计监督、工会干部培训等工会系统相关工作，及所涉及到的会议会务相关事宜。

（6）集团办公室

集团办公室全面主持集团董事会事务管理工作；主持集团总理事务管理工作；负责组织建立和完善集团办公室各项相关工作体系和管理机制；主持集团公文、档案、外事等管理工作；负责主持集团重大会议、活动保障工作；主持集团督查督办工作；主持集团总部行政后勤管理工作；主持集团重要行政事务对外协调联络；主持集团新冠疫情防控工作；主持集团信息工作。

（7）集团战略发展部

集团战略发展部主要负责集团层面的组织电力、热力、房地产、煤化、战略新兴等行业分析、市场研究，编制报告；平台层面战略发展部负责组织所属企业组织行业分析、市场研究；负责集团“对标世界一流管理提升”工作；负责三级管控体系及企业设立定级管理工作。另外，战略规划部负责集团发展战略研究，组织集团产业发展战略的研究工作，指导、协调集团公司所属企业制订、实施发展战略。

（8）集团经营计划部

集团经营计划部负责计划编制大纲制定；集团经营计划制定；产业平台经营计划制定（电力、热力、煤化、房地产、文旅及城市服务业、战略新兴）。经营计划部负责集团层面和产业平台层面的计划编制和经营计划实施。另外，集团经营计划部负责集团层面和产业平台层面的计划编制和经营计划实施。另外，集团经营计划部负责集团层面和产业平台层面的计划编制和经营计划实施。另外，集团经营计划部负责集团层面和产业平台层面的计划编制和经营计划实施。另外，集团经营计划部负责集团层面和产业平台层面的计划编制和经营计划实施。负责招标集采，投资项目后评价工作，运营管理巡查，疏整促，营销，协同，能源保供，故障停机，可靠性，生产和燃料报告、生产统计工作。

（9）能源投资部

能源投资部负责集团投资境内能源固定资产类、产业平台投资境内能源固定资产类业务领域的决策业务投资规划。另外，能源投资部负责该业务领域内固定资产类投资项目的投资估算、初步设计概算、执行概算审核以及项目建设管理监督。同时，负责对以取得能源项目投资开发权为目的的公司收购或股权并购进行管理；以及集团能源类参控股企业因新增固定资产类项目而进行的增资或股比调整相关工作。

（10）实业投资部

实业投资部负责集团房地产、文旅及城市服务业项目业务领域的投资管理，以及该业务领域的决策年度投资计划、跟踪分析年度投资计划执行情况、调整年度投资计划（20%以上）、校正年度投资计划执行偏差以及回顾分析年度投资计划执行。

（11）人力资源部

人力资源部负责集团公司人力资源发展规划的制订及人力资源开发的规划、组织、指导与协调，以及集团人事制度改革工作；负责集团工资总额管理、工资决定机制的建立与实施、员工薪酬体系的建立、实施与管理，负责薪酬制度改革工作；负责主持集团绩效考核结果应用；负责集团股权激励、员工持股等中长期激励相关工作。负责主持集团人才队伍建设工作；负责主持集团人才培养工作；负责主持集团社保与退休人员管理工作。

（12）财务管理部

财务管理部负责组织建立和完善财务管理相关工作体系和管理机制；负责集团财务预算的制定、分解、调整、考核工作；负责财务信息化建设、实施工作；负责财务分析与报告管理及年度财务决算工作；负责税务服务和税务筹划管理工作；组织、协调并落实集团公司资金管理相关工作；负责办理集团公司及子公司筹集资金、内部借款、对外担保等有关资金活动的上报、复函等相关事项；负责资产评估备案与核准业务事项管理。

（13）科技信息部

科技信息部负责制定集团科技发展规划，建设并推进标准化科技创新体系，制定、监督并执行科技管理相关制度，负责科技战略、项目、资源、合作和成果相关管理工作，搭建产学研用合作平台，开展科技合作与交流；负责制（修）订

品牌管理标准，并在执行过程中的监督、建立和完善品牌管理体系，开展品牌管理的宣贯与培训，品牌保护和使用等；制定集团的数字化战略规划，审核产业平台及所属企业的数字化规划，并指导规划的落实；组织实施网络安全和信息化建设及管理工作；制定网络信息安全策略，监督指导产业平台及所属企业落实执行；协调组织网络安全和信息化工作的技术研发、交流、应用与推广工作。

（14）安全环保监察部

安全环保监察部负责贯彻落实各项安全环保法律法规及上级主管部门相关要求；制定并督促落实全员安全生产责任制；制定安全环保管理标准、工作计划，并监督二级企业落实；开展安全生产教育和培训、环保及碳排放培训；组织开展危险源辨识和评估，督促落实重大危险源的安全管理措施；组织集团双重预防机制建设，监督重大安全风险管控和重大事故隐患整改；组织开展安全环保巡视及督办工作；统计和上报安全环保信息，协调集团与各级政府部门安全环保的重大问题；开展安全环保应急与事故管理，组织生产安全事故应急救援演练；组织开展安全生产标准化和安全文化建设；组织召开安全环保工作会议；对二级企业安全环保工作进行监督考核；组织开展碳排放管理等。

（15）资产与资本管理部

负责组织建立和完善公司资本与资产管理各项相关制度流程；组织编制和调整集团年度资本运作计划、资产的购置计划；组织开展集团控股上市公司事务管理工作；组织开展集团资产的登记、统计、清查、分析，建立并维护资产台账数据库，进行动态管理；整合集团系统资产资源，负责制定资产整合、重组或处置计划（方案），以及资产处置工作；负责集团参控股企业的股权管理及三会管理工作；负责集团参控股企业公司章程管理工作；负责集团国有产权占有、变更、注销登记及产权年检、产权（股权）划转等产权管理工作，并督导集团所属企业开展产权管理工作；负责产业退出及压缩与疏解相关工作，负责劣势企业退出及压缩管理层级工作；负责集团系统投资基金业务的管理和指导工作（含对集团所属基金管理公司的业务管理及业务指导等）。

（16）审计部

审计部负责制定集团年度审计工作计划；根据审计计划和管理需求组织开展经济责任审计、工程项目审计、专项审计和内控评价等工作；负责组织对集团所属企业经济效益、财务收支情况进行审计或审计调查，并督促相关单位落实审计

发现问题的整改工作；负责集团社会审计中介机构库的管理维护，负责选择、评估、更换社会审计中介机构，负责集团审计相关的培训工作。

（17）法律合规部

法律合规部负责为集团重大经济活动提供法律支持；负责组织集团法律纠纷案件的管理工作；审核集团对外签署的合同，对所属企业重大合同的变更进行审核并出具书面法律意见；负责法律中介机构管理工作；负责集团知识产权保护有关法律工作；制定法律培训宣传与咨询体系，并指导产业平台开展培训；组织开展合规风险识别评估预警；参与重大事项合规审查；参与业务部门对重要商业伙伴的合规调查；受理职责范围内的违规举报；违规经营投资责任追究管理；组织开展合规检查、考核与宣贯培训；为业务部门实施重大风险防范与应对提供专业支持以及开展内控与风险管理宣贯培训等；负责集团标准化体系建设职责。

2、担保人的内部治理情况

自成立以来，担保人严格按照《公司法》、《国有资产法》《中国共产党章程》等国家有关法律法规要求，不断修订和完善《公司章程》，建立和完善了符合现代企业管理要求的公司法人治理结构，逐步形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，有效维护了公司和债权人的合法权益。

京能集团由北京国有资本运营管理有限公司出资设立，担保人不设股东会，由北京市人民政府国有资产监督管理委员会行使出资人职责。董事会为担保人的决策机构，对市国资委负责。经市国资委以书面形式授权，董事会可行使市国资委的部分职权。担保人设总经理，总经理对董事会负责；监事会是担保人的监督机构，目前职能由北京国资委下属审计机构负责。

（1）市国资委行使以下职权

- 1) 批准公司章程和章程修改方案；
- 2) 审议批准董事会、监事会的报告；
- 3) 征求市委组织部意见后，决定非专职的外部董事的聘任或解聘，决定董事的薪酬和奖惩；
- 4) 委派或者更换非由职工代表担任的公司监事，指定监事会主席；
- 5) 审议批准公司的发展战略与规划；
- 6) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 7) 向公司下达年度经营业绩考核指标，并对董事会和董事的履职情况进行

审计、考核、评价；

8) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；

9) 对发行公司债券做出决议；

10) 对公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

11) 审议批准董事会拟定的公司重要子企业重组和股份制改造方案；

12) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

13) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

14) 决定公司国有资产产权的变更；

15) 对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

16) 法律、法规及公司章程所授予的其他权利。

(2) 党的委员会

担保人设立中国共产党北京能源集团有限责任公司委员会（简称“公司党委”）和中国共产党北京能源集团有限责任公司纪律检查委员会（简称“公司纪委”），党委书记、董事长一般由一人担任，党员总经理担任副书记。确因工作需要由上级企业领导人员兼任董事长的，根据企业实际，党委书记可以由党员总经理担任，也可以单独配备。配备专职副书记，专职副书记一般进入董事会且不在经理层任职，专责抓好党建工作。

(3) 董事会

担保人设董事会，截至目前董事会成员为 7 人。董事会设董事长 1 人，董事会需定期向市国资委报告。担保人董事会行使下列职权：

1) 向市国资委报告工作，执行市国资委决定；

2) 制订公司章程和章程修改方案；

3) 制定公司的基本管理制度；

4) 制订公司的发展战略与规划；

5) 制定公司的年度投资计划；

6) 决定公司的经营计划和投资方案；

7) 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对其实施监控；

8) 制订公司主营业务资产的股份制改造方案（包括转让国有产权方案）；

9) 制订公司重要子企业重组和股份制改造方案；

10) 除依照有关规定须由市国资委批准的重要子企业的重大事项外，依照法定程序决定或参与决定公司所投资企业的有关事项；

11) 制定公司重大投资、融资项目等的决策程序、方法，投资收益的内部控制指标；

12) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

13) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

14) 决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立或者撤销；

15) 制定公司增加或者减少注册资本的方案；

16) 制订公司发行债券的方案；

17) 制定公司的合并、分立、重组、改制、上市、申请破产、解散、清算或者变更公司形式的方案；

18) 决定聘任或者解聘公司总经理并决定其报酬事项；根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司其他高级管理人员，决定公司其他高级管理人员的报酬事项；

19) 变更公司的注册地址；

20) 向控股、参股企业推荐或派出股东代表、董事、监事；

21) 负责内部控制的建立健全和有效实施；

22) 董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

23) 市国资委授予的其他职权。

(4) 经理层

担保人设总经理，由董事会根据市国资委的有关规定聘任或者解聘。经市国资委同意，董事会成员可以兼任公司总经理、副总经理。总经理对董事会负责并行使下列职权：

1) 主持召开公司经理办公会议，组织实施董事会决议；

2) 主持公司的生产经营管理工作；

3) 组织实施公司年度经营计划、资产经营计划和投资方案；

4) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案；

5) 拟订公司职工的工资水平和分配方案；

6) 拟订公司内部机构设置方案；

7) 拟订公司的基本管理制度；

- 8) 制定公司的具体规章;
- 9) 提请聘任或者解聘公司副总经理等其他高级管理人员;
- 10) 履行相关程序后决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员;
- 11) 提出公司副总经理以下管理人员及所属全资、控股子公司董事会成员及高级管理人员的奖惩方案;
- 12) 列席董事会会议;
- 13) 董事会授予的其他职权。

总经理承担下列责任:

- 1) 对公司经营亏损承担相应责任;
- 2) 对公司由于经营管理失误造成的损失承担相应责任;
- 3) 对公司违法经营承担相应法律责任;
- 4) 承担《公司法》第十二章规定的相应法律责任;
- 5) 有《公司法》第一百四十七条、第一百四十八条、第一百四十九条的行为, 给公司造成损失的, 应当承担赔偿责任。

3、担保人的内部控制制度

(1) 对下属子公司的管理

担保人由原北京国际电力开发投资公司和原北京市综合投资公司合并重组而成, 组建之初存在业务相对分散, 管理幅度宽, 管理层级多等问题。聚焦提升现代企业治理能力, 目前公司已搭建起“集团总部—平台公司—实体企业”三级管控架构, 集团总部“管资本重战略”, 二级平台公司“管运营重协同”, 三级实体企业“管创利重创新”。公司参照国资委对国有企业绩效考核的模式, 建立了对下属企业的经营业绩考核办法, 并根据考核结果实行相关奖惩措施。对于参股子公司, 公司根据子公司《章程》或合资合作合同的规定, 委派董事或其他高级管理人员参与决策和管理。公司总部强化战略发展、投资决策、资源配置、业务协同、绩效评价和风险控制六大核心职能, 更多的发挥管控监督、战略管理、组织协调的作用, 尽量减少对子公司日常生产经营活动的干预。

(2) 财务管理制度

财务管理方面, 公司根据法人治理结构及母子公司运行体制确定财务管理体制。公司总部的核心职能为战略发展、投资决策、资源配置、业务协同、绩效评

价和风险控制。公司实行全面预算管理，与生产经营计划和经营目标相对应，以保证公司经济责任目标的实现。公司以下属的京能集团财务有限公司为平台进一步提高资金的归集率和归集资金的使用效率，并利用闲置资金头寸，为公司下属成员单位提供信贷服务，有效的降低了公司的财务费用、内部交易成本和融资成本。

（3）融资管理制度

融资管理制度方面，融资管理以集团年度投资预算和财务预算为基准，以年度资金计划为切入点，对二级企业融资、担保、内部借款情况进行全面全过程管理，重点加强二级企业融资执行情况的监督和授信额度的审批管理，逐步提高资金管理在企业内部风险控制及融资成本控制等方面的作用。集团公司财务管理部每年依据年度投资计划和财务预算，审核汇总集团整体年度融资计划，履行完签报流程后，报集团三会进行审议。

（4）关联交易制度

关联交易管理制度方面，公司将集团与下属公司、下属公司与下属公司之间转移资产、提供劳务、资金拆借等事项纳入关联交易管理。相关交易须符合国家、地方政府的各项法规、政策规定，所有交易按照公平成交价格 and 营业常规进行。同时严格做到有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，遵循市场价格原则定价；如果没有市场价格，按照协议价定价。

（5）投资管理制度

投资管理方面，公司依据发展战略和中长期发展规划，制订年度投资计划并负责跟踪考核，建立了较为科学的投资审批、决策机制。目前，公司重大投资决策必须由公司董事会集体决策。在项目甄选方面，公司设立了包括项目提议、项目初选、研究立项、项目审批、投资决策等多个环节在内的决策流程，致力通过前期的审核来保持项目资源的质量。

（6）人力资源制度

人力资源管理方面，公司制订了中长期人才需求规划，并层层分解到各基层企业。公司本部负责引进高级管理人员，基层企业在本部指导下引进自身所需人员。对于全资和控股下属企业负责的考核，公司制定了细化的、可操作性较强的五级打分评级考核制度，考核结果与薪酬直接挂钩，对相关人员形成了有效激励。制定了企业负责人薪酬管理办法，调整绩效年薪调节系数，保障各级企业领导班

子成员绩效工资占薪酬总水平的比重不低于 70%，继续完善企业负责人差异化薪酬分配机制，结合企业综合绩效考核评价结果和全面从严治党考核结果，合理确定企业负责人薪酬水平，对相关人员形成了有效激励。2023 年，集团出台了《全员绩效考核及优化内部薪酬分配指导意见》，进一步落实全员绩效考核指导意见，指导所属各级企业将激励约束覆盖到全体员工；同时，综合集团劳动定员管理经验及实际情况，修订了《集团劳动定员管理办法》。在借鉴先进企业的做法、规范企业组织架构、扩大用工指导范围、分类管理运营模式、动态管理劳动定员、前瞻技术发展趋势等六个方面进行了优化提升。

（7）预算管理制度

预算管理方面，公司制定了预算标准体系，由董事会、总经理办公会、预算管理领导小组、预算管理办公室、财务管理部等多部门组成。董事会负责审批公司年度预算方案及调整方案和重大投融资决策、总经理办公会审议年度预算方案、预算管理领导小组负责审查预算执行情况、预算管理办公室负责建立、修订预算管理指标体系及预算指标定额、财务管理部负责牵头组织各下属单位对外筹资预算和各项费用预算的编制、审核。

（8）对外担保制度

对外担保管理方面，公司制订了严格的管理标准，原则上不得对系统外部无股权企业提供担保。集团总部对京能集团担保业务进行统一管理，担保业务只有在取得集团董事会批准后方可开展。

（9）安全生产制度

公司的安全环保管理责任由安全环保监察部负责牵头落实，依据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规、规章制度，严格按照“党政同责、一岗双责”和“管行业并管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的原则，制定和修编《“主要负责人安全工程”管理规定》等 39 项安全环保管理制度，从全员安全生产责任制的制定、安全管理制度完善等方面强化合法合规开展安全环保管理工作。各子公司按照集团要求根据其实际生产经营情况修编、制定了各自的安全生产管理制度，落实了全员安全生产责任，突出了党政领导作为安全生产的第一责任人。集团明确每年对安全生产责任制执行情况进行定期检查、组织安全生产培训、落实安全风险分级管控和隐患排查治理的双重预防工作机制、推进企业安全生产标准化、组织应急演练、确保安全投入有效实施、及时和如实报

告生产安全事故等工作，同时集团依据《安全生产工作奖惩办法》《集团二级企业分管安全高管、安全总监述职测评管理办法（试行）》对所属企业进行安全绩效考核。监督检查生产安全事故或者在日常定期检查中发现的安全隐患和问题整改落实，责成有关部门和责任人提交整改计划，严格落实整改要求。集团进一步完善了安全生产责任体系、制度体系、保障体系、监督体系，确保了集团系统安全生产工作的可控、在控。

（10）信息披露事务管理制度

公司已建立严格的信息披露管理办法，规范信息披露工作，提高信息披露质量，保护投资者的合法权益，促进企业依法规范运行。财务管理部为公司信息披露事务的日常管理部门。本制度是指根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的定期财务报告信息及可能影响公司偿债能力的所有重大事项。信息披露对象主要包括：发行文件、定期报告（年报、半年报、季报）及公司发生可能影响其偿债能力的重大事项等，对于未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。

（11）突发事件应急预案

为应对突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，公司制定了《突发事件应急预案》。《突发事件应急预案》从突发事件的适用范围、预警和预防机制、应对突发事件的组织体系和职责、工作原则、工作程序、后期处置、应对突发事件的宣传、培训和演练、突发事件信息披露制度、公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、责任追究等方面进行了规定。“突发事件”是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。与“重大事项”的范围相比，“突发事件”仅限于企业外部客观因素导致的突发性事件。《突发事件应急预案》中规定突发事件的适用范围主要包括：自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）；公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司

法程序。担保人危机处理组织机构从上到下分工明确，责任到人，保持信息畅通；建立以集团办公司负责受理危机，办公司等相关部门负责监督，人事、财务、安全监察部、调度室和各子公司等部门提供物资和人力保障的危机预警体系；办公室指定专人负责定期浏览搜索引擎监测本单位负面曝光情况，一旦发现，立即上报本单位第一负责人和办公室，并提出处理建议或方案。办公室根据危机的种类和分级界定，稳妥作出是否立即报告上级或自行处理的决定，成立危机处理小组，制订危机处理方案，经危机处理小组组长审批后即刻实施，并在 24 小时内形成对外统一口径，由办公室授权对外发布。各下属子公司应结合其生产、经营特点梳理在实际工作中可能产生的风险或危机隐患，并进行归纳、分类和汇编成册，适时组织开展模拟危机处理训练，增强危机意识和心理承受能力，切实提高应对风险危机的敏感反应和处理本领。同时，针对信息披露，发生突发事件后，担保人将按照《信息披露制度》及《银行间市场信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

（12）短期资金调度预案

在资金应急调度方面，公司自有资金及筹措的外部借款资金将首先保障公司偿还金融机构到期融资，顺序优先于营运资金所需和对固定资产及股权的投资，同时，担保人资金管理实行统筹规划、合理布局、科学使用直接融资渠道与工具，包括年度留存收益分配使用、持有股权或产权变现、企业债券、短中期票据等多种方式并举。

从总体上看，担保人已建立了比较规范的法人治理结构，内部管理制度比较健全，管理风险较低。

（13）资金调度管理办法

集团总部为全面提升资金集中管理水平，保证资金调度工作高效、有序、安全运行，旨在通过预算刚性控制，确保资金总体平衡，防范资金风险等相关事项进行统一规范管理的过程。集团公司以财务公司为平台，执行资金统一计划、统一备付和统一调度，优化集团资金配置，实现全面计划管理。

各单位可在集团资金集中管控系统办理账户开户审批、资金计划填报、财务公司存贷款及资金支付等业务。

财务公司负责资金集中管控系统的建设、优化与维护；配合财务管理部负责集团资金的统一计划、统一备付和统一调度，优化集团资金配置；负责在线监控

与管理各账户的统一结算与资金计划执行情况；负责集团归集资金的运作，协助集团公司体系内企业开展投融资业务；负责资金和票据的在线监控，服务集团控制资金风险；负责资金调度管理中心日常业务管理。

二、担保人业务情况

（一）担保人营业总体情况

能源项目投资、开发及经营管理；能源供应、管理；能源项目信息咨询；房地产开发；投资管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）担保人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

担保人是北京市重要的能源企业。报告期内，担保人电力、热力、煤炭三个业务板块收入合计金额占总营业收入的 80%左右；而担保人贸易、旅游服务业务板块在营业收入中占比较低。担保人报告期内各业务板块的营业收入、营业成本和营业毛利分布情况如下：

最近三年营业收入明细情况

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
电力板块	598.44	61.54	566.35	61.51	516.54	56.63
热力板块	172.63	17.75	165.13	17.93	149.56	16.40
房地产销售	60.79	6.25	56.25	6.11	67.27	7.37
煤炭板块	54.61	5.62	50.40	5.47	80.69	8.85
其他	85.94	8.84	82.63	8.97	98.11	10.76
合计	972.44	100.00	920.76	100.00	912.17	100.00

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

最近三年营业成本明细情况

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
电力板块	430.00	55.52	416.25	55.30	395.42	52.45

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
热力板块	205.29	26.51	197.68	26.26	183.07	24.28
房地产销售	49.37	6.37	51.16	6.80	60.09	7.97
煤炭板块	22.01	2.84	20.64	2.74	30.47	4.04
其他	67.80	8.75	66.96	8.90	84.82	11.25
合计	774.49	100.00	752.69	100.00	753.87	100.00

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

最近三年毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
电力板块	168.44	85.09	150.10	89.31	121.12	76.51
热力板块	-32.66	-16.50	-32.55	-19.37	-33.51	-21.17
房地产销售	11.42	5.77	5.09	3.03	7.18	4.54
煤炭板块	32.60	16.47	29.76	17.71	50.22	31.72
其他	18.14	9.16	15.66	9.32	13.29	8.40
合计	197.95	100.00	168.07	100.00	158.30	100.00

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

最近三年毛利率情况

业务板块	2024 年度	2023 年度	2022 年度
电力板块	28.15%	26.50%	23.45%
热力板块	-18.92%	-19.71%	-22.41%
房地产销售	18.79%	9.05%	10.67%
煤炭板块	59.70%	59.05%	62.24%
其他	21.11%	18.96%	13.55%
合计	20.37%	18.25%	17.35%

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

总体来看，担保人近三年营业收入呈现逐年上升状态，2023 年营业收入较 2022 年增加 0.94%，2024 年营业收入较 2023 年增加 5.61%，主要系担保人电力和热力板块收入上升所致，总体收入规模逐年上升。担保人报告期内毛利率呈增长趋势，总体盈利能力持续提高。

从收入构成上来看，电力方面，担保人报告期内电力板块营业收入分别为 516.54 亿元、566.35 亿元和 598.44 亿元，近三年收入呈逐年上升的趋势，占比

逐年上升，主要受益于上网电量和上网电价的提升。热力方面，担保人报告期内热力板块营业收入分别为 149.56 亿元、165.13 亿元和 172.63 亿元，近三年收入逐年上升，占比较为稳定。房地产销售方面，近三年房地产板块营业收入及占比呈波动趋势，业务以下属的京能置业为主要载体。报告期内，煤炭板块营业收入分别为 80.69 亿元、50.40 亿元和 54.61 亿元，2023 年该业务板块同比减少 37.54%，主要系受担保人煤炭保供量大幅增加的影响，担保人煤炭综合售价较 2022 年有所回落。其他业务板块方面，近三年营业收入及占比有所波动，主要为贸易、旅游服务业、节能环保、立体智能车库等方面的收入。

从毛利率水平来看，电力方面，2023 年担保人该板块毛利率上升至 26.50%，较 2022 年上升 3.05 个百分点，2024 年担保人该板块毛利率 28.15%，较 2023 年上升 1.65 个百分点，基本维持稳定。热力方面，担保人北京地区供热业务主要为燃气供热，由于热源价格与热力价格均由政府指定，热力供应业务持续处于政策性亏损状态，2022 年-2024 年该板块毛利率为-22.41%、-19.71%、-18.92%，毛利率有所改善。房地产销售方面，2022 年毛利率上升至 10.67%，2023 年略有下降，下降至 9.05%，2024 年，该板块毛利率为 18.79%。煤炭板块方面，2023 年担保人该业务板块毛利率为 59.05%，较 2022 年下降 3.19 个百分点，2024 年担保人该业务板块毛利率为 59.70%。其他业务板块方面，2023 年担保人该业务板块毛利率为 18.96%，较 2022 年上升 5.41 个百分点，2024 年担保人该业务板块毛利率为 21.11%。受上述因素影响，2023 年担保人整体毛利率较 2022 年上升 0.90 个百分点，2024 年担保人毛利率较 2023 年上升 2.12 个百分点，担保人报告期内毛利率水平稳定增长。

(三) 主营业务板块

1、电力能源板块

(1) 电力能源板块的经营实体

电力能源板块是担保人的第一大板块，为担保人经营的核心业务板块，其中：煤电由其下属公司北京京能电力股份有限公司负责，清洁能源发电主要由其下属公司北京京能清洁能源电力股份有限公司、北京能源国际控股有限公司和北京京能科技有限公司负责。担保人的电力能源板块的销售区域主要分布在北京、山西、

内蒙、宁夏、四川、云南、广东等地。

2024 年末担保人装机容量前五大企业

单位：万千瓦

序号	电厂名称	装机容量
1	内蒙古岱海发电有限责任公司	258
2	内蒙古京宁热电有限责任公司	202
3	内蒙古京泰发电有限责任公司	198
4	山西漳山发电有限责任公司	180
5	内蒙古京能岱海新能源有限公司	140.01

担保人上游客户主要为煤炭供应商，担保人与上游客户原材料结算方式主要为电汇，采购当月暂估，待双方确认开票之后进行结算。

担保人下游客户主要为电网公司，主要为国家电网及内蒙古电力公司等。担保人与下游客户电费结算方式主要有电汇和票据，销售次月结算。

燃煤成本构成了火力发电厂的主要成本，煤炭价格的波动对火力发电行业影响较大。自 2002 年以来，煤炭供应价格进入上升通道，挤占了发电厂盈利空间。但由于担保人主要发电企业主要位于内蒙古煤炭资源丰富的准格尔地区，燃料质量好、供应稳定、采购成本低，保证了具有较强的持续盈利能力，因此担保人整体盈利水平在煤价持续上涨的市场环境下好于国内同行。在电煤运输保障方面，京能集团所辖发电企业在选址之初均考虑了煤炭、水源来源、运输情况，各企业或为坑口、准坑口电厂，或建有煤炭运输专用通道。保障了生产用电煤运输。进入 2012 年以来，国家实行了抑煤价、调电价的调控政策，各主要发电企业盈利情况均有提升。同时京能集团拥有自己的燃料担保人，充分利用集团化管理优势与国家大型煤炭集团协作，保障各发电企业签有计划煤、合同煤，从一定程度上抵御了市场煤价波动带来的经营风险。受煤炭去产能和去产量政策的逐步推动以及煤炭下游需求 2016 年下半年有所回暖影响，煤炭行情于 2016 年下半年大幅复苏，2017 年-2018 年煤价始终保持高位震荡，对火电企业的生产经营产生了重大影响，2019 年煤价稳中有降，各火电企业的经营压力有所缓减。2020 年，煤炭供应总体充足，煤炭需求保持增长，煤炭市场供需形势将总体平衡，煤炭价格以稳为主、小幅波动。近年来，受益于电价、电量上涨，火电业务扭亏为盈，但由

于煤炭价格仍维持高位震荡，火电业务成本控制压力仍较大。

清洁能源电力：近年来，为配合北京市治理城市环境污染、提升环境质量及“绿色奥运”要求的相关工作，担保人大力发展节能环保与新能源技术。该领域主要由下属的清洁能源和京能国际控股负责经营。清洁能源是 2009 年底，由京能集团以北京京能能源科技投资有限担保人为平台整合集团燃气热电联产、风电、水电、光伏发电、集中供热等清洁能源业务，并积极引进外部战略投资者而组建的中外合资有限担保责任。2011 年 12 月，清洁能源于香港联合交易所主板正式挂牌上市。清洁能源是北京地区规模最大、实力最强的清洁能源企业，截至 2024 年末，京能清洁能源控股装机容量包括燃气发电、风电、水电已达到 1,743.7 万千瓦，其中作为北京地区最大的风电运营商及中国第八大风电运营商，京能清洁能源风电控制装机达到 685.8 万千瓦，电力装机结构在业内处于领先水平；燃气发电装机容量 477 万千瓦，是北京市装机容量最大的燃气发电企业。京能国际控股是京能集团重点打造的国际化、市场化清洁能源投资平台，于香港联交所主板上市。主要从事发电站及其他清洁能源项目的开发、投资、营运及管理。截至 2024 年 12 月 31 日，共拥有 166 个太阳能发电站、38 个风力发电站、26 个水力发电站及 3 个储能电站，总并网装机容量约 12,639 兆瓦。京能国际控股电站网络覆盖云南、河北、内蒙古、新疆、青海、广东及浙江等多个省/自治区以及澳洲及越南。京能国际控股坚守主业，多元化布局成效显著，已实现从单纯的光伏发电业务拓展到风电及光伏、水电、综合能源、燃机、绿氢等业务板块。

(2) 电力能源板块的经营现状

装机容量：近年来担保人在电力核心主业方面持续投入，装机容量快速扩张，截至 2024 年末，担保人已投产的控股装机容量为 5,490 万千瓦，其中，利用煤炭的发电设备容量 2,139 万千瓦；全资及控股企业完成发电量 1,581 亿千瓦时，同比增长 8.2%，完成供热量 11,862 万吉焦，同比增长 8.5%。

电源结构及项目分布：担保人各类清洁能源电站增量较大，2024 年煤电机组占比进一步下降至 39%，担保人电源结构持续优化。

担保人已投产的电源项目主要分布在北京周边煤炭资源丰富的山西、内蒙古和河北等地区，通过京津唐电网向北京输电。

担保人京津唐电网区域发电企业包括京能电力、清洁能源、京能国际、京能科技平台下的 62 家公司。京津唐区域控股企业年发电利用小时数为 3,576 小时。

担保人蒙西电网区域公用火电企业包括内蒙古京能康巴什热电有限公司、内蒙古京宁热电有限责任公司、内蒙古京能盛乐热电有限公司、内蒙古京泰发电有限责任公司（一期煤矸石）、内蒙古华宁热电有限公司、内蒙古京海煤矸石发电有限责任公司、内蒙古京能双欣发电有限公司，年累计发电利用小时数为 5,581 小时。

担保人山西电网区域发电企业包括山西漳山发电有限责任公司、山西京玉发电有限责任公司、山西京能吕临发电有限公司、左云京能风力发电有限责任公司人凉城分公司等 23 家公司。山西区域控股企业年发电利用小时数为 3,186 小时。

发电成本：担保人的电力项目主要集中在山西、内蒙等煤炭资源丰富的地区，且大多为坑口电站，在燃料采购价格和运输成本上具有一定的优势，2022 年担保人控股电厂入厂标煤平均价格为 738 元/吨，2023 年担保人控股电厂入厂标煤平均价格为 717 元/吨，2024 年担保人控股电厂入厂标煤平均价格为 689 元/吨，煤价的走低将影响担保人的发电成本。

担保人近三年电力业务运营情况详见下表：

近三年电力业务运营情况

项目	2024 年	2023 年	2022 年
入厂标煤单价(元/吨)	689.00	717.00	738.00
厂用电率(%)	5.27	5.40	5.66
平均利用小时数	3,080.82	3,478.13	3,468.39
控股装机容量(万千瓦)	5,489.80	4,826.92	3,868.35
控股电厂发电量(亿 kWh)	1,581.13	1,461.31	1,262.97
上网电量(亿 kWh)	1,497.34	1,381.15	1,191.45
上网电价(元/千瓦时)	0.4488	0.4603	0.4891
供热量(万吉焦)	11,862.00	10,935.00	10,252.60

(3) 电力能源板块的未来发展

电力能源板块的未来发展集中在清洁能源，近年来担保人注重改善电源结构，积极拓展水电、风电及其他环保清洁能源发电项目。为加快新能源发电项目布局，

2020 年担保人通过境外融资平台京能投资（香港）认购京能国际控股（原名称为“熊猫绿色能源集团有限公司”）增发的 71.77 亿股份，成为其第一大股东。按照公司“十四五”发展规划，至 2025 年，担保人发电装机控制容量超过 5,000 万千瓦，集团内可再生能源发电项目装机占比将达到 50%。

（4）安全生产和环保情况

担保人根据国家有关规定和有关管理办法，结合公司实际情况制定了《安全管理流程规定》、《安全生产工作规定》、《安全生产监督规定》、《安全生产工作奖励办法》、《环境保护管理办法》等规章制度。建立并实施了统一的质量、安全和环保控制管理制度，规定了须达到的质量、安全和环保控制的标准，阐明了不同部门和人员的责任，确定了须由管理层控制的程序、材料和其他因素，并订明为确保达到各项标准而须采取的措施。担保人在总部和各主要营运子公司层面设有安全生产部和安全环保处。安全生产部主要负责组织制订企业安全生产流程，建立健全安全生产的监督体系、保障体系和应急管理体系。事故调查及重大事故处理等工作。安全环保处主要负责企业安全、职业健康、环境保护体系的日常管理工作，及在生产过程中人身和设备的安全监察和安全管理及安全指标的统计上报工作。此外，还向员工提供安全教育，并在购买、安装及操作新设备、建造新设施和改良现有设施等方面设立安全标准。

截至募集说明书签署日，担保人及下属子公司近三年未发生过重大安全生产和环保事故。

煤电的环保节能：担保人积极推进下属火电厂实施脱硫改造工程以积极发展节能环保技术。截至 2013 年底，担保人控股电厂燃煤机组已经全部完成安装了除尘设备、脱硫设备和污水处理设备，大部分机组同时完成了脱硝设备的安装。担保人通过实施技能和增容技术改造降低能耗水平，提升设备运行效率。

截至募集说明书签署日，担保人近三年未因重大环保问题受到相关部门处罚，脱硫率符合国家标准，未违背环发 2013（55 号文）的规定，担保人经营规范、合法合规。

2、热力供应业务板块

(1) 热力供应业务板块的经营实体

热力供应业务板块为担保人第二大业务板块，经营实体主要为北京市热力集团有限责任公司，同时担保人子公司北京京能热力发展有限公司、北京京能热力股份有限公司也从事热力供应板块相关业务。

北京市热力集团有限责任公司是北京市政府批准组建的国有公司，是北京市供热市场的主力军，为中心城区内唯一一家集中供热企业，负责党中央、国务院、驻京部队、各国驻华使馆、国家部委、北京市政府机关、大型宾馆饭店等公共建筑以及居民住宅的采暖、生活热水和部分工业用热，具有一定区域垄断优势。

截至报告期末，热力发展公司负责朝阳区、丰台区、昌平区、海淀区等公共建筑以及居民住宅的采暖、生活热水和部分工业用热。

截至 2024 年末，热力集团和热力发展公司总供热面积 6.01 亿平方米，同比增长 4.62%，占北京市总供热面积的 38.50%，供热用户 421.95 万户，管网长度 4,800.66 公里，同比增加 0.98%，热力站总数为 7,156 座，同比增长 3.00%。

(2) 热力业务板块的经营现状

热力集团和热力发展公司为客户提供供热服务主要是通过从上游热电厂购买热源，购买热源约占到公司供热比重的 90%-95%；剩余部分公司通过购买天然气及煤炭作为能源生产自身热源，并提供供暖服务。

供热业务的下游客户主要为居民客户和非居民客户。对于热水，公司主要按照使用数量收取费用，供暖费主要按照供热面积收费，近几年，公司供热费收缴比率均保持在 90%左右。2020 年 9 月，北京市财政局和北京市城市管理委员会发布了《北京市城市管理委员会 北京市财政局 关于优化调整热电联产集中供热补贴机制的通知》（京管办发[2020]232 号文），明确城市管理委员会同财政局按照“价格联动、定额管理、节能降耗、降本增效”的原则结合绩效考核情况对担保人应收供热总收入扣除供热成本后形成的亏损，进行补贴。北京市财政局和北京市城市管理委员会原则上每三年对热电联产集中供热企业的补贴标准调整一次。同时，建立以“供热保障、节能环保、社会效益”为核心的供热绩效考核体系，由市城市管理委员会委托第三方事务所按照考核体系对各供热企业绩效指标完

成情况进行考评，考评结果与补贴资金挂钩。

2022 年-2024 年北京市集中供暖价格

项目	2024 年	2022 年	2023 年
居民用户供暖（元/平方米）	24	24	24
单位用户供暖（元/平方米）	城六区 45/其他区域 43	城六区 45/其他区域 43	城六区 45/其他区域 43

居民生活热水价格采用市场定价模式，具体价格根据供需双方约定实行，前五大需求集中区域分别为朝阳区、西城区、东城区、石景山区和海淀区。对于非居民客户，供热业务主要采取按月收取供热费和热水费，也有部分客户供暖季开始前一次性收取；对于居民类客户，收费主要集中在供暖季，由客户于供暖季期间自行前往所在物业或热力公司指定场所缴费。对于热水，公司按照使用数量收取费用，供暖费主要按照供热面积收费。

北京市对城市管网供热的运营亏损进行补贴。北京市财政按照城市管网供热收入及主要成本项目的预算定额标准，对担保人的城市管网供热运营亏损补贴进行核定，最终以财政补贴、资产划拨和建设项目资本金投入等方式对热力板块业务予以支持，并多以现金方式划拨。

由于供热价格和热费价格倒挂，供热服务出现亏损。北京市财政对担保人供热服务产生的政策性亏损予以财政补贴。北京市财政根据担保人每年亏损情况按照相关标准对补贴额度进行核定，核定后划拨至北京市热力集团有限责任公司。根据京管函〔2016〕80 号文、京管办发〔2020〕232 号文等文件，2022-2024 年，担保人分别获得政策性亏损补贴 43.81 亿元、38.79 亿元和 24.635 亿元。此外，担保人还获得燃煤补贴、免征增值税、财政贴息贷款、稳定就业补贴等各种资金支持。

（3）热力供应业务板块的未来发展

未来北京市供热将形成“一个中心大网，五个局域新网，六个联片区网”的格局。中心大网服务于“两轴一多中心”，局域新网和联片区网服务于“东西两带”。一个中心大网即五环路以内，由城市集中热网和燃气锅炉区域网构成供热体系；五个局域新网是主要在门头沟、丰台-良乡、大兴、亦庄、通州地区形成以燃煤热

电联产和燃煤锅炉房联合供热为主，燃气供热为辅的局域热网；六个联片区网主要在顺义、昌平、怀柔、密云、平谷等新城形成以燃气供热为主，燃煤锅炉房供热为辅的局域热网；另外，延庆将发展集中燃煤锅炉房和深层地热联合供热。

为保持集中供热快速、可持续发展的良好态势，热力集团大力整合全市供热资源。2004 年接收北辰集团的北辰热力厂；2005 年兼并天鸿集团的宝能热力公司；2006 年接收了首开集团花家地供热厂；2007 年接收了小营、芍药居、恩济庄等 5 座供热厂；2008 年热力集团新接收了华辰、芍药居、马家堡 3 座供热厂；2009 年集团又新接收了科利源、松榆里、青年湖供热厂；2010 年集团与首钢集团签订《关于西直门锅炉房、管网等相关设施资产无偿划转的协议》，接收了总后机关大院和绿景苑锅炉房，并与北京北分瑞利分析仪器厂家属宿舍锅炉房进行了无偿划转的前期工作。同时，对已接收的北小营、西八里、松榆里、花家地等四座燃煤供热厂进行了清洁能源改造。2013 年热力集团完成接收北京鲁谷集中供热厂、北京望京蓝天供热有限公司两家公司。热力集团大力接收改造大型燃煤锅炉房，增加供热能力，并入城市热网同时将供热区域从市中心不断向城近郊、卫星城、外埠地区扩展，积极参与通州、门头沟、石景山等城区周边集中供热建设，与首钢、门头沟区签订了供热合作框架协议。热力集团子公司涿州市京热热力有限责任公司取得涿州市供热管网 PPP 建设项目，与涿州市人民政府签订了《涿州市热电联产供热管网 PPP 项目战略合作协议》，项目计划总投资额为 31.93 亿元，建设期为 3 年，经营期为 27 年。2024 年北京热力收购铭泰公司朝阳无限芳菁苑锅炉房、亮马嘉园锅炉房、大西洋新城锅炉房、东一时区锅炉房、康泉小区锅炉房、防腐厂家属院锅炉房、泓景家园锅炉房、柳清居锅炉房、清水湾锅炉房、玉玺台锅炉房 8 个运营项目。

3、房地产板块

(1) 房地产板块的经营主体

房地产板块主要包括房地产开发、园区建设、物业经营等子领域，京能置业股份有限公司为公司房地产业务的经营主体。

(2) 房地产板块的经营现状

担保人先后完成的项目有：天创世缘小区、天缘公寓、天创科技大厦、天创维嘉大厦、小黄庄住宅楼、国典华园、都景苑小区、京能四合上院、京能天下川、京能蓝色理想、雍清丽苑、京能龙湖熙上等。大部分项目已销售完毕，收入计入销售收入科目。担保人及时把握市场机遇，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，于 2020 年先后获取大兴区采育镇 01-0042 地块 R2 类居住用地项目（2.08 公顷）和门头沟新城 05 街区 MC00-0005-6002 等地块二类居住、基础教育等用地项目（15.4 公顷）的开发建设权，于 2021 年 12 月 24 日联合北京龙湖中佰置业有限公司联合以底价竞得北京市朝阳区管庄乡棚户区改造和环境整治项目（一期）GZGJC-03 地块，土地面积 2.17 万平方米，2022 年 5 月 30 日联合北京城建集团公司所属北京城谷恒泰房地产开发有限公司，以底价竞得北京市平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）B、D 地块国有建设用地使用权，土地面积 3.18 万平方米；2023 年，由于土地竞买机制变化，参与 9 次土地竞买未竞得，于 2024 年 1 月竞得丰台区大瓦窑 L44 地块项目。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。截至 2024 年末，担保人主要房地产项目可供出售面积为 51.32 万平方米，2024 年预售面积为 10.66 万平方米。

担保人的房地产业务板块主要经营主体为下属京能置业股份有限公司经营的商业地产项目。目前京能置业项目主要集中在北京、天津等地区。京能置业房地产业务经营情况如下：

京能置业主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	30,712.25	100.00	543,305.76	100.00	445,500.09	100.00	614,247.79	100.00
其中：商品房住宅	19,059.42	62.06	357,100.44	65.73	262,318.27	58.88	585,222.43	95.27
保障房住宅	11,512.23	37.48	175,512.51	32.30	159,951.46	35.90	-	-
商业、办公	140.60	0.46	10,692.81	1.97	23,230.36	5.21	29,025.36	4.73
合计	30,712.25	100.00	543,305.76	100.00	445,500.09	100.00	614,247.79	100.00

京能置业主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	28,437.99	100.00	445,806.04	100.00	413,837.17	100.00	539,245.50	100.00
其中：商品房住宅	17,996.69	63.28	294,225.23	66.00	238,229.56	57.57	521,211.70	96.66
保障房住宅	9,981.64	35.10	144,155.27	32.34	157,939.31	38.16	-	-
商业、办公	459.66	1.62	7,425.54	1.67	17,668.30	4.27	18,033.80	3.34
合计	28,437.99	100.00	445,806.04	100.00	413,837.17	100.00	539,245.50	100.00

京能置业营业毛利润结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	2,274.25	100.00	97,499.72	100.00	31,662.92	100.00	75,002.29	100.00
其中：商品房住宅	1,062.73	46.73	62,875.21	64.49	24,088.72	76.08	64,010.73	85.35
保障房住宅	1,530.59	67.30	31,357.24	32.16	2,012.15	6.35	-	-
商业、办公	-319.07	-14.03	3,267.27	3.35	5,562.06	17.57	10,991.56	14.65
合计	2,274.25	100.00	97,499.72	100.00	31,662.92	100.00	75,002.29	100.00

京能置业营业毛利率结构

单位：%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
房地产开发销售	7.41	17.95	7.11	12.21
其中：商品房住宅	5.58	17.61	9.18	10.94
保障房住宅	13.30	17.87	1.26	-
商业、办公	-226.93	30.56	23.94	37.87
合计	7.41	17.95	7.11	12.21

(4) 担保人房地产业务合规性情况：

截至本募集说明书签署之日，担保人子公司房地产项目开发主体具备相应房地产开发资质。不存在《限制用地项目目录》及《禁止用地项目目录》等规定的违反供地政策的情形；

担保人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；

担保人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

截至本募集说明书签署日，担保人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，

不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款的情况；

担保人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

截至本募集说明书签署日，担保人尚未实际动工建设的房地产开发项目，项目合同约定的动工日期尚未届满或虽已届满但未超过约定动工日期满一年及/或仍不具备动工条件；已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4，担保人未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

担保人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照。担保人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

担保人在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

担保人不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等业务，不存在相关合规性问题。

担保人及其子公司不存在因 1) 发布虚假房源信息和广告；2) 通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；3) 未取得预售许可证销售商品房；4) 以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；5) 捂盘惜售或者变相囤积房源；6) 商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；7) 以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；8) 将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人等违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚，符合《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》等相关政策要求。

担保人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求。

(5) 担保人房地产业务行业竞争格局及未来发展分析：

房地产业务板块，担保人将顺势而为，控规模、调节奏：针对各项目自身特点制定行之有效的营销策略和推广方式，加大库存产品去化速度，积极推进在建项目的销售去化工作，为公司资金安全提供保障；关注融资窗口期，确保公司现金流充足；量入为出，优化城市布局，聚焦首都；升级产品结构与服务水平，强化资金融通，深化业务系统发展。

接下来，借助“京津冀一体化”发展的契机，加快外阜项目的开发建设。紧随京津冀一体化、首都功能定位、通州城市副中心建设等战略与政策，在充分市场化发展的前提下，积极拓展首都城市更新相关项目，实现收入、利润等核心指标的健康增长。同时严控风险，坚持稳健审慎原则，聚焦做精存量、特色发展，进一步推进提质增效的发展理念。

4、煤炭板块

担保人煤炭板块业务的经营实体主要为昊华能源。

(1) 煤炭资源储备情况

昊华能源坚持“煤为核心、煤电平衡、协同发展”的战略，以煤炭开采、销售和甲醇生产及销售为主要业务。公司主要生产矿井在内蒙古鄂尔多斯市，宁夏银川市，主要产品为动力煤、气煤；国泰化工经营 40 万吨/年煤制甲醇项目；东铜铁路负责运营鄂尔多斯市万利矿区铜匠川铁路专用线，主要为万利矿区高家梁煤矿和王家塔煤矿提供煤炭铁路运输服务。公司内蒙矿区“煤—化—运”一体的产业布局和产业链初步形成，实现了稳定有序接替。同时公司强调煤电协同优势，还将继续深入研究产业链延伸项目，围绕燃煤火电厂周边煤炭富集区积极寻找优质资源，开发煤矿新项目，以不断壮大企业规模、增强企业盈利能力。

昊华能源目前主要拥有内蒙古鄂尔多斯市高家梁煤矿、内蒙古鄂尔多斯市红庆梁煤矿以及宁夏红墩子煤业三处在采煤矿资源；拥有三处储备煤矿资源，分别是内蒙古查干淖尔矿区查干淖尔一号井项目、内蒙古鄂尔多斯市巴彦淖井田开采权以及新疆汉水泉三号井田。

目前，昊华能源在内蒙古鄂尔多斯市伊金霍洛旗境内拥有一大型矿井——高

家梁矿井，并联合内蒙古鄂尔多斯市国有资产投资经营有限责任公司成立了内蒙古鄂尔多斯市昊华精煤有限责任公司，生产能力达到 850 万吨/年。高家梁煤矿的建设，使昊华能源煤炭可采储量超过 8 亿吨，显著充实了资源储量，有助于长期稳定的健康发展。

经 2010 年 6 月 18 日召开的 2009 年度股东大会批准，昊华能源于 2010 年 6 月 27 日同山西榆次中博房地产开发有限公司签订了关于杭锦旗西部能源开发有限公司的《股权转让合同》，昊华能源以 108,520 万元价格收购西部能源公司 60% 的股权。通过本次收购，昊华能源将联合开发红庆梁井田煤矿，该煤矿将为昊华能源新增煤炭资源 74,168 万吨。西部能源下属的红庆梁井田煤矿位于鄂尔多斯市塔然高勒矿区，距离高家梁煤矿 80 公里，拥有煤炭资源储量 74,168 万吨。红庆梁井田开发建设年产 600 万吨大型煤矿。

报告期内昊华能源在产煤矿产能情况

矿井名称	可采储量(亿吨)	核定年产能(万吨/年)	平均剩余可采年限(年)	产量(万吨)			销量(万吨)		
				2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年
高家梁煤矿	3.82	850	32.10	1,476.82	1,505.12	1,418.00	1,475.35	1,505.15	1,420.46
红庆梁煤矿	3.77	600	48.30						
红墩子煤业(红一煤矿)	1.64	240	48.80	13.44	201.23	191.47	13.15	200.03	192.46
红墩子煤业(红二煤矿)	1.62	240	48.20	--	--	197.48	--	--	196.70
合计	10.85	1,930	-	1,490.26	1,706.35	1,806.95	1,488.50	1,705.18	1,809.62

(续)

矿井名称	可采储量(亿吨)	核定年产能(万吨/年)	平均剩余可采年限(年)	平均销售价格(元/吨)			吨煤成本(元/吨)		
				2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年
高家梁煤矿	3.82	850	32.10	567.97	421.03	409.62	217.83	164.42	177.03
红庆梁煤矿	3.77	600	48.30						
红墩子煤业(红一煤矿)	1.64	240	48.80	1,381.84	657.41	499.06	1,595.61	358.36	394.51
红墩子煤业(红二煤矿)	1.62	240	48.20	--	--	482.05	--	--	275.75
合计	10.85	1,930	-	575.15	448.76	412.03	230.25	187.17	210.94

2019 年 9 月 27 日，昊华能源出资 31.58 亿元，在上海联合产权交易所（北京总部）通过公开摘牌方式，以承债收购方式收购宁夏红墩子煤业有限公司（以下简称“红墩子煤业”）60%股权，红墩子煤业煤炭项目含红墩子矿区红一煤矿、红二煤矿、红三煤矿和配套选煤厂。根据宁国土资储备字〔2009〕57 号、宁国土资储备字〔2010〕60 号以及储量核实报告、宁矿储评字〔2010〕75 号文件，红一煤矿、红二煤矿和红三煤矿 3 个井田煤炭资源量 12.88 亿吨；其中，红一井田面积约 33.50 平方公里，资源/储量 4.67 亿吨；红二井田面积 22.70 平方公里，资源/储量 3.45 亿吨；红三井田面积约 43.10 平方公里，资源/储量 4.76 亿吨。宁夏银川市红墩子煤业红一煤矿 2022 年 10 月份联合试运转；红二煤矿已于 2023 年 12 月份投入联合试运转。截至 2025 年 4 月，红一煤矿、红二煤矿均取得安全生产许可证，正式由基建期转为生产经营期，煤炭产能也在逐步释放。

（2）煤炭生产与销售

2022 年，随着宏观经济的整体复苏，煤炭需求处于高位，增产保供新增的优质先进产能逐步释放导致原煤产量有所增加，煤炭价格较 2021 年有所上涨，同时昊华能源煤炭产销量较 2021 年有所增加，量价齐升推动业绩攀升。2023 年，煤炭需求仍处于高位，供给总体仍然偏紧，尽管产销量较 2022 年有所增加，受昊华能源煤炭保供量大幅增加的影响，昊华能源煤炭综合售价较 2022 年有所回落，且在安全生产费用计提标准、人工成本、电力成本等大幅增长的情况下，昊华能源盈利水平同比下降。2024 年，煤炭需求仍处于高位，供给总体仍然偏紧。尽管产销量较去年有所增加，受煤炭保供量大幅增加的影响，昊华能源煤炭综合售价较去年有所回落，且在安全生产费用计提标准、人工成本、电力成本等大幅增长的情况下，公司盈利水平同比有所下降。

2024 年，完成煤炭产量 1,806.95 万吨，同比增产 100.60 万吨、增幅 5.90%，实现煤炭销量 1,809.62 万吨，煤炭产销创公司成立以来最高水平；甲醇产销量完成 44.80 万吨，同比增加 12.72 万吨，增幅 39.65%。2024 年，公司实现营业收入 91.38 亿元，同比增长 8.30%；实现归属于上市公司股东净利润 10.37 亿元，与同比基本持平，担保人核定产能为 1,930.00 万吨/年，产能利用率为 100%。

2024 年，昊华能源内销占总销量比重为 100%。昊华能源国内客户主要为内

蒙地区、宁夏地区的电厂、钢厂、铝厂、药厂及京能集团内部的电厂等，主要采取为先款后货的结算模式。

吨煤售价及成本

单位：元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
吨煤售价	427.01	448.73	575.20
吨煤成本	210.97	187.17	230.25

截至 2024 年末煤炭产销情况表

单位：万吨、元/吨

项目类别		2024 年	2023 年	2022 年
原煤产量	气煤	388.95	53.56	-
	动力煤	1,418.00	1,652.79	1,490.26
	合计	1,806.95	1,706.35	1,490.26
商品煤销售量	无烟煤	-	-	0.48
	气煤	389.16	53.36	-
	动力煤	1,420.46	1,651.82	1,488.50
	合计	1,809.62	1,705.18	1,488.98
平均售价	无烟煤	-	-	716.81
	气煤	490.46	1,198.92	-
	动力煤	390.55	424.53	575.15
	合计	412.03	448.76	575.20

(3) 煤炭运输

在煤炭运输方面，昊华能源位于北京市西郊，铁路和公路运输便利。同时由于昊华能源靠近秦皇岛港和天津港，海上运输也具有一定优势。凭借地理位置优势，昊华能源可以在保证煤炭外运的同时有效降低运输成本，确保煤炭产品在国内的东北、华北和华东地区具有价格优势。

近三年煤炭运输情况

单位：万吨、%

项目	2024 年		2023 年		2022 年	
	运量	占比	运量	占比	运量	占比
铁路	537.00	29.67	512.00	30.03	450.00	30.22
公路	1,273.00	70.33	1,193.00	69.97	1,039.00	69.78
合计	1,810.00	100.00	1,705.00	100.00	1,489.00	100.00

外埠资源运输方面，高家梁煤矿采取就地销售的策略，主要通过铁路进行运输。高家梁煤矿运输的主干线为包西线（包头至西安），是国家“十一五”和《中长期铁路网发展规划》的重点工程，由铁道部和陕西省政府共同投资兴建，是连接京包、包兰、西康、陇海等重要干线的一条大能力铁路运输通道。包西线于 2007 年底开始动工，已于 2010 年底开通。同时京煤集团参与了万利矿区铜匠川铁路专用线（高家梁矿井配套铁路建设项目）的项目建设，持股 59%。铜匠川铁路专用线已于 2013 年 1 月正式进入运营，高家梁煤矿的运输成本有望得到较好的控制。

昊华能源煤炭产业的发展符合国家发改委 2007 年 11 月 23 日颁布的《煤炭产业政策》的相关规定。2016 年 2 月国家颁布出台了《国务院关于煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》（国发【2016】7 号文），其中要求全国范围内用 3 至 5 年的时间，退出产能 5 亿吨左右、减量重组 5 亿吨左右，较大幅度的压缩煤炭产能，适度减少煤矿数量，使过剩产能得到有效化解，市场供需达到基本平衡。昊华能源各在产煤矿在安全、科技、环保等各方面均处于先进水平，不属于落后产能。但随着国家京津冀一体化、疏解北京非首都职能工作的推进，昊华能源目前在北京地区的煤炭产能已逐步退出。同时，昊华能源在内蒙古地区的红庆梁煤矿于 2017 年底建成试运行，该项目已取得国家发改委核准，不属于新增产能。在北京地区逐渐去产能后，内蒙古地区产能将逐渐接续，并于 2019 年并购宁夏红墩子煤矿作为储备，后续昊华能源产能将有进一步提升的空间。同时，在北京地区产能退出过程中，将积极争取国家政策支持，如产能减量置换政策支持，争取能够在内蒙、宁夏地区取得新增产能；争取奖补资金支持，国家设立了工业企业结构调整专项奖补资金，按规定统筹对地方化解煤炭过剩产能中的人员分流安置给予奖补等；盘活土地资源，国家支持退出煤矿用好存量土地，促进矿区更新改造和土地再开发利用。昊华能源拟退出产能的煤矿均位于北京市门头沟区、房山区，总面积超过 2,000 万平方米，具有开发价值的约 200 万平方米，地理位置优越，交通设施完善，退出后进行产业升级，将释放较煤炭行业更加巨大的经济效益。

（四）在建和拟建项目情况

1、截至担保人最新披露的主要在建项目情况

截至担保人最新披露的主要在建的电厂新建、改建和扩建项目共计 21 个，累计总投资 517.22 亿元。

表：主要在建电厂项目情况

单位：MW、亿元

序号	项目名称	持股比例	装机容量	预计投产时间	总投资	截至 2024 年末累计投资额	2025 年预计投资
1	河北京能涿州热电扩建项目	60%	2000	2027 年	81.10	0.79	8.28
2	乌兰察布 150 万千瓦“风光火储氢一体化”大型风电光伏基地项目	51%	1500	2028 年 8 月	68.01	16.56	3.50
3	京能锡林郭勒盟特高压外送新能源三期 40 万千瓦风电项目	100%	400	2025 年 11 月	24.95	1.11	5.00
4	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度阿巴嘎旗 20 万千瓦风电项目	80%	200	2026 年 12 月	9.98	0.06	5.03
5	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 20 万千瓦光伏项目	80%	200	2025 年 12 月	7.21	0.20	3.21
6	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 20 万千瓦光伏项目	80%	200	2025 年 12 月	7.16	0.16	3.99
7	京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地（一期 150MW）光伏项目	100%	182.4	2025 年 6 月	7.75	6.70	1.05
8	钦州二期第一批 160MW 光伏项目	100%	160	2025 年 12 月	9.10	6.76	1.91
9	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 15 万千瓦风电项目	80%	150	2025 年 12 月	8.24	0.07	4.14
10	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 15 万千瓦风电项目	80%	150	2026 年 12 月	7.61	0.03	3.69
合计					231.11	32.44	39.80

上述项目具体批文情况如下：

表：截至担保人最新披露的主要在建项目获得批文情况

序号	项目名称	项目审批部门批文情况	环保部门批文情况	土地审批情况
1	河北京能涿州热电扩建项目	冀发改能源核字〔2023〕12 号	冀环审〔2024〕308 号	涿政发〔2023〕164 号、165 号
2	乌兰察布 150 万千瓦“风光火储氢一体化”大型风电光伏基地项目	乌发改批字〔2022〕133 号	乌环审〔2023〕56 号	乌自然资源字〔2022〕138 号
3	京能锡林郭勒盟特高压外送新能源三期 40 万千瓦风电项目	2312-152522-60-05-154891 锡能源新字〔2024〕16 号	阿环审表〔2024〕6 号 内环表〔2024〕174 号	内林草草监许准〔2024〕661 号 内林草草监许准〔2024〕489 号

序号	项目名称	项目审批部门批文情况	环保部门批文情况	土地审批情况
4	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度阿巴嘎旗 20 万千瓦风电项目	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度阿巴嘎旗 20 万千瓦风电项目核准的批复（锡能源新字〔2024〕40 号）	锡林郭勒盟生态环境局关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度阿巴嘎旗 20 万千瓦风电项目环境影响报告表的批复（阿环审表〔2024〕19 号）	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度阿巴嘎旗 20 万千瓦风电项目用地预审与选址意见书的批复（锡自然预审字〔2024〕25 号）
5	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 20 万千瓦光伏项目	锡林郭勒盟能源局《项目备案告知书》，备案号 2407-152529-60-01-322839	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 20 万千瓦光伏项目环境影响报告表的批复（正白环审表〔2024〕8 号）	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 20 万千瓦光伏项目用地预审与选址意见书的批复（锡自然预审字〔2024〕33 号）
6	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 20 万千瓦光伏项目	锡林郭勒盟能源局《项目备案告知书》，备案号 2407-152524-60-01-419506	锡林郭勒盟生态环境局关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 20 万千瓦光伏项目环境影响报告表的批复（苏右环审表〔2024〕9 号）	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 20 万千瓦光伏项目用地预审与选址意见书的批复（锡自然预审字〔2024〕29 号）
7	京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地（一期 150MW）光伏项目	广西壮族自治区能源局关于印发 2021 年保障性并网陆上风电和光伏发电项目建设方案的通知、一期项目备案证	钦州市生态环境局关于京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地项目（一期 150MW）光伏发电项目环境影响评价报告的批复、钦州市行政审批局关于京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地项目（一期 150MW）光伏发电项目水土保持方案报告书的行政许可决定书	广西壮族自治区自然资源厅建设项目用地预审与选址意见书、钦州市自然资源局关于京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地项目（一期 150MW）光伏发电项目用地预审与选址意见书初审意见的报告
8	钦州二期第一批 160MW 光伏项目	广西壮族自治区能源局关于印发 2021 年市场化并网陆上风电、光伏发电及多能互补一体化项目建设方案的通知、二期项目备案证	钦州市生态环境局关于京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地项目（二期 850MW）光伏发电项目环境影响报告表的批复、钦州市行政审批局关于京能钦州长城百万千瓦（二期 850MW）水土保持方案报告书的行政许可决定书	广西壮族自治区自然资源厅建设项目用地预审与选址意见书、钦州市钦北区人民政府关于京能钦州长城百万千瓦新能源示范基地项目用地的复函
9	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 15 万千瓦风电项目	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 15 万千瓦风电项目	锡林郭勒盟生态环境局关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 15 万千瓦风电项目环境	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度正镶白旗 15 万千瓦风电项目用地

序号	项目名称	项目审批部门批文情况	环保部门批文情况	土地审批情况
		核准的批复（锡能源新字〔2024〕41号）	影响报告表的批复（锡署环审字〔2024〕22号）	预审与选址意见书的批复（锡自然预审字〔2024〕22号）
10	锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 15 万千瓦风电项目	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 15 万千瓦风电项目核准的批复（锡能源新字〔2024〕38号）	锡林郭勒盟生态环境局管关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 15 万千瓦风电项目环境影响报告表的批复（苏右环审表〔2024〕11号）	关于锡林郭勒京能智汇防沙治沙和风电光伏一体化工程 2024 年度苏尼特右旗 15 万千瓦风电项目用地预审与选址意见书的批复（锡自然预审字〔2024〕27号）

综上，担保人上述在建工程均合法合规，均已取得各项合法批文及各项批复，项目建设过程也均合法合规，符合国家相关产业政策的规定。上述在建项目不存在停建、缓建的情况。

2、担保人拟建项目

未来担保人在北京将继续以四大燃气热电中心为核心，巩固集团在首都能源领域的龙头地位；在华北、西北风光资源富集的地区，重点投资风光发电基地，积极在风力资源较为丰富、经济较发达的东南、华南沿海地区开发风电项目；在全国大中城市负荷中心，重点投资热电联产、分布式能源项目。

（五）担保人行业情况

1、电力行业

（1）行业概况

1) 电力消费需求情况

2024 年，全国全社会用电量 9.85 万亿千瓦时，同比增长 6.8%，增速比上年提高 0.1 个百分点。各季度全国全社会用电量同比分别增长 9.8%、6.5%、7.6% 和 3.6%。一季度受低温、闰年以及上年同期低基数等多因素叠加影响，用电量增速接近两位数；四季度受暖冬因素以及上年同期高基数因素等叠加影响，用电量增速比三季度放缓。2024 年，包括第一、二、三产在内的全国全行业用电量 8.36 万亿千瓦时，同比增长 6.2%。2024 年全国电力消费系列指数中的全行业用电指数为 129.5，全行业用电量比 2020 年基期（以 2020 年基期为 100，下同）增长了 29.5%，“十四五”以来年均增长 6.7%。国民经济运行总体稳定以及电气化

水平提升，拉动近年来全行业用电量保持平稳较快增长。

一是第一产业用电量同比增长 6.3%，畜牧业用电量增速领先。2024 年，第一产业用电量 1357 亿千瓦时，同比增长 6.3%；占全社会用电量比重为 1.4%，对全社会用电量增长的贡献率为 1.3%。分行业看，2024 年畜牧业、渔业、农业用电量同比分别增长 9.2%、7.1%、4.1%。2024 年电力消费系列指数中的农林牧渔业用电指数为 152.8，比 2020 年基期增长了 52.8%，“十四五”以来年均增长 11.2%。近年来电力企业大力实施农网巩固提升工程，推动农林牧渔业电气化水平持续提升，拉动农林牧渔用电量快速增长。

二是第二产业用电量同比增长 5.1%，高技术及装备制造业用电量增速领先。2024 年，第二产业用电量 6.39 万亿千瓦时，同比增长 5.1%；占全社会用电量比重为 64.8%，对全社会用电量增长的贡献率为 49.7%。2024 年，制造业用电量同比增长 5.1%，2024 年电力消费系列指数中的制造业用电指数为 125.9，比 2020 年基期增长了 25.9%，“十四五”以来年均增长 5.9%。分大类看，高技术及装备制造业 2024 年用电量同比增长 10.3%，明显高于同期制造业平均增长水平，制造业延续转型升级趋势。“两新”政策推动设备制造等行业用电较快增长，2024 年电气机械和器材制造业（14.5%）、计算机/通信和其他电子设备制造业（13.7%）、汽车制造业（11.0%）、仪器仪表制造业（10.9%）4 个行业用电量增速超过 10%，医药制造业、通用设备制造业、专用设备制造业用电量增速接近或超过 8%；汽车制造业中的新能源车整车制造用电量同比增长 34.3%。消费品制造业 2024 年用电量同比增长 5.7%，消费品制造业中的 12 个子行业用电量均为正增长；“两新”政策推动部分消费品行业用电较快增长，食品制造业（11.4%）、文教/工美/体育和娱乐用品制造业（9.5%）、家具制造业（8.2%）3 个行业用电量同比增速超过 8%。四大高载能行业 2024 年用电量同比增长 2.2%。其中，黑色金属冶炼和压延加工业、非金属矿物制品业用电量同比分别下降 1.0%、2.4%；有色金属冶炼和压延加工业、化学原料和化学制品业用电量同比分别增长 4.3%、6.5%。

三是第三产业用电量同比增长 9.9%，充换电服务业等新业态用电量高速增长。2024 年，第三产业用电量 1.83 万亿千瓦时，同比增长 9.9%；占全社会用电量比重为 18.6%，对全社会用电量增长的贡献率为 26.3%。2024 年电力消费系列指

数中的服务业用电指数为 151.8，比 2020 年基期增长了 51.8%，“十四五”以来年均增长 11.0%，近年来服务业用电量总体保持较快增长势头。2024 年，租赁和商务服务业用电量同比增长 10.9%；信息传输/软件和信息技术服务业用电量同比增长 11.9%，在移动互联网、大数据、云计算等快速发展带动下，互联网和相关服务用电量同比增长 21.7%；批发和零售业用电量同比增长 14.9%，其中充换电服务业同比增长 50.9%。2024 年电力消费系列指数中的充换电服务业用电指数为 689.9，比 2020 年基期增长了 589.9%，“十四五”以来年均增长 62.1%，在电动汽车的高速发展带动下，近几年充换电服务业用电保持高速增长势头。

四是城乡居民生活用电量同比增长 10.6%，三季度受高温因素拉动显著。2024 年，城乡居民生活用电量 1.49 万亿千瓦时，同比增长 10.6%；占全社会用电量比重为 15.2%，对全社会用电量增长的贡献率为 22.7%。2024 年，城镇居民生活用电量 8341 亿千瓦时，同比增长 11.7%；乡村居民生活用电量 6601 亿千瓦时，同比增长 9.1%。分季度看，一、二、三、四季度全国城乡居民生活用电量同比分别增长 12.0%、5.5%、17.8%和 3.8%。三季度受高温因素拉动显著，西南和华东区域当季城乡居民生活用电量同比分别增长 39.2%、29.2%。四季度，暖冬因素导致当季全国居民生活用电量增速明显放缓，其中，华北、华东、东北居民生活用电量分别仅增长 0.9%、1.9%、3.4%，华中居民生活用电量同比下降 1.7%。

五是全国所有省份用电量均为正增长，西部地区用电增速领先。2024 年，东、中、西部和东北地区全社会用电量同比分别增长 6.8%、6.9%、7.5%和 2.5%。2024 年全国所有省份全社会用电量均为正增长。其中，西藏（13.9%）、安徽（11.9%）、重庆（11.0%）、云南（11.0%）、新疆（10.8%）5 个省份全社会用电量增速超过 10%；浙江、湖北、江苏 3 个省份全社会用电量增速位于 8%~10%。

2) 电力生产供应情况

截至 2024 年底，全国全口径发电装机容量 33.5 亿千瓦，同比增长 14.6%。2024 年全国电力供应系列指数中的非化石能源发电装机规模指数为 198.0，“十四五”以来非化石能源发电装机规模累计增长了 98.0%，年均增长 18.6%；其中，新能源发电装机规模指数为 257.4，“十四五”以来新能源发电装机规模累计增长了 157.4%，年均增长 26.7%。2024 年化石能源发电装机规模指数为 115.0，“十

四五”以来化石能源发电装机规模累计增长 15.0%，年均增长 3.6%，累计增速低于同期非化石能源发电装机增速 83.0 个百分点。从分类型投资、发电装机增速及结构变化等情况看，电力行业绿色低碳转型成效显著。

一是新能源发电装机达到 14.5 亿千瓦，首次超过火电装机规模；气电、抽水蓄能新投产装机规模大幅增长，电力系统调节能力进一步提升。2024 年，全国重点调查企业电力完成投资合计 1.78 万亿元，同比增长 13.2%。其中，电源完成投资 1.17 万亿元，同比增长 12.1%，非化石能源发电投资占电源投资比重为 86.6%。2024 年，全国新增发电装机容量 4.3 亿千瓦，再创历史新高，同比多投产 6255 万千瓦；国家大力推进荒漠化防治与风电光伏一体化工程建设，加快建设大型风电光伏基地，实施“千乡万村驭风行动”，风电和太阳能发电全年合计新增装机 3.6 亿千瓦，占新增发电装机总容量的比重达到 82.6%。2024 年，气电、抽水蓄能发电装机分别新投产 1899 万千瓦、753 万千瓦，同比分别增长 85.2%和 38.1%，其中，气电新投产装机规模创历年新高，抽水蓄能新投产装机规模为历年第二高，电力系统调节能力进一步提升。截至 2024 年底，全国全口径火电装机 14.4 亿千瓦，其中，煤电 11.9 亿千瓦、同比增长 2.6%，煤电占总发电装机容量的比重为 35.7%，同比降低 4.2 个百分点；非化石能源发电装机容量 19.5 亿千瓦，同比增长 23.8%，占总装机容量比重为 58.2%，比上年底提高 4.3 个百分点。分类型看，水电 4.4 亿千瓦，其中抽水蓄能 5869 万千瓦；核电 6083 万千瓦；并网风电 5.2 亿千瓦，其中，陆上风电 4.8 亿千瓦、海上风电 4127 万千瓦；并网太阳能发电 8.9 亿千瓦，同比增长 45.2%。风电和太阳能发电累计装机达到 14.1 亿千瓦，提前 6 年完成我国在气候雄心峰会上承诺的“到 2030 年中国风电、太阳能发电总装机容量达到 12 亿千瓦以上”目标。2024 年底包括风电、太阳能发电以及生物质发电在内的新能源发电装机达到 14.5 亿千瓦，首次超过火电装机规模。

二是非化石能源发电量增量占总发电量增量的比重超过八成，煤电充分发挥了基础保障性和系统调节性作用。2024 年，全国规模以上电厂火电、水电、核电、风电、太阳能发电量同比分别增长 1.5%、10.7%、2.7%、11.1%和 28.2%。2024 年，全口径煤电发电量占总发电量比重为 54.8%，比上年降低 3.0 个百分点。2024 年，全国全口径非化石能源发电量同比增长 15.4%，全口径非化石能源发电量同比增量占总发电量增量的比重达到 84.2%。受资源等因素影响，2024 年水电

和风电月度间增速波动较大，煤电充分发挥了基础保障性和系统调节性作用。

三是水电和核电发电设备利用小时同比分别提高 219、13 小时，其他类型发电设备利用小时同比下降。2024 年，全国 6000 千瓦及以上电厂发电设备利用小时 3442 小时，同比降低 157 小时。分类型看，水电 3349 小时，同比提高 219 小时；其中，常规水电 3683 小时，同比提高 272 小时；抽水蓄能 1217 小时，同比提高 40 小时。火电 4400 小时，同比降低 76 小时；其中，煤电 4628 小时，同比降低 62 小时；气电 2363 小时，同比降低 162 小时。核电 7683 小时，同比提高 13 小时。并网风电 2127 小时，同比降低 107 小时。并网太阳能发电 1211 小时，同比降低 81 小时。风电和太阳能发电设备利用小时同比下降，一方面是资源方面原因，2024 年全国平均风速、全国水平面辐照量均同比下降；另一方面是部分地区风电和太阳能发电利用率同比下降。

四是电网工程投资同比增长 15.3%，110 千伏及以下等级电网投资占比保持一半以上。2024 年，全国电网工程建设完成投资 6083 亿元，同比增长 15.3%。分交直流看，交流工程投资同比增长 8.5%，其中，110 千伏及以下等级电网投资 3194 亿元，同比增长 10.1%，占电网工程完成投资总额的 52.5%。直流工程投资同比增长 227.5%，绝大部分为±800 千伏等级电网投资，上年同期基数偏小叠加上年四季度以来新开工部分直流特高压工程，拉动直流工程投资高速增长。2024 年，全国新增 220 千伏及以上变电设备容量（交流）32119 万千伏安，同比多投产 4569 万千伏安；新增 220 千伏及以上输电线路长度 32270 千米，同比少投产 9102 千米。

五是跨区、跨省输送电量同比分别增长 9.0%和 7.1%，全国统一电力市场建设加快推进。2024 年，全国完成跨区输送电量 9247 亿千瓦时，同比增长 9.0%。其中，西北外送电量 3562 亿千瓦时，同比增长 8.4%，占全国跨区送电量的 38.5%；华中、华北、西南、南方外送电量同比分别增长 18.8%、13.8%、7.0%和 5.8%。2024 年，全国完成跨省输送电量 2.0 万亿千瓦时，同比增长 7.1%，其中，内蒙古（3084 亿千瓦时）、云南（1790 亿千瓦时）、山西（1547 亿千瓦时）、四川（1287 亿千瓦时）、新疆（1213 亿千瓦时）5 个省份净输电量规模超过 1000 亿千瓦时。跨省和跨区输送电量较快增长，全国统一电力市场建设加快推进。

3) 全国电力供需情况

2024 年，全国电力系统稳定运行，电力供需总体平衡。年初全国出现大范围寒潮天气，多地出现大幅降温，用电负荷快速增长，华北、华东、南方等区域部分省份在用电高峰时段电力供应偏紧，通过源网荷储协同发力，守牢了民生用电安全底线。夏季全国平均气温达到 1961 年以来历史同期最高，全国统调最高用电负荷达 14.5 亿千瓦，同比提高 1.1 亿千瓦，创历史新高；华东、华中、西南等区域夏季出现持续高温天气，部分时段电力供应偏紧，通过省间现货、应急调度、需求响应等多项措施协同发力，保障了电力系统安全稳定运行，未出现有序用电情况。冬季气温偏暖，全国最高用电负荷低于上年同期，同时，全国电煤库存整体处于较高水平，全国电力供应保障有力有效，为经济社会发展和人民美好生活提供了坚强电力保障。

(2) 行业展望

根据中国电力企业联合会（“中电联”）《2024-2025 年度全国电力供需形势分析预测报告》发布的数据，2024 年，全社会用电量 98,521 亿千瓦时，同比增长 6.8%；发电量 99,129 亿千瓦时，同比增长 6.7%，其中火电发电量 62,069 亿千瓦时，同比增长 1.8%；风电发电量 9,968 亿千瓦时，同比增长 12.5%；水电发电量 14,239 亿千瓦时，同比增长 10.5%；太阳能发电量 8,383 亿千瓦时，同比增长 43.7%；核电发电量 4,469 亿千瓦时，同比增长 2.9%。截至 2024 年末，全国发电装机容量 33.5 亿千瓦，同比增长 14.6%，其中火电 14.4 亿千瓦，占全部装机容量的 43.14%；并网风电 5.2 亿千瓦，占全部装机容量的 15.55%；水电 4.4 亿千瓦，占全部装机容量的 13.02%；并网太阳能发电 8.9 亿千瓦，占全部装机容量的 26.48%；核电 6,083 万千瓦，占全部装机容量的 1.82%。全年发电设备平均利用小时数为 3,442 小时，同比降低 157 小时，其中，全年火电设备平均利用小时数为 4,400 小时，同比降低 76 小时。

2024 年 2 月 8 日，国家发改委、国家能源局印发《关于建立健全电力辅助服务市场价格机制的通知》，明确了电力辅助服务市场的重要地位，并对交易及价格机制的统一、新能源消纳机制等方面作出新要求。2024 年 8 月，《电力中长期交易基本规则—绿色电力交易专章》公布，标志着绿电交易纳入电力中长期交

易体系，并明确了参与主体和交易原则。2024 年 8 月 6 日，国家发展改革委、国家能源局等部门联合印发《加快构建新型电力系统行动方案(2024—2027 年)》，明确了未来三年的工作方向、技术路径及示范项目，旨在推动清洁能源规模化发展和传统能源清洁化发展。2024 年 11 月 8 日，《中华人民共和国能源法》通过，2025 年 1 月 1 日起施行，涵盖能源规划、开发利用、市场体系等内容，并强调加快构建新型电力系统。这些政策的出台和实施，旨在推动电力行业的市场化改革、促进新能源发展、优化电力资源配置，并为实现碳达峰、碳中和目标提供有力支持。2024 年 11 月 29 日，国家能源局统筹、中国电力企业联合会联合多家单位共同编制的《全国统一电力市场发展规划蓝皮书》发布，明确了全国统一电力市场的发展规划，分为三个阶段：2025 年初步建成，2029 年全面建成，2035 年完善提升。国家高度重视能源安全供应工作，充分释放优质煤炭产能，2024 年全国原煤产量 47.8 亿吨，同比增长 1.2%，保持平稳增长态势，并通过继续减免关税的方式降低企业进口成本，进口煤供应量同比大幅增长，再创历史新高，在中长协“高签约、高兑现”政策保障下，煤炭供应总体稳定。受绿色低碳转型推动、传统非电行业需求放缓等因素影响，煤炭消费增速有所放缓。整体看，煤炭市场供需形势持续改善，煤炭价格波动下行。全年北方港口 5500 大卡动力煤年度均价重心在 840-860 元/吨，同比回落 110 元/吨左右。

2、城市供热

(1) 行业概况

城市集中供热(简称城市供热)是在上个世纪八十年代初发展起来的城市基础性的公用事业。城市供热开始时，由国营供热企业、房产部门供热事业单位、大型工业企业锅炉房连片供热和机关、学校、部队等自行管理锅炉房供热等多种供热经营管理方式。在转换经营机制的过程中，许多国营供热企业进行了以国有独资为形式的企业改制。在建设部建城(2002)272号《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》的指导下，城市供热开始引入社会资金和国外资本，采取独资、合资、合作等多种形式参与城市供热的建设和经营管理，出现了许多国外投资、民营资本投资的供热企业，形成了多元化投资结构的格局。

我国幅员辽阔、人口众多，虽然经过多年的快速发展，但是集中供热覆盖率

仍处于较低水平。目前仅在北方各省的主要城镇建有集中供热系统，南方城镇和我国广大的农村地区则基本没有集中供暖设施，仅能依靠天然气炉、空调、电炉和蜂窝煤等独立供热方式取暖。北京市集中供热面覆盖率仍相对较低，仍有较大发展空间。

(2) 供热现状

近年来，随着国家固定资产投资的稳步增长，基础设施不断完善，蒸汽与热水供热能力增长。由于蒸汽供热中的卫生、安全等问题的暴露，蒸汽在居民供热中运用量减少，近年来蒸汽供热总量增速变化较小，随着人民生活水平的提高，原来不装采暖设施的城市，在新建设中也装了采暖设施，加上供热范围已由我国的北方向南方扩展，采暖范围不断扩大，热水供应能力持续增长。

(3) 供暖行业产业政策

近几年，分户计量制度改革成为我国供热体制改革的核心，与我国供热行业的市场化改造密切相关，且符合节能减排、降低能源消耗的经济发展要求。

同时，政府又陆续出台了一系列文件，支持供热体制改革的进程：

与供热体制改革相关政策

时间	供热体制改革相关政策
2000	建设部以 76 号文件颁发了《民用住宅节能管理规定》，提出了分户热计量的方向性问题。
2003	2003 年 7 月，建设部等八部委印发《关于城镇供热体制改革试点工作的指导意见》，决定在我国三北（东北、华北、西北）及山东、河南等地区的首批 12 个城市开展城镇供热体制改革的试点。
2005	2005 年 12 月，建设部等八部委印发《关于进一步推进城镇供热体制改革的意见》，要求各地大致要在两年内完成供热体制改革，并要求各级地方政府详细制定热改计划。
2006	2006 年 6 月，建设部出台《关于推进供热计量的实施意见》，要求“十一五”期间大城市要完成热计量改造的 35%，中等城市完成 25%，小城市完成 15%。
2007	2007 年，国务院《节能减排综合性工作方案》中进一步提出，2007 年、2008 年两年启动北方采暖区既有居住建筑供热计量及节能改造 1.5 亿平方米。2007 年，国家发改委和建设部联合下发的《城市供热价格管理办法》，要求既有建筑具备条件的，应当进行改造，实行按“两部制”热价计收热费。
2008	2008 年，住房和城乡建设部和财政部出台《关于推进北方采暖地区既有居住建筑供热计量及节能改造工作的实施意见》，将国务院中所定目标细化。
	2008 年 3 月，住房和城乡建设部确定了北京市、天津市、长春市、大连市、兰州市、呼和浩特市、包头市、唐山市、承德市、威海市、德州市、招远市等 12 个城市为第一批供热计量改革示范城市。

时间	供热体制改革相关政策
2010	2010年2月，住房和城乡建设部等四部委下发《关于进一步推进供热计量改革工作的意见》，要求从2010年开始，北方采暖地区新竣工建筑及完成供热计量改造的既有居住建筑，取消按面积计价收费方式，实行按用热量计价收费方式；该“意见”明确提出地方政府要担负计量热改的主导作用，要求地方政府建立供热计量目标责任制和问责制，将供热计量改革目标完成情况作为对住房和城乡建设部门及负责人考核评价内容。
2011	2011年1月，财政部、住房城乡建设部发布《关于进一步深入开展北方采暖地区既有居住建筑供热计量及节能改造工作的通知》（财建【2011】12号），明确了“十二五”期间改造目标为“进一步扩大改造规模，到2020年前基本完成北方具备改造价值的老旧住宅法人供热计量及节能改造”。到“十二五”期末，各省（区、市）要至少完成当地具备改造价值的老旧住宅的供热计量及节能改造面积的35%以上，鼓励有条件的省（区、市）提高任务完成比例。地级及以上城市达到节能50%强制性标准的既有建筑基本完成供热计量改造。完成供热计量改造的项目必须同步实行按用热量分户计价收费。
2021	国务院发布《2030年前碳达峰行动方案》，积极推进供热改造，加快推进居住建筑和公共建筑节能改造，持续推动老旧供热管网等市政基础设施节能降碳改造，加快推广供热计量收费和合同能源管理，到2025年，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准。
2022	国务院发改委、国家能源局发布《关于完善能源绿色低碳转型体制机制和政策措施的意见》，推进供热计量改革和供热设施智能化建设在保障能源安全的前提下有序推进能源绿色低碳转型，建立和完善能源绿色低碳转型相关技术标准及相应的碳排放量、碳减排量等核算标准等。住建部发布《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》，结合北方地区冬季清洁取暖工作，持续推进建筑用户侧能效提升改造，供热管网保温及智能调控改造。力争到2025年，全国完成既有居住建筑节能改造面积超过1亿平方米。国务院发布《城市燃气管道等老化更新改造实施方案(2022-2025年)》，结合更新改造同步在燃气管道重要节点安装智能化感知设备，完善智能监控系统，实现智慧运行，完善消防设施设备，增强防范火灾。
主席令第七十七号	《中华人民共和国节约能源法》规定，国家采取措施，对实行集中供热的建筑分步骤实行供热分户计量、按照用热量收费的制度。新建建筑或者对既有建筑进行节能改造，应当按照规定安装用热计量装置、室内温度调控装置和供热系统调控装置。
国务院令 第530号	《民用建筑节能条例》规定，国家积极推进供热体制改革，完善供热价格形成机制，鼓励发展集中供热，逐步实行按照用热量收费制度。
国务院令 第531号	《公共机构节能条例》规定，公共机构应当实行能源消费计量制度，区分用能种类、用能系统实行能源消费分户、分类、分项计量，并对能源消耗状况进行实时监测，及时发现、纠正用能浪费现象。
2024	2024年3月15日，国务院办公厅发布《关于转发国家发展改革委、住房城乡建设部〈加快推动建筑领域节能降碳工作方案〉的通知》。《方案》提出，各地区要结合实际制定供热分户计量改造方案，明确量化目标任务和改造时限，逐步推动具备条件的居住建筑和公共建筑按用热量计量收费，户内不具备供热计量改造价值和条件的既有居住建筑可实行按楼栋计量。北方采暖地区新竣工建筑应达到供热计量要求。加快实行基本热价和计量热价相结合的两部制热价，合理确定基本热价比例和终端供热价格。

北京市目前供暖价格：

1) 依据（京价(商)字〔2001〕372号），热力集团供应的民用供暖价格采暖

季为每建筑平方米 24.00 元。

2) 依据（京发改(2010)1731 号），热力集团非居民供热价格采暖季为 33.00 元 / 建筑平方米。

3) 依据（京价(商)字〔2001〕372 号），热力集团燃气（天然气、煤气）供应的民用供暖价格采暖季为每建筑平方米 30.00 元。

4) 依据（京发改(2010)1731 号），热力集团燃气锅炉非居民供热价格采暖季为 38.00 元 / 建筑平方米。

5) 依据（京价(商)字〔2001〕372 号），热力集团燃煤锅炉（间供方式）供应的民用供暖价格采暖季为每建筑平方米 19.00 元。

6) 依据（京发改(2010)1731 号），热力集团燃煤锅炉非居民供热价格（直供方式、间供方式）采暖季为 28.00 元 / 建筑平方米。

7) 依据（京发改(2010)1731 号），北京市非居民热计量收费计量热价为 0.20 元 / 千瓦时（55.56 元 / 吉焦），基本热价保持 18.00 元 / 建筑平方米，采暖季不变。

8) 依据（京价(商)字〔2001〕372 号），对供暖单层建筑高度超过 4.00 米和简易房屋、工棚及冬季施工特殊用热的加倍收费。

9) 依据（京发改〔2019〕1545 号），北京市非居民供热价格，按面积收费的，城六区、郊区供热价格分别为 45 元/建筑平方米（采暖季）及 43 元/建筑平方米（采暖季）。北京市非居民供热价格，按计量收费的，城六区、郊区计量热价分别为 98.9 元/吉焦和 91.6 元/吉焦，基本热价保持 18 元/建筑平方米（采暖季）不变。对执行面积收费的用户（含居民），供热单层建筑高度超过 4 米（不含 4 米）的供热面积，供热价格按实际超过的高度每米加收 12.5%。

（4）行业发展趋势

目前，供热行业正处于体制改革、设备更新、技术进步阶段，市政公用行业的市场化进程加快，外资、民营等多种经济成分已进入供热市场，供热市场的竞争日益激烈。供热市场准入、特许经营、用热商品化、热计量收费等改革将逐步

深化，节能高效、多热源、大吨位、联片集中供热、地源供热、科学运行等运营方式将不断推进行业发展。

未来供热行业的发展趋向：

- 1) 热源端：将新技术和能源、环保相结合，实现产能最大化；
- 2) 管网端：以调节、输送方为主，实现资源配置最优化；
- 3) 用户端：服务于民生，服务于大众，树立优质的服务理念，提升舒适系数。

（5）北京地区行业发展趋势

按照市发改委《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》，北京新能源供热资源储量丰富，是少数拥有地热资源的首都之一。北京中深层水热型地热资源主要分布于平原地区（含延庆盆地），包括良乡、李遂、延庆和凤河营等 10 个地热田，平原新城绝大多数为浅层地源热泵适宜区，推动新能源供热规模化发展具备良好资源条件。大力发展新能源供热是实现碳达峰目标的重要抓手。推动新能源供热发展，有利于减少供热领域碳排放。根据《实施意见》提出的 2030 年新能源供热面积占比 15% 的目标测算，预计到 2030 年可累计减少碳排放 330 万吨左右。随着新能源供热规模的继续扩大，减碳效果还将进一步提升。大力发展新能源供热是推动能源结构调整的重要举措。鼓励发展新能源，可有效改善能源结构，并随着新能源供热技术进步和市场完善，新能源供热能力和规模有望进一步提高。大力发展新能源供热是加快北京市供热系统重构的重要路径。北京市供热热源品种单一，化石能源占比较高。支持新能源供热发展，构建分布式与集中式结合的多能耦合供热系统，有利于改变单一燃气供热的热源结构，推动供热系统重构，更好的保障城市供热安全。

（六）担保人行业地位及竞争优势

1、担保人所处行业地位

截至 2024 年末，全国累计发电装机容量约 33.5 亿千瓦，同比增长 14.6%。其中，风电累计发电装机容量 44,134 万千瓦，占比 15.12%；水电累计发电装机

容量 43595 万千瓦，占比 13.01%；核电累计发电装机容量 6083 万千瓦，占比 1.82%；火电累计发电装机容量 144,445 万千瓦，占比 43.14%；太阳能累计发电装机容量 88666 万千瓦，占比 26.48%。

2024 年，全社会用电量 98,521 亿千瓦时，同比增长 6.8%，电力供应安全稳定，消费实现平稳较快增长，供需总体保持平衡。其中我国水力发电约为 827.2 亿千瓦时，同比增长 0.5%；火力发电约为 5975 亿千瓦时，同比增长 13.4%。

担保人为满足和保障北京市的用电需求和用电安全发挥了重要作用。目前担保人电力能源规模已位于大型地方电力投资公司的前列，属于国家五大央企发电公司之后的主要发电企业之一。

2、公司所处的行业竞争情况

(1) 电力行业竞争情况

中国主要电力企业包括中国华能集团公司、中国大唐集团公司、国家能源集团、中国华电集团公司和国家电力投资集团公司等。

(2) 城市供暖行业竞争情况

供热行业属于公用事业，具有区域性和管网局限性，属自然垄断性行业。公司拥有全国最大的城市热网集中供热系统，是北京市供热的主力军，在北京市供热系统中具有一定的规模优势。北京市除担保人外，主要由中国华能集团公司、神华集团有限责任公司等提供热源供应。

3、担保人的竞争优势

担保人主营业务突出，在以下方面拥有较为明显的竞争优势。

(1) 布局优势

担保人目前在京外已投产的电力项目多为坑口电站，主要集中在山西、内蒙古、宁夏等煤炭资源丰富的地区，其中尤以内蒙古居多。内蒙古中西部作为国家新兴的煤炭基地，煤质优良、资源储量大，但目前配套运力建设相对滞后，坑口煤价低于周边省份。担保人的主力电厂在燃煤采购价格和运输成本方面具有一定的优势。担保人的电力项目多供应京津唐电网，京津唐电网是华北电网的负荷中

心，上网电价水平整体较高，电力需求增长潜力大。公司在电源资产和售电市场方面的合理布局，保证良好的利润空间。

（2）经济效益优势

担保人投资的热电联供项目较多。由于北方地区对供热需求较大，多采取“以热定电”管理，且热电机组在减排二氧化碳、二氧化硫、灰渣等方面具有显著的节能环保优势，因此热电项目在电网集中调度时可以获得政策倾斜，实现优先生产，产能利用率高；另外电力项目中热电联供项目的综合效益也较高。

（3）电源资产优势

担保人目前的主力火电机组均为 20 世纪 90 年代后期以来投产的单机容量在 30 万千瓦以上的大型机组，技术水平先进、运行效率高、能耗水平低。担保人控股的漳山项目两台机组是国内第一次使用空冷技术的 30 万千瓦空冷机组，大同二期是国内第一台 60 万千瓦空冷机组。担保人投资的电力企业在国内第一次使用中水技术和电子束脱硫技术。先进的技术和设备将有助于减少日后运营过程中的燃料消耗，提高效率。担保人投资的太阳宫燃气热电厂是北京奥运会的重要配套项目，电厂设备包括 GE 生产的两台 9FA 燃气热电发电机组、杭州锅炉厂生产的两台高效能余热锅炉、哈动生产的一台 300 兆瓦大容量抽汽供热汽轮发电机组，无烟尘排放、无灰渣产生、无二氧化硫污染，在同类电厂中为国内首例、国际领先。

（4）参与模式优势

担保人目前主要参股电厂多为华能、国电、大唐等五大发电集团旗下的优质电厂。担保人通过资本合作能够分享各大发电集团在管理、技术、资源获取等多方面的优势，并能在一定程度上缓解了全国性发电集团对担保人形成的直接竞争压力。

（5）区域关系优势

一直以来，担保人专注于发展北京及周边省市的电源点项目，与内蒙、山西、宁夏等省区的政府机关、煤炭、电力、铁路等相关部门建立良好的合作关系，使公司在燃料供应保障、电源项目获取上形成了一定的优势。2007 年开始国家

发改委按总量控制原则，将电力项目核准初次排序权力下放给了地方政府，这将有利于公司在资源获取方面发挥相关的竞争优势。根据《北京市人民政府批转市发展改革委关于加快构建本市安全高效低碳城市供热体系有关意见的通知》（京政发〔2010〕30号），北京市将发展并逐步形成一个大供热管网、四大热电中心、若干个集中供热区域分布式电源以及其他供热方式相结合的供热体系，京能公司参与了全部四大热电中心的建设，区域性优势突出。

（七）担保人发展战略

面向未来，京能集团以服务首都为己任，围绕首都“四个中心”功能建设，聚焦“五子”联动，抓住北京建设全球数字经济标杆城市和绿色经济示范城市等机遇，拓展首都大市场，旗帜鲜明做强“3+2+N”业务体系，大力推进能源传统产业提质升级、康养产业培育壮大、智算产业超前布局，不断增强核心功能，提高核心竞争力，努力将集团建设成为具有中国特色国际一流的首都综合能源服务集团。

三、担保人财务情况

（一）担保人财务报告总体情况

1、担保人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

担保人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人2022年、2023年及2024年合并及母公司财务报表进行了审计，出具了致同审字〔2023〕第110A016687号、致同审字〔2024〕第110A016688号及致同审字〔2025〕第110A020111号审计报告。上述2022年、2023年及2024年审计报告意见类型均为标准无保留意见。

如无特别说明，本募集说明书中所引用的担保人2022年度、2023年度以及2024年度财务数据均摘自经审计的财务报告。其中，2022年度/年末数来源于于

2022 年审计报告期末数, 2023 年度/年末数来源于 2023 年审计报告期末数, 2024 年度/年末数来源于 2024 年审计报告期末数。投资者欲对担保人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解, 请查阅担保人最近三年经审计的财务报告。

2、会计政策、会计估计变更及前期差错更正及其他事项调整的说明

(1) 2022 年审计报告调整事项

担保人 2022 年审计报告中, 存在会计政策和会计估计变更及差错更正:

1) 会计政策变更

①公共卫生事件引发的租金减让

2022 年 05 月, 财政部发布财会〔2022〕13 号文件, 对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让, 承租人和出租人可以继续选择采用财会〔2020〕10 号规范的简化方法进行会计处理。

担保人对适用范围调整前符合条件的租赁合同已采用简化方法的, 对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同继续采用简化方法。在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时, 将相关租金减让计入损益。

②企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号) (以下简称“解释第 15 号”)。

解释第 15 号规定, 企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售 (以下统称试运行销售) 的, 应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定, 对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益, 不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前, 符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货, 符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

担保人自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。

解释第 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本与与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

担保人自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，对 2021 年 12 月 31 日报表进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2022 年 1 月 1 日/2022 年度)	影响金额 (2021 年 1 月 1 日/2021 年度)
因执行企业会计准则解释第 15 号，企业对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。	在建工程	53,066,901.21	
	固定资产	60,186,957.69	
	递延所得税资产	-11,684,186.11	
	未分配利润	64,119,125.81	
	少数股东权益	37,450,546.98	
	营业收入		132,660,756.57
	营业成本		9,924,239.25
	管理费用		9,482,658.42
	所得税费用		11,684,186.11
	少数股东损益		37,450,546.98

③企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前

产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

担保人对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

担保人本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对担保人财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 会计估计变更

担保人本年度无会计估计变更。

3) 前期重大差错更正

担保人本年度无前期重大差错更正。

4) 其他调整事项

担保人本年度无其他调整事项。

5) 对期初所有者权益的累积影响

单位：万元

	2022.01.01					2021.01.01				
	资本公 积	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	资本公 积	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润
追溯调整前余 额	2,389,43 4.18	619,844. 28	27,643.8 6	405,177. 89	2,769,00 9.36	1,944,81 1.16	851,064. 83	26,098.3 8	293,131. 89	1,890,96 5.78
会计政策追溯 调整					6,411.91	421,091. 88	- 309,422. 39		89,738.4 7	791,924. 28
会计差错更正 追溯调整										
其他										
追溯调整后余 额	2,389,43 4.18	619,844. 28	27,643.8 6	405,177. 89	2,775,42 1.27	2,365,90 3.04	541,642. 44	26,098.3 8	382,870. 36	2,682,89 0.06

(2) 2023 年审计报告调整事项

1) 会计政策变更

①企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

担保人对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并

利润表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	177,006,777.01
递延所得税负债	168,808,106.12
资本公积	-456,748.78
未分配利润	6,298,270.78
少数股东权益	2,357,148.89

单位：元

合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额
所得税费用	-2,957,724.82
净利润	2,957,724.82
归母净利润	1,729,561.02
少数股东损益	1,228,163.79

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	1,243,814,127.33	180,394,406.63	1,424,208,533.96
递延所得税负债	1,881,691,796.49	175,153,460.54	2,056,845,257.03
资本公积	23,972,744,481.28	-456,748.78	23,972,287,732.50
未分配利润	28,581,473,036.74	4,568,709.77	28,586,041,746.51
少数股东权益	55,289,780,815.44	1,128,985.10	55,290,909,800.54

单位：元

合并利润表项目 (2022 年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	2,295,860,675.88	242,680.74	2,296,103,356.62
净利润	4,973,159,657.59	-242,680.74	4,972,916,976.85
归母净利润	2,014,503,889.97	551,206.73	2,015,055,096.70
少数股东损益	2,958,655,767.62	-793,887.47	2,957,861,880.15

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

单位：元

合并资产负债表项目 (2022 年 1 月 1 日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	1,488,066,454.57	188,475,901.61	1,676,542,356.18
递延所得税负债	1,735,961,145.14	182,535,526.00	1,918,496,671.14
未分配利润	27,754,212,734.35	4,017,503.04	27,758,230,237.39
少数股东权益	51,293,113,903.51	1,922,872.57	51,295,036,776.08

2) 会计估计变更

2023 年度担保人子公司北京市热力集团有限责任公司、北京京能热力发展有限公司根据供热资产运行特性,结合京能集团下发的《固定资产折旧管理办法》,对资产耐用年限进行综合考量,统一固定资产折旧政策。调整主要涉及供热设备,包括一次管线调整为 25 年,二次管线调整为 20 年,大网锅炉房及附属设备调整为 10 年、独网锅炉房及附属设备调整为 16 年,砖混非生产用楼房调整为 35 年等,残值率调整为 4%,自 2023 年 1 月 1 日起施行。

上述会计估计的变更采用未来适用法,影响 2023 年固定资产折旧减少 116,297,660.66 元,影响 2023 年利润总额 116,297,660.66 元,净利润 75,704,547.42 元。

3) 前期会计差错更正

担保人子公司北京市热力集团有限责任公司 2023 年度按照《北京市审计局专项审计调查报告》(京审一局调报【2023】2 号)中关于北京市供热补贴资金管理及使用情况专项审计调查整改要求,需退还 2020-2022 年补贴共计 310,572,145.84 元,其中:2020 年 102,920,740.00 元,2021 年 103,527,900.84 元,2022 年 104,123,505.00 元。

由于更正上述前期会计差错,调减 2022 年年初留存收益 175,481,344.71 元。调整 2023 年年初留存收益及相关期初数,其中:其他应收款调减 104,123,505.00 元,其他应付款调增 206,448,640.84 元,应交税费调减 46,585,821.88 元,调减 2023 年年初留存收益 263,986,323.96 元,其中未分配利润调减 263,986,323.96 元。

2022 年利润表年度数栏,已按调整后数字填列,其中:其他收益调减

104,123,505.00 元，所得税费用调减 15,618,525.75 元，调减利润总额 104,123,505.00 元，调减净利润 88,504,979.25 元。

4) 其他调整事项

担保人本年度无其他调整事项。

5) 对期初所有者权益的累积影响

单位：万元

	2023.01.01					2022.01.01				
	资本公 积	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	资本公 积	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润
追溯调整前余额	2,397,274.45	640,367.17	25,315.70	435,405.59	2,858,147.30	2,389,434.18	619,844.28	27,643.86	405,177.89	2,775,421.27
会计政策追溯调整										
会计差错更正追溯调整					26,398.63					-17,548.13
其他	-45.67				456.87					401.75
追溯调整后余额	2,397,228.77	640,367.17	25,315.70	435,405.59	2,832,205.54	2,389,434.18	619,844.28	27,643.86	405,177.89	2,758,274.89

(3) 2024 年审计报告调整事项

1) 会计政策变更

① 《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 21 日发布了《关于印发<企业数据资源相关会计处理暂行规定>的通知》（财会〔2023〕11 号）。

该规定适用于企业按照企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产类别的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但由于不满足企业会计准则相关资产确认条件而未确认为资产的数据资源的相关会计处理。

担保人自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

采用上述会计政策未对担保人财务状况和经营成果产生影响。

② 企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，解释第 17 号）。

A. 流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

担保人自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

采用上述会计政策未对担保人财务状况和经营成果产生影响。

B. 供应商融资安排的披露

解释第 17 号规定，对于供应商融资安排应披露：（1）供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。（2）属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；以及相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；（3）相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

担保人自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。在首次执行该规定时，担保人无需披露可比期间相关信息和第（2）项下□和□所要求的期初信息。

采用上述会计政策未对担保人财务状况和经营成果产生影响。

C. 售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，对于资产转让属于销售的售后租回交易中形成的使用权资产和租赁负债，应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中的相关规定进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。

担保人自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并进行追溯调整。

采用上述会计政策未对担保人财务状况和经营成果产生影响。

③ 企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他

流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

担保人自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

采用上述会计政策未对担保人财务状况和经营成果产生影响。

2) 会计估计变更

①担保人的子公司北京京能清洁能源电力股份有限公司、珠海市钰海电力有限公司、深圳钰湖电力有限公司本期对下属电站资产的运营状况进行了详细评估，为更公允地反应电站资产的实际状况，对各类发电及供热机组的折旧年限进行了调整，同时对其他类别的固定资产的折旧年限进行了统一规范。其中：燃气发电资产的折旧年限由 16 年变更为 20 年，光伏发电资产的折旧年限由 19 年变更为 25 年，风电发电资产的折旧年限由 19 年变更为 20 年，水电发电资产的折旧年限由 20 年变更为 25 年。该项会计估计变更经北京京能清洁能源电力股份有限公司董事会审议通过和担保人批准同意，自 2024 年 8 月 1 日起施行。

上述会计估计变更采用未来适用法，影响 2024 年固定资产折旧减少 328,869,020.66 元，影响 2024 年利润总额 328,869,020.66 元，净利润 272,488,787.16 元，其中归属于母公司所有者的净利润 270,221,376.68 元，少数股东损益 2,267,410.48 元。

②担保人的子公司北京京能科技有限公司下属长三角分公司本年度通过了《关于调整长三角分公司下辖 18 家子公司固定资产折旧年限的议案》，考虑已签订的《屋顶分布式光伏项目合同能源管理协议》的租赁期限及自动续约条款，对固定资产使用年限进行综合考量，将光伏项目等机器设备折旧年限调整为 25 年，自 2024 年 1 月 1 日起施行。

上述会计估计变更采用未来适用法，影响 2024 年固定资产折旧减少 9,616,140.18 元，影响 2024 年利润总额 9,616,140.18 元，净利润 7,895,840.20 元。

3) 前期会计差错更正

2024 年，担保人未发生前期会计差错更正事项。

4) 其他调整事项

2024 年，担保人未发生其他调整事项。

5) 对期初所有者权益的累积影响

2024 年，担保人未发生对期初所有者权益产生累积影响事项。

3、合并报表范围的变化

(1) 2022 年合并报表范围重大变化情况

2022 年新纳入合并范围的子公司为 113 家，不再纳入合并范围的子公司为 28 家。

2022 年新增纳入担保人合并报表范围的子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	2022 年末净资产	2022 年净利润
1	北京京能绿色能源并购投资基金（有限合伙）	96,001.74	1.74
2	北京京珑置业有限公司	48,320.56	-1,679.44
3	北京诚和敬投资有限责任公司	44,207.99	-3,502.43
4	凤台县晟阳新能源发电有限公司	31,037.41	3,557.15
5	朔州市平鲁区红沟风电有限公司	30,461.89	5,546.15
6	右玉县斯能风电有限公司	26,864.95	3,546.52
7	九安风电股份公司	18,296.81	-1,324.53
8	钦州京能清洁能源有限公司	13,121.00	-
9	宁夏京能宁东新能源有限公司	12,819.00	-
10	东源县顺风光电科技有限公司	12,530.15	3,186.78
11	韩城京能清洁能源有限公司	10,718.95	-
12	霍邱县华钦新能源有限公司	10,609.74	2,095.74
13	山西京潞新能源有限公司	10,548.00	-181.00
14	湖北京能京堰新能源有限公司	10,325.00	-
15	河津市潞安毓华风力发电有限公司	9,918.89	3,348.15
16	北京九樾房地产开发有限公司	9,350.12	-649.88
17	京能浑源清洁能源有限公司	8,734.47	-
18	六安华钦新能源有限公司	8,512.54	-0.04
19	昔阳县斯能风电有限公司	8,437.42	796.66
20	宜春京能清洁能源有限公司	7,199.44	32.65
21	肇庆市莱特斯新能源有限公司	6,968.00	-2.00
22	京能（保山）光伏发电有限公司	6,964.65	-14.35

序号	公司名称	2022 年末净资产	2022 年净利润
23	锡林郭勒峰峰能源有限公司	6,187.61	-25,755.16
24	宁夏盐池凯能光伏发电有限公司	6,061.47	1,178.18
25	深圳市前海毓华清洁能源投资有限公司	5,221.50	-0.32
26	北康秦皇岛健康养老有限公司	4,142.73	-491.51
27	天津京能东棘坨清洁能源有限公司	3,993.29	-
28	京邗（扬州）光伏发电有限公司	3,481.55	-81.38
29	京能（乳山）新能源有限公司	3,455.34	277.04
30	三门峡峡湖源风力发电有限公司	3,290.78	1,383.18
31	二连浩特京能新能源有限公司	3,272.00	-
32	京能（宜黄）光伏发电有限公司	2,785.20	-34.08
33	昌都市中电建新能源开发有限公司	2,177.28	793.88
34	张家口万全区京能清洁能源有限公司	1,675.66	-
35	伊川县康庆新能源有限公司	1,620.36	471.30
36	京吉（安福）光伏发电有限公司	1,392.62	-32.72
37	天津津南京能清洁能源有限公司	780.00	-
38	东台市宏旭新能源科技有限公司	745.27	13.06
39	京姚（林州）新能源有限公司	695.99	24.85
40	宿迁市宿豫区宏旭新能源科技有限公司	627.27	159.58
41	北京市石景山区老年福养老服务中心	571.07	-257.54
42	台州德鸿新能源科技有限公司	568.72	282.12
43	京能翎碳(上海)综合能源服务有限公司	501.78	1.78
44	京能越南可再生能源控股有限公司	441.21	-184.32
45	唐山招新生态农业开发有限公司	439.83	-29.13
46	京能（寻甸）新能源有限公司	300.00	-
47	常州晶恒光伏有限公司	293.88	77.33
48	绥化市旭源新能源有限公司	279.27	426.16
49	庆安县旭源新能源有限公司	213.08	773.50
50	北京京亦综合能源有限公司	177.60	-
51	肇庆市莱湾新能源科技有限公司	99.93	-0.07
52	海伦市虹达新能源科技有限公司	94.93	402.74
53	明水县虹达新能源有限公司	59.88	148.52
54	北京市门头沟区沁心园养老照料中心	51.22	-12.29
55	吉林卓朗新能源有限公司	2.27	45.20
56	永登京能新能源电力有限公司	0.30	0.30
57	高安京能赛拉弗光伏发电有限公司	0.29	0.29

序号	公司名称	2022 年末净资产	2022 年净利润
58	灵寿县清智新能源科技有限公司	0.14	-14.36
59	京能（故城）新能源有限公司	0.10	-
60	兰西晟晖发电有限公司	0.05	0.10
61	阜新金元新能源有限公司	0.03	0.00
62	京能（哈尔滨）光伏发电有限公司	0.01	0.01
63	阜新吉娅泰新能源有限公司	0.01	0.00
64	阜新东方泰新能源有限公司	0.01	0.00
65	阜新爱友新能源有限公司	0.01	0.00
66	阜新架木苏新能源有限公司	0.01	0.00
67	阜新塞罕新能源有限公司	0.01	0.00
68	阜新赛纳新能源有限公司	0.01	0.00
69	北京诚和敬驿站养老服务有限公司	-18,403.31	-1,876.56
70	北京京能颐寿轩康养有限公司	-3,040.20	-2,202.22
71	天创科技发展有限公司	-2,583.37	-
72	怀来中尚新能源科技有限公司	-1,869.58	1,171.81
73	安达市御风新能源有限公司	-96.60	315.37
74	长沙京能双碳新能源有限公司	-9.61	-9.61
75	张家口丝绸之路新能源有限公司	-0.93	-0.10
76	横峰县晶源电力有限公司	-0.41	-0.13
77	南京安晟新能源有限公司	-0.03	-0.03
78	湖北京能双碳新能源有限公司	-0.02	-0.02
79	炎陵京能霞阳新能源有限公司	-0.01	-0.01
80	文安县京能新能源有限公司	-	-
81	通辽市铭龙新能源有限公司	-	-
82	北京京云穆家峪新能源有限公司	-	-
83	京能（阳西）综合能源有限公司	-	-
84	京莱（张家口）新能源有限公司	-	-
85	京能（承德县）新能源有限公司	-	-
86	京能（牟定）新能源有限公司	-	-
87	京能（元江）新能源有限公司	-	-
88	通辽市新通风能有限公司	-	-
89	北京京能王平文旅有限公司	-	-
90	京能涿源清洁能源有限公司	-	-
91	张北京能昊龙清洁能源有限公司	-	-
92	京能滦平清洁能源有限公司	-	-

序号	公司名称	2022 年末净资产	2022 年净利润
93	京能阳高清洁能源有限公司	-	-
94	大连市京能清洁能源有限责任公司	-	-
95	乾安京能清洁能源有限公司	-	-
96	黑龙江京望新能源有限公司	-	-
97	京能（武汉）清洁能源有限公司	-	-
98	京能（秭归）清洁能源有限公司	-	-
99	京源（襄阳）清洁能源有限公司	-	-
100	京能（孝感）清洁能源有限公司	-	-
101	化州京智新能源有限公司	-	-
102	南宁京能清洁能源有限公司	-	-
103	桂林京能清洁能源有限公司	-	-
104	哈密京能新能源有限公司	-	-
105	灵寿县京实智慧新能源科技有限公司	-	-
106	京能科技（易县）有限公司	-	-
107	山东京能能源有限公司	-	-
108	深圳前海京平新能源技术服务有限公司	-	-
109	北京京昌新能源有限公司	-	-
110	广西百色京耀综合能源服务有限公司	-	-
111	京能（荣成）综合能源服务有限公司	-	-
112	京耀（威海）综合能源服务有限公司	-	-
113	广西平果京能联合新能源有限公司	-	-

2022 年不再纳入担保人合并报表范围的子公司情况

单位：%

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
1	内蒙古京能生态农业发展有限公司	内蒙古凉城县	农业	100.00	100.00	注销
2	内蒙古京能建筑安装工程有限公司	内蒙古凉城县	建筑	100.00	100.00	注销
3	杭州源江能源科技有限公司	杭州大江东产业集聚区	太阳能发电	60.00	60.00	处置
4	鄂尔多斯市京东方能源投资有限公司	鄂尔多斯市	煤炭勘探服务	52.03	52.03	股权重整增资稀释
5	达瓦满度拉外商投资有限责任公司	境外	火工产品制造	100.00	100.00	出售
6	天津泰克顿民用爆破器材有限公司	天津市蓟县洪水庄村北	民用爆炸品批发	100.00	100.00	出售
7	北京金泰凯盛汽车销售服务有限公司	北京市昌平区北七家镇东三	汽车新车零售	100.00	100.00	出售

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
		旗村				
8	北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	北京市昌平区 北七家镇东三旗村	汽车新车零售	100.00	100.00	出售
9	北京奥之旅汽车销售服务有限公司	北京市房山区 阎村镇	汽车新车零售	80.00	80.00	出售
10	北京金泰开元汽车销售服务有限公司	北京市丰台区 大红门	汽车新车零售	100.00	100.00	出售
11	北京金泰开润旧机动车经纪有限公司	北京市丰台区 南四环	汽车旧车零售	100.00	100.00	出售
12	北京兴泰清洁服务有限公司	北京	其他清洁服务	100.00	100.00	注销
13	北京天湖会议中心有限公司	北京市房山区	餐饮住宿	100.00	100.00	注销
14	京能（郯城）新能源有限公司	山东省临沂市	发电技术服务	70.00	70.00	注销
15	Sky Cypress Limited 天柏有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
16	Profit Icon Investments Limited 盈科投资有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
17	Sino Delight Developments Limited 中喜发展有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
18	Upper Light Limited 上光有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
19	Green Horizon Developments Limited 绿界发展有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
20	Green Issue Limited 翠行有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
21	Silver Yield Investments Limited 恒银投资有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
22	Profit Giant Holdings Limited 喜顺控股有限公司	中国香港	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
23	Driven Noble Limited 动力诺宝有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
24	Ecoworld Global Limited 生态圈环球有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
25	China New Energy Holdings (Hong Kong) Limited 中国新能源控股(香港)有限公司	英属维尔京群 岛	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
26	Moorabool Wind Holding Pty Ltd 莫若波风力控股有限公司	澳大利亚	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
27	Moorabool Wind Finance Pty Ltd	澳大利亚	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
	莫若波风力财务有限公司					
28	广西忻城京能新能源有限公司	广西省	电力、热力生产和供应业	100.00	100.00	股权重整增资稀释

(2) 2023 年合并报表范围重大变化情况

2023 年新纳入合并范围的子公司为 110 家，不再纳入合并范围的子公司为 34 家。

2023 年新增纳入担保人合并报表范围的子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	2023年末净资产	2023年净利润
1	中航京能光伏封闭式基础设施证券投资基金	293,633.14	32,333.14
2	中航证券有限公司 600240 光伏 1 号-专项	293,348.75	32,282.93
3	云南保山槟榔江水电开发有限公司	115,494.07	8,562.79
4	北京京能热力股份有限公司	99,251.13	3,362.98
5	京能胜科（海南）国际能源有限公司	84,723.54	139.97
6	Moorabool South Wind Farm Pty Ltd	65,520.17	3,587.65
7	保山能源发展股份有限公司	64,983.71	5,281.49
8	Moorabool Wind Farm Pty Ltd	63,561.83	3,814.72
9	Moorabool South Wind Farm（Holding） Pty Ltd	54,346.61	54.41
10	Moorabool Wind Farm（Holding） Pty Ltd	53,172.70	53.13
11	内蒙古京能岱海新能源有限公司	43,600.00	-
12	北京云保能源开发有限公司	38,394.64	-5.36
13	汕头京能清洁能源有限公司	32,342.00	-
14	京江（双柏）新能源有限公司	24,769.71	-
15	保山龙川江水电开发有限公司	19,484.12	3,015.21
16	京远（烟台招远市）新能源有限公司	18,944.45	-
17	保山施甸焯阳新能源开发有限公司	18,635.00	-
18	亚洲新能源（宝应）风力发电有限公司	14,819.39	332.12
19	亚洲新能源（金湖）风力发电有限公司	14,744.95	791.33
20	北京市天银地热开发有限责任公司	14,070.71	-427.42
21	瑞信新能源（信丰）有限公司	12,112.07	167.68
22	天津汇通新能源有限公司	12,097.88	-
23	宁夏泽华新能源有限公司	12,047.66	1,405.41
24	迁西和然节能科技有限责任公司	11,394.88	16.51
25	保山隆阳区保能国泰光伏发电有限公司	11,332.67	-32.29

序号	公司名称	2023年末净资产	2023年净利润
26	杭州有瑞电力科技有限公司	10,443.24	112.34
27	北屯市枫煜风能开发有限公司	10,230.18	1,586.10
28	广东安晟新能源有限公司	10,122.58	252.59
29	天津美达光伏发电有限公司	10,122.58	252.59
30	厦门阳万丈清洁能源有限公司	9,051.29	456.14
31	岳阳京能清洁能源有限公司	9,051.29	471.85
32	监利县浩丰绿色能源科技有限公司	9,023.83	400.77
33	大庆市盛步电力有限公司	7,996.83	-
34	北京华通兴远供热节能技术有限公司	7,524.59	4.24
35	北京华意龙达科技发展有限公司	7,414.00	78.17
36	横峰县晶泰电力股份有限公司	7,178.02	0.57
37	京丰（宜丰）光伏发电有限公司	7,082.78	-29.82
38	横峰县晶能电力有限公司	6,280.76	0.09
39	迁西富龙热力有限责任公司	6,215.72	3,151.86
40	内蒙古京能准旗新能源有限公司	6,000.00	-
41	乌鲁木齐鑫禾光晟电力科技有限公司	5,709.85	69.67
42	泉州市立欢清洁能源有限公司	5,701.83	32.14
43	京瑞（哈尔滨市）新能源有限公司	4,978.61	-
44	阜新鸿昇太阳能发电有限公司	4,165.34	-
45	京耀（北京）新能源有限公司	4,030.45	-
46	宜丰县京宜新能源有限公司	4,000.00	-
47	京能（嘉兴）光伏发电有限公司	3,589.90	-
48	京能（昆明）新能源有限公司	3,582.04	-
49	保山隆阳区保能晶泰光伏发电有限公司	3,551.00	-
50	京能泗阳清洁能源有限公司	3,550.10	-
51	阿巴嘎旗中天环保有限公司	3,459.43	-
52	广东巨通新能源有限公司	3,319.94	0.00
53	阜新市盛步太阳能发电有限公司	3,269.40	-
54	河南省京能储能科技有限责任公司	3,200.00	-
55	北京瑞和保险经纪有限公司	2,858.82	365.24
56	江达县英利金码新能源开发有限公司	2,642.46	-169.40
57	山西京武新能源有限公司	2,000.00	-
58	北京京热兴怀能源有限责任公司	1,853.80	0.70
59	京盟润龙（通辽市）新能源有限公司	1,764.00	-
60	Moorabool Wind Farm Interface Company Pty Ltd	1,749.07	38.39
61	南京津美宇新能源有限公司	1,564.00	-
62	霍城县光晟光伏发电有限公司	1,563.50	-
63	北京京能综合能源有限公司	1,445.51	-554.49

序号	公司名称	2023年末净资产	2023年净利润
64	京龙（烟台龙口市）新能源有限公司	1,435.62	-
65	达州万源京能风力发电有限公司	1,416.60	-17.88
66	北京华远意通节能科技发展有限公司	1,342.12	0.00
67	广西忻城京能新能源有限公司	1,043.79	2.41
68	上海京桓光伏电力有限公司	819.00	-
69	北京颐寿轩养老产业有限公司	796.78	-20.16
70	无锡碳惠综合能源服务有限公司	784.73	2.82
71	京维（高密）新能源有限公司	709.53	-
72	京能冀北新能源（唐山）有限公司	671.29	131.29
73	西良周（北京）农业科技有限公司	600.00	-
74	京骐（玉门）新能源有限公司	590.00	-
75	京能玉门新能源有限公司	585.60	-
76	北京京润仁康医疗器械有限公司	500.00	-
77	京能（株洲）综合能源有限公司	406.20	-
78	罗山县京能新能源有限公司	378.65	-
79	京伏（上海）新能源有限公司	364.68	21.37
80	京能（烟台蓬莱区）新能源有限公司	362.70	-
81	信阳京能清洁能源有限公司	300.00	-
82	南京万芒新能源有限公司	263.68	-
83	京沧（东光县）新能源科技有限公司	244.05	-
84	萨迦县京能新能源有限公司	177.93	-
85	昌黎金海湾度假村有限责任公司	115.35	-176.54
86	北京颐寿轩泰和养老服务有限公司	82.68	0.20
87	京南（北京）新能源有限公司	59.70	-
88	北京颐寿轩通和养老服务有限公司	45.23	0.21
89	佛山市凯宁新能源有限公司	42.09	-
90	北京颐寿轩滨和养老服务有限公司	24.93	-33.79
91	京能氢源（锡林郭勒）技术服务有限公司	0.52	0.52
92	京能（忻州）新能源有限公司	-0.03	-0.03
93	石门京能清洁能源有限公司	-0.06	-
94	京能（尚志市）新能源管理有限公司	-52.91	-52.91
95	北京市昌平区颐寿轩养老服务中心	-409.70	-459.70
96	京新（哈密）风力发电有限公司	-1,211.75	60.19
97	京滨（滨州邹平）新能源有限公司	-	-
98	京卜（天津）新能源有限公司	-	-
99	太和县京能新能源有限公司	-	-
100	内蒙古京荣新能源有限公司	-	-
101	广东耀胜新能源有限公司	-	-

序号	公司名称	2023年末净资产	2023年净利润
102	广东鹏泰新能源有限公司	-	-
103	北京京能海北算力科技有限公司	-	-
104	京能数字产业有限公司	-	-
105	北京京能能加科技有限公司	-	-
106	京能智汇（锡林郭勒）新能源有限公司	-	-
107	京能秦皇岛第二热电有限公司	-	-
108	京能科技（高碑店）有限公司	-	-
109	北京京西保供能源有限公司	-	-
110	京能查干淖尔（锡林郭勒）新能源有限公司	-	-

2023 年不再纳入担保人合并报表范围的子公司情况

单位：%

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
1	投资北京投资顾问有限公司	北京	咨询	100.00	100.00	出售
2	北京中观经济调查有限公司	北京	调查	80.00	80.00	出售
3	唐山京曹天然气有限公司	曹妃甸工业区 市政服务	天然气供应	51.00	51.00	出售
4	投资北京国际有限公司	北京	服务业	37.04	37.04	出售
5	北京京能油气资源开发有限公司	北京	工业	100.00	100.00	出售
6	北京金泰新钢联科贸有限公司	北京	金属及金属批发	51.00	51.00	破产清算中
7	北京望京蓝天供热有限公司	北京	热力生产	100.00	100.00	吸收合并
8	大同市云西热力有限责任公司	山西省大同市	热力生产及供应	100.00	100.00	吸收合并
9	腾冲县猴桥永兴水电开发有限公司	云南省腾冲县	水利发电	100.00	100.00	吸收合并
10	北京京能国际能源股份有限公司	内蒙凉城	服务业	100.00	100.00	吸收合并
11	北京市热力集团有限责任公司培训中心	北京	培训机构	100.00	100.00	注销
12	京热(阜平)热力有限责任公司	河北保定市	热力生产与供应	100.00	100.00	注销
13	京济(临沂)新能源技术有限公司	山东省临沂市 河东区	科技推广和应用 服务业	100.00	100.00	注销
14	京吉(安福)光伏发电有限公司	江西省吉安市 安福县	电力、热力生产 和供应业	100.00	100.00	注销
15	高安京能赛拉弗光伏发电有限公司	江西省宜春市 高安市	科技推广和应用 服务业	91.00	91.00	注销
16	京能(莱州)新能源有限公司	山东省烟台市 莱州市	电力、热力生产 和供应业	100.00	100.00	注销
17	China Merchants New Energy Limited 招商新能源有限公司	英属维尔京群 岛	电力、热力生产 和供应业	100.00	100.00	注销
18	京能(保山)光伏发电有限公司	云南省保山市 隆阳区	电力、热力生产 和供应业	100.00	100.00	注销
19	常州市招联绿盈新能源有限公司	江苏省常州市 武进区	研究和试验发展	100.00	100.00	注销

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
20	常州市智晖新能源有限公司	江苏省常州市武进区	居民服务业	100.00	100.00	注销
21	内蒙古国瑞农业有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区	农业	100.00	100.00	注销
22	京能(乳山)新能源有限公司	山东省威海市乳山市	电力、热力生产和供应业	100.00	100.00	注销
23	京能(鞍山)新能源有限公司	辽宁省鞍山市千山区	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
24	商都县联合光伏发电有限公司	内蒙古自治区乌兰察布市商都县	电力、热力生产和供应业	100.00	100.00	注销
25	京能(兴城)新能源有限公司	辽宁省葫芦岛市兴城市	科技推广和应用服务业	100.00	100.00	注销
26	内蒙古京能苏里格能源管理服务服务有限公司	内蒙古自治区乌审旗	电力服务	100.00	100.00	注销
27	包头市京能新能源科技有限公司	内蒙古自治区包头市	可再生能源发电	100.00	100.00	注销
28	北京京能人力资源服务有限公司	北京	服务业	100.00	100.00	注销
29	京能保险经纪有限公司	北京	保险业	100.00	100.00	注销
30	深圳京能清洁能源融资租赁有限公司	深圳	租赁业务	100.00	100.00	注销
31	朝阳区京能新能源有限公司	太阳能发电	太阳能发电	100.00	100.00	注销
32	京能阳高清洁能源有限公司	山西省大同市	太阳能发电	100.00	100.00	注销
33	北京天宁寺驻青园农副产品市场有限责任公司	北京	市场管理服务	100.00	100.00	注销
34	北京市丰台区金泰福寿老年公寓	北京	老年人、残疾人养护服务	100.00	100.00	注销

(3) 2024 年合并报表范围重大变化情况

2024 年新纳入合并范围的子公司为 188 家，不再纳入合并范围的子公司为 38 家。

2024 年新增纳入担保人合并报表范围的子公司情况

单位：元

序号	公司名称	2024年末净资产	2024年净利润
1	盛唐贰号(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	2,125,000,033.00	4,169,700.43
2	盛唐壹号(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	1,627,500,323.60	3,400,333.36
3	北京丰璟房地产开发有限公司	1,494,116,752.26	-55,883,247.74
4	云南保山腾冲市京能两河水电开发有限责任公司	1,323,869,209.83	15,863,854.04
5	北京京能金海湖文旅发展有限公司	748,394,207.13	-1,605,792.87
6	京月(仪征)新能源发电有限公司	205,038,611.07	2,835,181.07

序号	公司名称	2024年末净资产	2024年净利润
7	曲靖沾益京西新能源有限公司	171,322,000.00	-
8	和顺润能新能源有限公司	150,346,409.00	3,116,800.22
9	内蒙古京能察右后旗新能源有限公司	125,000,000.00	-
10	海盐鸿禧电力有限公司	124,740,447.57	10,372,933.81
11	京桥（奉节县）新能源有限公司	110,301,072.10	795,859.21
12	江门市新会区古井能源服务有限公司	104,594,679.76	-18,731,950.85
13	京能（重庆）能源有限公司	100,005,723.90	5,723.90
14	平泉市邦诚新能源科技有限公司	86,865,657.76	2,700,648.58
15	隆森光伏（北京）新能源有限公司	80,134,330.59	1,830.59
16	桃江京能清洁能源有限公司	66,420,300.00	-
17	北京山水金海湖旅游文化发展有限责任公司	54,350,876.76	-9,291,504.90
18	京翠（威海环翠区）新能源有限公司	53,583,348.71	1,007,598.71
19	平湖鸿禧电力有限公司	44,858,355.95	2,572,135.76
20	北京京能电力新能源有限公司	41,495,462.63	258,675.62
21	锡林郭勒京能清洁能源有限公司	40,002,510.31	2,516.31
22	如东晟能能源有限公司	39,119,735.93	7,119,735.93
23	佛山紫竹顺美新能源有限公司	32,060,615.91	1,964,952.33
24	内蒙古京康新能源有限公司	30,000,000.00	-
25	北京延庆京能清洁能源有限公司	27,138,016.14	510,235.66
26	海盐鸿旺电力有限责任公司	26,742,378.64	3,542,735.38
27	天津绿光新能源有限公司	24,300,000.00	-
28	池州市贵池区菲尚新能源有限公司	23,986,106.93	2,516,269.75
29	北京铭泰能源管理科技有限公司	22,876,269.43	-5,805,052.10
30	全州京能清洁能源有限责任公司	22,000,000.00	-
31	百色市右江区京能新能源有限公司	21,555,376.02	270,976.02
32	京能翎碳（广东）综合能源服务有限公司	20,395,537.43	309,464.65
33	碳禾（清远）新能源技术有限公司	20,372,316.01	432,386.72
34	京能（锡林郭勒）可再生能源发展有限公司	20,000,000.00	-
35	保山腾冲保能和顺能源科技有限公司	16,550,629.99	11,550,629.99
36	北京京能大成新能源有限公司	16,400,000.00	-
37	阿巴嘎旗京能智汇清洁能源有限公司	10,000,000.00	-
38	镶黄旗京能智汇清洁能源有限公司	10,000,000.00	-
39	正镶白旗京能智汇清洁能源有限公司	10,000,000.00	-
40	宁波镇海锦能太阳能科技有限公司	9,972,620.16	1,649,552.83
41	东至县以利新能源发电有限公司	8,770,472.04	8,247,344.87
42	丹阳市协众新能源有限责任公司	8,703,419.24	8,440,805.84
43	漯河京新清洁能源有限公司	6,354,439.30	1,154,915.47
44	京原（北京）新能源有限公司	6,070,918.54	430,718.01

序号	公司名称	2024年末净资产	2024年净利润
45	北京京能未来能源科技有限公司	5,000,297.09	297.09
46	金华鸿禧电力有限公司	4,840,471.00	888,199.04
47	锡林浩特市京能智汇清洁能源有限公司	2,000,000.00	-
48	苏尼特右旗京能智汇清洁能源有限公司	2,000,000.00	-
49	京马（北京）新能源有限公司	1,185,068.05	288,702.62
50	京能（杭州萧山）综合能源有限公司	1,046,450.55	1,021,307.01
51	山西沐光绿能新能源有限公司	1,001,743.52	1,743.52
52	汾阳市峪河新能源有限公司	1,000,282.96	282.96
53	泰州姜堰区福日能源科技有限公司	799,000.40	0.4
54	泰州赫炎能源科技有限公司	798,000.00	-
55	淮安合淮储能科技有限公司	762,338.83	762,338.83
56	靖江市新合新能源有限公司	318,702.45	318,702.45
57	北京市第四十九职业技能鉴定所	177,208.74	350.41
58	石楼县京能清洁能源有限公司	50,000.00	-
59	西安明眸广晟发电有限公司	32,102.89	-
60	呼和浩特京数蒙算能源科技有限公司	840.91	840.91
61	京能胜科（沧州）能源有限公司	136.88	136.88
62	北京市顺义区颐寿轩养老服务中心	-229,512.62	-729,512.62
63	北京市昌平区颐寿轩护理院	-517,300.01	-1,017,300.01
64	北京市天朗技贸有限公司	-4,091,107.54	-
65	北京京能巨梦能源科技有限公司	-	-
66	北京智能算力科技有限公司	-	-
67	北京京能新能源并购股权投资基金（有限合伙）	-	-
68	华通绿源（北京）供热有限公司	-	-
69	北京京热张家湾热力有限公司	-	-
70	京海能航（北京）新能源有限公司	-	-
71	北京京能氢安科技有限公司	-	-
72	京宝（北京）综合能源有限公司	-	-
73	京热中锐（北京）清洁能源有限公司	-	-
74	京能井陘新能源有限公司	-	-
75	唐山京轩新能源科技有限公司	-	-
76	秦皇岛巨山京祺新能源有限公司	-	-
77	山西京屯新能源有限公司	-	-
78	山西京阳清洁能源有限公司	-	-
79	山西京谷新能源有限公司	-	-
80	京晋（晋中市太谷区）新能源有限公司	-	-
81	山西省祁县京能综合能源有限公司	-	-
82	山西京运新能源有限公司	-	-

序号	公司名称	2024年末净资产	2024年净利润
83	京耀（芮城）综合能源有限公司	-	-
84	大宁县京能清洁能源有限公司	-	-
85	内蒙古京能算力科技有限公司	-	-
86	呼和浩特市京川新能源有限公司	-	-
87	鄂尔多斯市昊华煤炭运销有限公司	-	-
88	京善新能源投资（内蒙古阿拉善高新技术产业开发区）有限公司	-	-
89	京能稷方（上海）新能源有限公司	-	-
90	江苏京能知己新能源有限公司	-	-
91	京耀（扬州生态科技新城）综合能源服务有限公司	-	-
92	京能（嘉兴嘉善）综合能源有限公司	-	-
93	合肥京轩合新能源有限公司	-	-
94	京能（沂源县）综合能源有限公司	-	-
95	京辉（乳山）综合能源服务有限公司	-	-
96	湖北京能智光新能源有限公司	-	-
97	京威（恩施州咸丰县）新能源有限公司	-	-
98	衡阳京能清洁能源有限责任公司	-	-
99	京永（永州）新能源有限公司	-	-
100	保山龙陵保能丰泰新能源有限公司	-	-
101	保山昌宁保能明泰光伏发电有限公司	-	-
102	保山腾冲保能景泰新能源开发有限公司	-	-
103	察隅县京察清洁能源有限公司	-	-
104	京能（西安市莲湖区）能源有限公司	-	-
105	宁夏京能智算科技有限公司	-	-
106	京胜（克拉玛依）新能源发电有限公司	-	-
107	京昌（哈密）新能源发电有限公司	-	-
108	京顺（巴里坤）新能源发电有限公司	-	-
109	京皓（伊吾）新能源发电有限公司	-	-
110	京犁（尉犁）光伏发电有限公司	-	-
111	天津市渤海京辉风力发电有限公司	-	-
112	天津市京辉风力发电有限公司	-	-
113	天津凯胜悦景新能源科技有限公司	-	-
114	常州市允民新能源有限公司	-	-
115	北京京能中恺新能源有限公司	-	-
116	北京京际新能源有限公司	-	-
117	京云东邵渠新能源（北京）有限公司	-	-
118	北京光福综合能源有限公司	-	-
119	京武（天津）新能源有限公司	-	-
120	京陈（天津）新能源有限公司	-	-

序号	公司名称	2024年末净资产	2024年净利润
121	京清（天津）新能源有限公司	-	-
122	京古新能源开发唐山古冶区有限公司	-	-
123	京能（青龙满族自治县）新能源有限公司	-	-
124	京燕（张家口）新能源有限公司	-	-
125	京骅（黄骅）新能源科技有限公司	-	-
126	沁源县京能清洁能源有限公司	-	-
127	晋中市榆次区京能清洁能源有限公司	-	-
128	京欣（代县）新能源有限公司	-	-
129	京盟龙马（包头市）新能源有限公司	-	-
130	京盟铭龙（通辽市）新能源有限公司	-	-
131	磴口县中天通嘉太阳能有限公司	-	-
132	磴口县通创新能源开发有限公司	-	-
133	磴口县创越新能源开发有限公司	-	-
134	磴口县凯致新能源开发有限公司	-	-
135	正镶白旗京能新能源有限公司	-	-
136	京蒙绿色能源（多伦）有限公司	-	-
137	京能（多伦）抽水蓄能有限公司	-	-
138	京风（康平）新能源有限公司	-	-
139	京能（海城）新能源有限公司	-	-
140	京能（长春）新能源有限公司	-	-
141	京能（松原）风力发电有限公司	-	-
142	京能胜科（前郭尔罗斯蒙古族自治县）新能源有限公司	-	-
143	京朝（长岭）新能源有限公司	-	-
144	京能（白城洮北区）新能源有限公司	-	-
145	京能（洮南）新能源有限公司	-	-
146	哈尔滨京北风力发电有限责任公司	-	-
147	京能（克山县）新能源有限公司	-	-
148	京能（安达市）新能源有限公司	-	-
149	京福（安达市）新能源有限公司	-	-
150	京璟（上海）新能源有限公司	-	-
151	京能沙电（上海）能源有限公司	-	-
152	京馨（南京江宁）光伏发电有限公司	-	-
153	京能（连云港）光伏发电有限公司	-	-
154	京兴（兴化）光伏发电有限公司	-	-
155	京豫（宿迁）光伏发电有限公司	-	-
156	京能（湖州吴兴）光伏发电有限公司	-	-
157	京颖（颍上）新能源有限公司	-	-
158	峡江县京能新能源有限公司	-	-

序号	公司名称	2024年末净资产	2024年净利润
159	京坊（昌乐县）新能源有限公司	-	-
160	京欣（泰安新泰）新能源有限公司	-	-
161	京能（威海）光伏发电有限公司	-	-
162	郸城县京能新能源有限公司	-	-
163	京利（监利）风力发电有限公司	-	-
164	京能胜科（韶关曲江）新能源有限公司	-	-
165	京能（深圳）能源投资有限责任公司	-	-
166	京汕（深圳）新能源有限公司	-	-
167	京能（江门市）新能源有限公司	-	-
168	京粤（徐闻）新能源有限公司	-	-
169	京能（廉江）光伏发电有限公司	-	-
170	京惠（龙门）新能源有限公司	-	-
171	南宁市江南区京能新能源有限公司	-	-
172	广西柳州京能新能源有限公司	-	-
173	广西鹿寨京能联合新能源有限公司	-	-
174	广西钦州京能新能源有限公司	-	-
175	钦州市钦北区京钦新能源有限公司	-	-
176	广西田林京能联合新能源有限公司	-	-
177	广西隆林京能新能源有限公司	-	-
178	广西南丹京海新能源有限公司	-	-
179	广西忻城京海新能源有限公司	-	-
180	京能（文昌）光伏发电有限公司	-	-
181	京能（儋州）光伏发电有限公司	-	-
182	京能（儋州）太阳能发电有限公司	-	-
183	京能联合（澄迈）新能源有限公司	-	-
184	重庆京渝燃气发电有限公司	-	-
185	盘州京能盛义信新能源有限公司	-	-
186	京能（云龙）新能源有限公司	-	-
187	陕西京能巨皇清洁能源有限公司	-	-
188	托克逊京能氢宇新能源有限公司	-	-

2024 年不再纳入担保人合并报表范围的子公司情况

单位：%

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
1	三明京能清洁能源电力有限公司	福建省	光伏发电	100.00	100.00	注销
2	哈密京能新能源有限公司	新疆	风力发电	100.00	100.00	注销
3	葫芦岛南票万和新能源有限公司	辽宁省	光伏发电	100.00	100.00	注销

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
4	大连市京能清洁能源有限责任公司	辽宁省	光伏发电	100.00	100.00	注销
5	京能滦平清洁能源有限公司	河北省	光伏发电	100.00	100.00	注销
6	呼伦贝尔京能能源发展有限公司	内蒙古	工业	90.00	90.00	注销
7	北京华远意通节能科技发展有限公司	北京市	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	注销
8	珍珠国际投资有限公司	卢森堡	其他	100.00	100.00	注销
9	玛纳斯京能新能源有限公司	新疆	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
10	京能（怀安）新能源有限公司	河北省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
11	兰州西固区京能新能源有限公司	甘肃省	科学研究和技术服务业	91.00	91.00	注销
12	京能（牟定）新能源有限公司	云南省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	91.00	91.00	注销
13	京能（故城）新能源有限公司	河北省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
14	京能（宜黄）光伏发电有限公司	江西省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
15	京能（忻州）新能源有限公司	山西省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
16	京丰（宜丰）光伏发电有限公司	江西省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
17	保山隆阳区保能国泰光伏发电有限公司	云南省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
18	常州市晖达新能源有限公司	江苏省	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	注销
19	京邗（扬州）光伏发电有限公司	江苏省	电气机械和器材制造业	100.00	100.00	注销
20	湖北京能双碳新能源有限公司	湖北省	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100.00	100.00	注销
21	长沙京能双碳新能源有限公司	湖南省	科学研究和技术服务业	100.00	100.00	注销
22	宁夏太阳山京智综合能源（售电）有限公司	宁夏	电力服务	51.00	51.00	注销
23	金泰壹号（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	天津市	企业管理；信息咨询服务	0.04	0.04	注销

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	本期不再成为子公司的原因
24	山西鑫华源智能立体停车设备制造有限责任公司	山西省	立体停车设、设备制造	51.00	51.00	注销
33	乐多港光穗(天津)投资合伙企业(有限合伙)	天津市	资本市场服务	0.02	100.00	注销
25	北京科利源热电有限公司	北京市	供热	100.00	100.00	吸收合并
26	北京金光眼特种设备检验检测有限公司	北京市	供热服务	100.00	100.00	吸收合并
27	京能电力后勤服务有限公司	内蒙古	商业	100.00	100.00	吸收合并
28	京能电力科技环保有限公司	内蒙古	环保	100.00	100.00	吸收合并
29	内蒙古岱海旅游学校	内蒙古	培训	100.00	100.00	吸收合并
30	内蒙古兴海电力服务有限责任公司	内蒙古	商务服务业	100.00	100.00	吸收合并
31	北京金泰汇民出租汽车有限公司	北京市	道路运输业	100.00	100.00	吸收合并
32	包头市盛华煤炭销售有限公司	内蒙古	工业	61.00	61.00	法院接管, 破产清算中
34	北京源深联众环保科技有限公司	北京市	节能环保	85.00	85.00	出售
35	北京金马特诚供暖有限责任公司	北京市	供热	51.00	51.00	出售
36	京能秦皇岛第二热电有限公司	河北省	热力生产和供应	100.00	100.00	出售
37	安徽马钢智能立体停车设备有限公司	安徽省	立体停车设、设备制造	57.11	57.11	出售
38	北京京能燕开综合能源服务有限公司	北京市	能源技术开发、技术咨询、供暖	40.00	60.00	《一致行动决议》解除, 表决权比例下降为 40%, 无法达到控制条件。

4、担保人财务报表

(1) 合并资产负债表

表：担保人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产				
货币资金	2,650,091.77	2,066,469.86	1,764,895.86	2,412,654.02
交易性金融资产	417,941.78	508,730.76	692,341.64	546,145.83
应收票据	48,306.38	25,380.29	14,730.29	50,461.65
应收账款	3,332,670.76	3,038,976.77	2,783,005.84	2,720,494.18
应收款项融资	-	830.19	253.59	3,005.23
预付款项	473,508.86	272,966.54	142,973.43	402,014.03

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应收款	669,535.53	630,089.61	518,307.24	481,877.05
其中：应收股利	-	64,272.58	58,761.50	53,271.29
买入返售金融资产	260,039.49	310,166.97	550,648.02	-
存货	2,142,586.23	2,292,296.33	2,323,001.05	2,759,633.55
合同资产	118,149.66	87,270.84	145,715.27	127,430.35
划分为持有待售的资产	-	3,571.30	-	-
一年内到期的非流动资产	3,407.06	4,545.09	210.13	8,492.64
其他流动资产	740,249.97	624,537.77	470,795.51	606,187.39
流动资产合计	10,856,487.49	9,865,832.32	9,406,877.88	10,118,395.92
非流动资产				
长期应收款	53,886.18	57,482.17	52,268.69	55,551.59
长期股权投资	4,123,502.70	4,094,169.76	3,774,800.09	3,579,352.68
其他权益工具投资	1,102,266.43	1,191,852.12	944,051.01	911,981.47
其他非流动金融资产	21,510.17	21,510.17	-	-
投资性房地产	1,798,098.89	1,782,543.33	1,736,582.33	1,726,589.34
固定资产	24,017,164.47	24,310,028.50	20,907,626.59	17,957,490.43
在建工程	3,287,393.81	3,250,112.95	4,702,698.42	3,601,079.43
生产性生物资产	36.65	42.72	62.80	22.98
使用权资产	458,540.59	468,112.40	431,025.11	319,847.45
无形资产	2,562,517.08	2,628,507.50	2,533,501.64	2,379,866.95
开发支出	75,067.21	75,053.49	80,325.64	84,791.03
商誉	82,416.61	85,647.59	130,819.78	139,761.87
长期待摊费用	178,919.09	159,278.91	136,928.29	112,900.08
递延所得税资产	204,350.49	190,330.48	183,816.68	124,381.41
其他非流动资产	1,055,529.79	1,163,190.47	1,313,959.76	1,001,310.73
非流动资产合计	39,021,200.18	39,477,862.55	36,928,466.82	31,994,927.44
资产总计	49,877,687.67	49,343,694.88	46,335,344.70	42,113,323.36
流动负债				
短期借款	5,900,436.89	5,259,433.35	3,316,865.92	2,817,880.84
交易性金融负债	161.55	162.08	161.55	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	5,804.89
应付票据	114,407.02	109,942.82	120,822.81	169,483.23
应付账款	3,152,059.98	3,190,755.25	2,944,232.96	2,588,026.08
预收款项	32,061.00	24,556.09	28,894.57	26,665.56
合同负债	599,516.92	1,229,017.87	1,612,365.65	1,402,057.92

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付职工薪酬	110,452.53	95,503.63	87,571.73	88,399.10
应交税费	200,214.62	228,397.49	239,793.95	219,235.36
其他应付款	700,766.46	746,303.35	737,574.26	736,033.47
其中：应付股利	-	28,539.47	3,838.23	18,594.40
一年内到期的非流动负债	3,424,761.50	3,428,076.11	3,113,736.66	2,642,963.84
其他流动负债	896,585.60	973,729.51	692,137.12	852,307.79
流动负债合计	15,131,424.06	15,285,877.56	12,894,157.16	11,548,858.08
非流动负债				
长期借款	12,110,926.17	12,215,257.72	12,664,392.35	11,010,208.43
应付债券	1,241,618.70	1,020,972.30	1,254,143.02	1,184,806.53
租赁负债	331,135.95	299,409.57	278,272.09	243,384.96
长期应付款	1,578,156.20	1,541,100.96	1,322,187.39	1,749,347.33
长期应付职工薪酬	46,503.47	52,788.06	46,536.49	41,836.52
预计负债	41,833.26	43,070.89	46,208.87	120,237.65
递延收益	355,435.61	769,884.01	661,580.36	690,833.32
递延所得税负债	943,029.60	378,416.54	315,422.64	188,169.18
其他非流动负债	25,740.95	112,699.46	42,972.02	67,825.98
非流动负债合计	16,674,379.93	16,433,599.50	16,631,715.22	15,296,649.91
负债合计	31,805,803.99	31,719,477.06	29,525,872.38	26,845,507.98
所有者权益				
实收资本（股本）	2,285,743.00	2,285,743.00	2,285,743.00	2,208,172.00
其他权益工具	1,399,880.00	1,399,880.00	1,599,780.00	1,149,480.00
资本公积	2,545,066.64	2,320,137.73	2,329,563.75	2,397,274.45
其它综合收益	831,797.52	913,082.62	696,794.92	640,367.17
专项储备	69,954.12	55,632.15	38,813.70	25,315.70
盈余公积	515,093.41	515,093.41	483,165.04	435,405.59
一般风险准备	30,731.90	30,731.90	30,731.90	24,675.09
未分配利润	3,104,760.54	2,986,215.79	2,892,868.39	2,858,147.30
归属于母公司所有者权益合计	10,783,027.13	10,506,516.60	10,357,460.70	9,738,837.30
少数股东权益	7,288,856.55	7,117,701.21	6,452,011.63	5,528,978.08
所有者权益合计	18,071,883.68	17,624,217.81	16,809,472.33	15,267,815.38
负债和所有者权益总计	49,877,687.67	49,343,694.88	46,335,344.70	42,113,323.36

(2) 合并利润表

表：担保人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	3,101,663.50	9,751,411.66	9,233,744.75	9,148,454.33
其中：营业收入	3,091,506.60	9,724,399.65	9,207,597.41	9,121,651.97
利息收入	10,156.89	27,012.01	25,819.15	26,164.44
手续费及佣金收入	-	-	328.19	637.91
二、营业总成本	2,904,667.79	9,374,296.06	9,121,597.02	9,067,078.29
其中：营业成本	2,529,054.88	7,744,911.20	7,526,943.39	7,538,700.60
利息支出	0.01	-	7.00	67.74
手续费及佣金支出	68.26	323.90	386.28	293.15
税金及附加	42,958.33	184,634.99	182,585.02	165,745.06
销售费用	7,561.63	50,409.69	53,024.41	53,475.07
管理费用	157,400.51	708,917.90	652,093.29	649,750.98
研发费用	7,925.76	39,797.52	39,962.18	27,155.18
财务费用	159,698.40	645,300.86	666,595.45	631,890.52
加：其他收益	108,409.93	410,733.85	553,247.15	610,607.32
投资收益（损失以“-”号填列）	36,840.22	395,700.36	489,281.07	293,890.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-5.53	56.69	61.68	307.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,042.43	-152,614.80	-62,831.63	-66,202.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1.66	-271,185.28	-373,266.03	-151,279.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,604.88	18,983.98	18,790.23	-16,038.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	43,762.42	2,113.91	3,214.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	336,594.68	822,552.82	739,544.11	755,876.09
加：营业外收入	2,689.68	83,171.60	93,178.08	24,410.16
减：营业外支出	2,189.40	55,392.20	69,791.59	53,384.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	337,094.95	850,332.23	762,930.60	726,902.03
减：所得税费用	78,122.15	240,020.20	231,623.97	229,586.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	258,972.81	610,312.03	531,306.63	497,315.97
归属于母公司所有者的净利润	144,097.53	232,437.94	219,616.76	201,450.39
少数股东损益	114,875.27	377,874.09	311,689.87	295,865.58
六、每股收益：	-	-	-	-

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
七、其他综合收益	2,770.54	179,833.08	38,100.65	1,126.02
归属母公司所有者的其他综合收益	-	216,315.96	42,261.67	19,972.42
归属于少数股东的其他综合收益	-	-36,482.89	-4,161.02	-18,846.40
八、综合收益总额	261,743.35	790,145.11	569,407.28	498,441.99

(3) 合并现金流量表

表：担保人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,298,979.45	9,983,829.44	10,216,214.86	9,355,225.79
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	635.17
收取利息、手续费及佣金的现金	6,700.48	26,166.34	25,458.82	27,447.42
收到的税费返还	6,269.77	62,008.21	63,814.08	369,272.56
收到的其他与经营活动有关的现金	365,899.67	1,299,111.73	1,796,238.66	1,077,110.31
经营活动现金流入小计	2,677,849.37	11,371,115.71	12,101,726.42	10,829,691.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,770,161.78	6,251,088.83	5,814,310.33	5,754,230.65
存放中央银行和同业款项净增加额	-16,178.63	30,047.67	18,339.54	8,276.86
支付利息、手续费及佣金的现金	-	345.86	366.40	365.89
支付给职工以及为职工支付的现金	277,354.55	1,241,440.23	1,168,558.91	1,057,630.58
支付的各项税费	253,890.06	876,759.94	859,368.26	824,486.21
支付的其他与经营活动有关的现金	180,463.72	1,059,522.71	1,421,147.73	696,570.04
经营活动现金流出小计	2,465,691.47	9,459,205.24	9,282,091.17	8,341,560.22
经营活动产生的现金流量净额	212,157.90	1,911,910.48	2,819,635.25	2,488,131.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	373,640.16	673,361.44	840,759.52	669,624.62
取得投资收益所收到的现金	24,119.76	245,656.75	286,839.40	320,653.47

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	3,205.62	17,709.71	48,796.99	62,044.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	42,739.88	1,133.17	57,207.52	25,851.70
收到的其他与投资活动有关的现金	144,069.08	701,861.91	617,575.64	328,114.33
投资活动现金流入小计	587,774.48	1,639,722.98	1,851,179.07	1,406,288.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	872,453.93	3,199,732.68	3,864,770.71	2,762,459.74
投资所支付的现金	223,341.82	555,779.73	744,745.60	538,387.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-272.48	49,760.23	509,501.56	145,381.65
支付的其他与投资活动有关的现金	136,055.64	983,078.70	653,121.86	365,041.60
投资活动现金流出小计	1,231,578.90	4,788,351.34	5,772,139.73	3,811,270.39
投资活动产生的现金流量净额	-643,804.42	-3,148,628.36	-3,920,960.65	-2,404,981.95
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	276,900.44	1,685,188.78	2,385,915.91	1,089,608.63
取得借款收到的现金	3,596,738.85	11,304,012.71	11,014,602.55	10,959,152.45
收到的其他与筹资活动有关的现金	104,690.78	773,866.79	263,352.27	664,029.69
筹资活动现金流入小计	3,978,330.07	13,763,068.28	13,663,870.73	12,712,790.77
偿还债务所支付的现金	2,833,293.40	10,114,511.58	10,121,224.18	11,541,780.05
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	191,500.12	1,024,339.48	1,148,616.66	1,029,512.42
支付的其他与筹资活动有关的现金	43,701.29	1,486,704.12	1,255,613.28	846,410.62
筹资活动现金流出小计	3,068,494.81	12,625,555.18	12,525,454.12	13,417,703.09
筹资活动产生的现金流量净额	909,835.26	1,137,513.09	1,138,416.61	-704,912.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,361.87	-13,301.65	6,364.40	15,701.98
五、现金及现金等价物净增加额	479,550.61	-112,506.44	43,455.61	-606,061.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,579,198.49	1,755,368.05	1,711,912.44	2,317,973.73
六、期末现金及现金等价物余额	2,058,749.10	1,642,861.61	1,755,368.05	1,711,912.44

(4) 母公司资产负债表

表：担保人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产				
货币资金	920,517.92	587,577.21	314,757.20	441,270.41
交易性金融资产	925.66	927.04	893.63	1,007.69
应收账款	327.40	20.83	-	37.91
预付款项	20.00	20.00	221.25	20.82
其他应收款	3,488,995.95	3,823,633.78	4,302,775.86	3,010,648.43
其中：应收股利	0.00	33,243.47	19,108.79	16,639.35
存货	0.00	-	-	-
一年内到期的非流动资产	24,455.95	24,455.95	39,859.42	323,262.06
其他流动资产	0.81	0.81	0.81	122,359.54
流动资产合计	4,435,243.68	4,436,635.62	4,658,508.17	3,898,606.85
非流动资产				
长期股权投资	9,684,013.16	9,108,715.05	8,580,939.94	8,374,250.51
其他权益工具投资	996,657.43	1,002,390.64	783,813.65	752,446.85
投资性房地产	113,913.80	113,913.80	113,912.12	113,901.15
固定资产	20,496.66	20,923.57	22,490.46	23,301.62
无形资产	43.72	69.95	177.69	305.29
开发支出	5,308.82	5,308.82	3,317.61	514.81
递延所得税资产	3,155.19	3,155.19	3,170.19	3,427.94
其他非流动资产	127,217.01	127,217.01	116,646.93	143,409.33
非流动资产合计	11,150,805.78	10,381,694.01	9,624,468.60	9,411,557.50
资产总计	15,586,049.47	14,818,329.63	14,282,976.77	13,310,164.36
流动负债				
短期借款	2,947,508.32	2,308,194.34	779,487.71	1,330,910.37
应付账款	555.39	596.00	596.05	995.08
预收款项	736.90	365.81	356.00	559.58
应付职工薪酬	3,936.95	3,829.46	4,351.64	4,744.29
应交税费	912.76	874.18	703.84	680.63
其他应付款	35,863.16	163,687.70	46,780.08	39,744.01
一年内到期的非流动负债	1,222,053.38	987,577.71	1,521,398.23	1,168,600.69
其他流动负债	251,960.27	250,780.55	597.53	763.88
流动负债合计	4,463,527.13	3,715,905.76	2,354,271.09	2,546,998.55

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动负债				
长期借款	2,043,345.00	2,289,125.00	3,645,700.00	3,309,100.00
应付债券	200,000.00	200,000.00	-	150,000.00
长期应付款	80.74	80.74	80.74	28,854.54
递延所得税负债	147,446.24	148,879.54	94,274.76	86,298.27
其他非流动负债	11.04	11.04	11.04	11.04
非流动负债合计	2,390,883.02	2,638,096.32	3,740,066.54	3,574,263.85
负债合计	6,854,410.15	6,354,002.08	6,094,337.63	6,121,262.39
所有者权益				
实收资本（股本）	2,285,743.00	2,285,743.00	2,285,743.00	2,208,172.00
其他权益工具	1,399,880.00	1,399,880.00	1,599,780.00	1,149,480.00
资本公积	2,187,289.87	1,914,132.87	1,879,807.54	1,858,448.10
其他综合收益	495,251.76	499,551.66	270,211.31	206,288.14
盈余公积	504,225.60	504,225.60	472,297.22	424,537.78
未分配利润	1,859,249.09	1,860,794.42	1,680,800.07	1,341,975.94
归属于母公司所有者权益合计	8,731,639.32	8,464,327.55	8,188,639.14	7,188,901.97
所有者权益合计	8,731,639.32	8,464,327.55	8,188,639.14	7,188,901.97
负债及所有者权益	15,586,049.47	14,818,329.63	14,282,976.77	13,310,164.36

(5) 母公司利润表

表：担保人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	2,636.66	9,946.61	11,000.12	8,412.74
其中：营业收入	2,636.66	9,946.61	11,000.12	8,412.74
二、营业总成本	44,147.00	182,269.67	199,990.46	212,512.42
其中：营业成本	-	4.35	4.35	4.35
税金及附加	488.24	516.09	2,998.67	3,739.08
销售费用	7.46	216.36	143.10	125.99
管理费用	10,291.67	26,983.25	34,280.91	25,528.70
财务费用	33,359.63	154,549.61	162,563.42	183,114.30
资产减值损失	-	-5,700.00	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1.39	35.09	-103.08	-34.57
其他收益	27.77	62.21	25.80	46.87

投资收益（损失以“-”号填列）	64,898.63	580,331.78	710,257.45	482,890.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-77,913.78	209.56	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	4.43	715.26	1.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23,414.67	324,496.67	522,114.65	278,804.62
加：营业外收入	-	1.38	3.12	-
减：营业外支出	-	5,190.94	30,112.57	77.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	23,414.67	319,307.10	492,005.20	278,727.03
减：所得税费用	-	23.35	229.24	-24,100.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	23,414.67	319,283.75	491,775.96	302,827.53

(6) 母公司现金流量表

表：担保人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,825.02	10,319.94	10,984.16	10,089.23
收到的其他与经营活动有关的现金	3,246.74	155,935.41	14,923.22	22,779.16
经营活动现金流入小计	6,071.76	166,255.36	25,907.38	32,868.39
购买商品、接受劳务支付的现金	101.08	1,183.00	1,549.69	935.50
支付给职工及为职工支付的现金	9,029.86	18,871.33	17,303.74	15,766.11
支付的各项税费	969.54	5,248.15	11,044.72	18,270.45
支付的其他与经营活动有关的现金	130,540.88	13,214.05	41,575.23	10,179.98
经营活动现金流出小计	140,641.36	38,516.53	71,473.38	45,152.04
经营活动产生的现金流量净额	-134,569.60	127,738.83	-45,566.00	-12,283.65
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	476,252.41	2,214,156.79	2,021,336.14	617,381.93
取得投资收益所收到的现金	42,118.27	433,972.70	529,321.21	460,718.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	13.04	511.02	3.88
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	-	9,000.16	4,000.00	-
投资活动现金流入小计	518,370.69	2,657,142.70	2,555,168.37	1,078,104.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	1,933.87	4,135.28	2,235.43

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资所支付的现金	894,298.11	2,161,713.69	2,833,669.14	2,109,599.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	0.52	13,039.10
投资活动现金流出小计	894,298.11	2,163,647.56	2,837,804.94	2,124,873.53
投资活动产生的现金流量净额	-375,927.42	493,495.15	-282,636.57	-1,046,769.01
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	273,157.00	235,508.00	930,044.00	886,195.00
取得借款收到的现金	1,707,000.00	4,976,795.00	3,812,700.00	5,717,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,980,157.00	5,212,303.00	4,742,744.00	6,603,195.00
偿还债务所支付的现金	1,078,000.00	4,893,740.00	3,806,800.00	4,880,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	58,719.27	266,424.16	270,549.63	270,591.03
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	400,427.41	450,706.72	301,023.43
筹资活动现金流出小计	1,136,719.27	5,560,591.57	4,528,056.35	5,451,614.46
筹资活动产生的现金流量净额	843,437.73	-348,288.57	214,687.65	1,151,580.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	332,940.71	272,945.41	-113,514.93	92,527.88
加：期初现金及现金等价物余额	587,577.21	314,631.80	428,146.73	335,618.85
六、期末现金及现金等价物余额	920,517.92	587,577.21	314,631.80	428,146.73

(二) 资产情况分析

担保人报告期末的合并报表资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,650,091.77	5.31	2,066,469.86	4.19	1,764,895.86	3.81	2,412,654.02	5.73
交易性金融资产	417,941.78	0.84	508,730.76	1.03	692,341.64	1.49	546,145.83	1.30
应收票据	48,306.38	0.10	25,380.29	0.05	14,730.29	0.03	50,461.65	0.12
应收账款	3,332,670.76	6.68	3,038,976.77	6.16	2,783,005.84	6.01	2,720,494.18	6.46
应收款项融资	-	-	830.19	0.00	253.59	0.00	3,005.23	0.01
预付款项	473,508.86	0.95	272,966.54	0.55	142,973.43	0.31	402,014.03	0.95
其他应收款	669,535.53	1.34	630,089.61	1.28	518,307.24	1.12	481,877.05	1.14
其中：应收股利	-	-	64,272.58	0.13	58,761.50	0.13	53,271.29	0.13
买入返售金融资产	260,039.49	0.52	310,166.97	0.63	550,648.02	1.19	-	-
存货	2,142,586.23	4.30	2,292,296.33	4.65	2,323,001.05	5.01	2,759,633.55	6.55
合同资产	118,149.66	0.24	87,270.84	0.18	145,715.27	0.31	127,430.35	0.30

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
划分为持有待售的资产	-	-	3,571.30	0.01	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	3,407.06	0.01	4,545.09	0.01	210.13	0.00	8,492.64	0.02
其他流动资产	740,249.97	1.48	624,537.77	1.27	470,795.51	1.02	606,187.39	1.44
流动资产合计	10,856,487.49	21.77	9,865,832.32	19.99	9,406,877.88	20.30	10,118,395.92	24.03
其他权益工具投资	1,102,266.43	2.21	1,191,852.12	2.42	944,051.01	2.04	911,981.47	2.17
其他非流动金融资产	21,510.17	0.04	21,510.17	0.04	-	-	-	-
长期应收款	53,886.18	0.11	57,482.17	0.12	52,268.69	0.11	55,551.59	0.13
长期股权投资	4,123,502.70	8.27	4,094,169.76	8.30	3,774,800.09	8.15	3,579,352.68	8.50
投资性房地产	1,798,098.89	3.61	1,782,543.33	3.61	1,736,582.33	3.75	1,726,589.34	4.10
固定资产	24,017,164.47	48.15	24,310,028.50	49.27	20,907,626.59	45.12	17,957,490.43	42.64
在建工程	3,287,393.81	6.59	3,250,112.95	6.59	4,702,698.42	10.15	3,601,079.43	8.55
生产性生物资产	36.65	0.00	42.72	0.00	62.80	0.00	22.98	0.00
使用权资产	458,540.59	0.92	468,112.40	0.95	431,025.11	0.93	319,847.45	0.76
无形资产	2,562,517.08	5.14	2,628,507.50	5.33	2,533,501.64	5.47	2,379,866.95	5.65
开发支出	75,067.21	0.15	75,053.49	0.15	80,325.64	0.17	84,791.03	0.20
商誉	82,416.61	0.17	85,647.59	0.17	130,819.78	0.28	139,761.87	0.33
长期待摊费用	178,919.09	0.36	159,278.91	0.32	136,928.29	0.30	112,900.08	0.27
递延所得税资产	204,350.49	0.41	190,330.48	0.39	183,816.68	0.40	124,381.41	0.30
其他非流动资产	1,055,529.79	2.12	1,163,190.47	2.36	1,313,959.76	2.84	1,001,310.73	2.38
非流动资产合计	39,021,200.18	78.23	39,477,862.55	80.01	36,928,466.82	79.70	31,994,927.44	75.97
资产总计	49,877,687.67	100.00	49,343,694.88	100.00	46,335,344.70	100.00	42,113,323.36	100.00

如上表所示，担保人资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、交易性金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程等构成。近年来，担保人总资产增幅显著。2023 年末，担保人总资产为 4,633.53 亿元，较 2022 年末增加 422.20 亿元，增幅 10.03%。2024 年末，担保人总资产为 4,934.37 亿元，较 2023 年末增加 300.84 亿元，增幅 6.49%，担保人资产规模稳步提升。2025 年 3 月末，担保人资产规模 4,987.77 亿元，变动不大。

从资产结构来看，担保人资产主要由非流动资产构成，符合行业经营特性，整体资产质量良好。

1、流动资产

报告期各期末,担保人的流动资产分别为 1,011.84 亿元、940.69 亿元、986.58 亿元和 1,085.65 亿元,占总资产的比例分别为 24.03%、20.30%、19.99%和 21.77%。

担保人的流动资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款和存货等项目。

(1) 货币资金

担保人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金。报告期各期末,担保人货币资金余额分别为 241.27 亿元、176.49 亿元、206.65 亿元和 265.01 亿元,占当期总资产比分别为 5.73%、3.81%、4.19%和 5.31%。2023 年末,担保人货币资金较 2022 年末减少 64.78 亿元,降幅为 26.85%,主要系担保人银行存款减少所致。2024 年末,担保人货币资金较 2023 年末增加 30.16 亿元,增幅为 17.09%。2025 年 3 月末,担保人货币资金较 2024 年末增加 58.36 亿元,增幅为 28.24%。

(2) 应收票据

报告期各期末,担保人应收票据余额分别为 5.05 亿元、1.47 亿元、2.54 亿元和 4.83 亿元,占当期总资产比重分别为 0.12%、0.03%、0.05%和 0.10%。2024 年末,担保人应收票据较 2023 年末增加 1.07 亿元,增幅为 72.30%,主要系银行承兑汇票增加所致。2025 年 3 月末,担保人应收票据较 2024 年末增加 2.29 亿元,增幅为 90.33%

(3) 应收款项融资

报告期各期末,担保人应收款项融资余额分别为 0.30 亿元、0.03 亿元、0.08 亿元和 0 亿元,占当期总资产比重分别为 0.01%、0.00%、0.00%和 0.00%。2024 年末,担保人应收款项融资较 2023 年末增加 0.05 亿元,增幅为 227.37%,主要系应收票据增加所致。

(4) 预付款项

报告期各期末,担保人预付款项余额分别为 40.20 亿元、14.30 亿元、27.30 亿元和 47.35 亿元,占当期总资产比重分别为 0.95%、0.31%、0.55%和 0.95%。2023 年末,担保人预付款项较 2022 年末减少 64.44%,主要是因为通过铭龙 16.22

亿和通辽新通 11.62 亿等预付项目建设款项转入在建工程。2024 年末, 担保人预付款项较 2023 年末增加 13.00 亿元, 增幅为 90.92%, 主要系预付燃料款增加所致。2025 年 3 月末, 担保人预付款项较 2024 年末增加 20.05 亿元, 增幅为 73.43%, 主要系预付燃料款增加所致。

(5) 买入返售金融资产

报告期各期末, 担保人买入返售金融资产余额分别为 0 亿元、55.06 亿元、31.02 亿元和 26.00 亿元, 占当期总资产比重分别为 0%、1.19%、0.63%和 0.52%。2024 年末, 担保人买入返售金融资产较 2023 年末减少 24.05 亿元, 降幅为 43.67%, 主要系国债逆回购减少所致。

(6) 合同资产

报告期各期末, 担保人合同资产余额分别为 12.74 亿元、14.57 亿元、8.73 亿元和 11.81 亿元, 占当期总资产比重分别为 0.30%、0.31%、0.18%和 0.24%。2024 年末, 担保人合同资产较 2023 年末减少 5.84 亿元, 降幅为 40.11%, 主要系应收工程款减少所致。

(7) 一年内到期的非流动资产

报告期各期末, 担保人一年内到期的非流动资产余额分别为 0.85 亿元、0.02 亿元、0.45 亿元和 0.34 亿元, 占当期总资产比重分别为 0.02%、0.00%、0.01%和 0.01%。2024 年末, 担保人一年内到期的非流动资产较 2023 年末增加 0.43 亿元, 增幅为 2062.99%, 主要系一年内到期的长期应收款增加所致。

(8) 其他流动资产

报告期各期末, 担保人其他流动资产余额分别为 60.62 亿元、47.08 亿元、62.45 亿元和 74.02 亿元, 占当期总资产比重分别为 1.44%、1.02%、1.27%和 1.48%。2024 年末, 担保人其他流动资产较 2023 年末增加 15.37 亿元, 增幅为 32.66%, 主要系待抵扣进项税、投资意向金增加所致。

2、非流动资产

报告期各期末, 担保人的非流动资产分别为 3,199.49 亿元、3,692.85 亿元、

3,947.79 亿元和 3,902.12 亿元，占总资产的比例分别为 75.97%、79.70%、80.01% 和 78.23%，非流动资产比例稳中有升。担保人的非流动资产主要包含长期股权投资、固定资产和在建工程等项目。

(1) 固定资产

报告期各期末，担保人固定资产净值余额分别为 1,795.75 亿元、2,090.76 亿元、2,431.00 亿元和 2,401.72 亿元，占当期总资产比分别为 42.64%、45.12%、49.27%和 48.15%。

最近三年末固定资产构成明细

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
固定资产	2,430.89	2,090.62	1,795.77
固定资产清理	0.11	0.14	-0.02
合计	2,431.00	2,090.76	1,795.75

2024 年末固定资产明细

单位：亿元

项目	期末余额
一、账面原值合计	3,714.81
其中：土地资产	2.42
房屋、建筑物	651.31
机器设备	3,003.56
运输工具	23.53
电子设备	15.91
办公设备	6.40
酒店业家具	1.04
其他	10.65
二、累计折旧合计	1,257.80
其中：土地资产	-
房屋、建筑物	190.91
机器设备	1,038.33
运输工具	9.42
电子设备	7.13
办公设备	4.49
酒店业家具	0.69
其他	6.82

项目	期末余额
三、固定资产账面净值合计	2,457.02
其中：土地资产	2.42
房屋、建筑物	460.40
机器设备	1,965.23
运输工具	14.11
电子设备	8.78
办公设备	1.91
酒店业家具	0.35
其他	3.83
四、固定资产减值准备合计	26.13
其中：土地资产	-
房屋、建筑物	4.26
机器设备	21.70
运输工具	0.01
电子设备	0.02
办公设备	0.02
酒店业家具	0.03
其他	0.09
五、固定资产账面价值合计	2,430.89
其中：土地资产	2.42
房屋、建筑物	456.14
机器设备	1,943.53
运输工具	14.10
电子设备	8.76
办公设备	1.89
酒店业家具	0.32
其他	3.73

(2) 在建工程

报告期各期末,担保人在建工程余额分别为 360.11 亿元、470.27 亿元、325.01 亿元和 328.74 亿元,占当期总资产比分别为 8.55%、10.15%、6.59%和 6.59%。在建工程科目主要包括在建工程及工程物资。2023 年末,在建工程余额较 2022 年末增加 110.16 亿元,增幅为 30.59%,主要由于在建工程增加投资所致;2024 年末,在建工程余额较 2023 年末减少 145.26 亿元,降幅为 30.89%,主要系风电基建工程减少所致。

最近三年末在建工程构成明细

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
在建工程	324.31	467.94	356.97
工程物资	0.70	2.33	3.14
合计	325.01	470.27	360.11

2024 年末在建工程情况

单位：亿元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
风电建设工程	87.62	1.28	86.34
光伏建设工程	69.75	0.02	69.73
探矿、矿井及选煤场及煤矿项目	38.24	5.67	32.57
人工智能公共算力平台项目	27.13	0.00	27.13
热力管网、输热主干线工程	24.72	0.00	24.72
管理锅炉清煤、老旧管网等项目改造工程	19.82	0.00	19.82
高尔夫及酒店项目	18.85	0.19	18.66
燃气热电冷联供项目	11.86	0.00	11.86
储能项目	7.46	0.00	7.46
热电联产项目	5.26	0.00	5.26
热力两项资金项目	4.31	0.00	4.31
增容、减排等综合升级改造	2.53	0.00	2.53
日常装修、改造项目	1.81	0.04	1.77
其他基建项目	20.84	8.69	12.16
合计	340.20	15.88	324.31

(3) 生产性生物资产

报告期各期末，担保人生产性生物资产余额分别为 22.98 万元、62.80 万元、42.72 万元和 36.65 万元，占当期总资产比重分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.00%。2024 年末，担保人生产性生物资产较 2023 年末减少 20.08 万元，降幅为 31.97%，主要系畜牧养殖业减少所致。

(4) 商誉

报告期各期末，担保人商誉余额分别为 13.98 亿元、13.08 亿元、8.56 亿元和 8.24 亿元，占当期总资产比重分别为 0.33%、0.28%、0.17%和 0.17%。2024 年末，担保人商誉较 2023 年末减少 4.52 亿元，降幅为 34.53%，主要系商誉减值准

备增加所致。

(三) 负债情况分析

报告期各期末担保人的合并报表负债结构情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,900,436.89	18.55	5,259,433.35	16.58	3,316,865.92	11.23	2,817,880.84	10.50
交易性金融负债	161.55	0.00	162.08	0.00	161.55	0.00	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-	-	-	5,804.89	0.02
应付票据	114,407.02	0.36	109,942.82	0.35	120,822.81	0.41	169,483.23	0.63
应付账款	3,152,059.98	9.91	3,190,755.25	10.06	2,944,232.96	9.97	2,588,026.08	9.64
预收款项	32,061.00	0.10	24,556.09	0.08	28,894.57	0.10	26,665.56	0.10
合同负债	599,516.92	1.88	1,229,017.87	3.87	1,612,365.65	5.46	1,402,057.92	5.22
应付职工薪酬	110,452.53	0.35	95,503.63	0.30	87,571.73	0.30	88,399.10	0.33
应交税费	200,214.62	0.63	228,397.49	0.72	239,793.95	0.81	219,235.36	0.82
其他应付款	700,766.46	2.20	746,303.35	2.35	737,574.26	2.50	736,033.47	2.74
其中：应付股利	-	-	28,539.47	0.09	3,838.23	0.01	18,594.40	0.07
一年内到期的非流动负债	3,424,761.50	10.77	3,428,076.11	10.81	3,113,736.66	10.55	2,642,963.84	9.85
其他流动负债	896,585.60	2.82	973,729.51	3.07	692,137.12	2.34	852,307.79	3.17
流动负债合计	15,131,424.06	47.57	15,285,877.56	48.19	12,894,157.16	43.67	11,548,858.08	43.02
长期借款	12,110,926.17	38.08	12,215,257.72	38.51	12,664,392.35	42.89	11,010,208.43	41.01
应付债券	1,241,618.70	3.90	1,020,972.30	3.22	1,254,143.02	4.25	1,184,806.53	4.41
租赁负债	331,135.95	1.04	299,409.57	0.94	278,272.09	0.94	243,384.96	0.91
长期应付款	1,578,156.20	4.96	1,541,100.96	4.86	1,322,187.39	4.48	1,749,347.33	6.52
长期应付职工薪酬	46,503.47	0.15	52,788.06	0.17	46,536.49	0.16	41,836.52	0.16
预计负债	41,833.26	0.13	43,070.89	0.14	46,208.87	0.16	120,237.65	0.45
递延收益	355,435.61	1.12	769,884.01	2.43	661,580.36	2.24	690,833.32	2.57
递延所得税负债	943,029.60	2.96	378,416.54	1.19	315,422.64	1.07	188,169.18	0.70
其他非流动负债	25,740.95	0.08	112,699.46	0.36	42,972.02	0.15	67,825.98	0.25
非流动负债合计	16,674,379.93	52.43	16,433,599.50	51.81	16,631,715.22	56.33	15,296,649.91	56.98
负债合计	31,805,803.99	100.00	31,719,477.06	100.00	29,525,872.38	100.00	26,845,507.98	100.00

如上表所示，担保人负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款等构成。2023 年末，担保人总负债为 2,952.59 亿元，较 2022 年末增加 268.04

亿元，增幅为 9.98%。2024 年末，担保人总负债为 3,171.95 亿元，较 2023 年末增加 219.36 亿元，增幅 7.43%。2025 年 3 月末，担保人总负债为 3,180.58 亿元，较 2024 年末增加 8.63 亿元，增幅 0.27%。

从负债结构来看，担保人流动性负债与非流动性负债比例比较均衡，整体负债结构良好。报告期各期末，担保人流动负债占当期总负债比例分别为 43.02%、43.67%、48.19%和 47.57%；担保人非流动负债占总当期负债的比重分别为 56.98%、56.33%、51.81%和 52.43%；流动负债及非流动负债占比较为稳定，无重大变动。

1、流动负债

报告期各期末，担保人的流动负债分别为 1,154.89 亿元、1,289.42 亿元、1,528.59 亿元和 1,513.14 亿元，分别占总负债的比例分别为 43.02%、43.67%、48.19%和 47.57%，主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。

(1) 短期借款

报告期各期末，担保人短期借款分别为 281.79 亿元、331.69 亿元、525.94 亿元和 590.04 亿元，占当期总负债比分别为 10.50%、11.23%、16.58%和 12.19%。2023 年末，担保人短期借款较 2022 年末增加 49.90 亿元，增幅为 17.71%。2024 年末，担保人短期借款较 2023 年末增加 194.26 亿元，增幅为 58.57%，主要系信用借款增加所致。

2024 年末，担保人短期借款主要由信用借款和保证借款构成，二者分别占短期借款的 90.54%与 8.17%。

2024 年末短期借款分类

单位：亿元、%

借款类别	期末余额	占比
质押借款	6.79	1.29
保证借款	42.97	8.17
信用借款	476.19	90.54
合计	525.94	100.00

(2) 应付账款

报告期各期末, 担保人应付账款余额分别为 258.80 亿元、294.42 亿元、319.08 亿元和 315.21 亿元, 占当期总负债比分别为 9.64%、9.97%、10.06%和 9.91%。2023 年末, 担保人应付账款余额较 2022 年末增加 35.62 亿元, 增幅为 13.76%。2024 年末, 担保人应付账款余额较 2023 年末增加 24.65 亿元, 增幅为 8.37%。

2024 年末, 担保人应付账款的账龄多在 1 年以内, 占比 70.59%。

2024 年末应付账款账龄情况

单位: 亿元、%

账龄	期末余额	占比
1 年以内 (含 1 年)	225.24	70.59
1 至 2 年 (含 2 年)	40.11	12.57
2 至 3 年 (含 3 年)	26.94	8.44
3 年以上	26.78	8.39
合计	319.08	100.00

2024 年末账龄超过一年的重要应付账款情况

单位: 亿元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中国电建集团江西省电力建设有限公司	3.77	尚未结算
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	2.42	尚未结算
中国能源建设集团天津电力建设有限公司	2.01	尚未结算
北京建工集团有限责任公司	1.98	尚未结算
山东电力建设第三工程有限公司	1.81	尚未结算
合计	11.99	

(3) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末, 担保人一年内到期的非流动负债余额分别为 264.30 亿元、311.37 亿元、342.81 亿元和 342.48 亿元, 占当期总负债总额比例分别为 9.85%、10.55%、10.81%和 10.77%, 一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。2023 年末, 担保人一年内到期的非流动负债余额较 2022 年末增加 47.08 亿元, 增幅为 17.81%。2024 年末, 担保人一年内到期的非流动负债余额较 2023 年末增加 31.43 亿元, 增幅为 10.10%。

2024 年末一年内到期的非流动负债情况

单位：亿元、%

项目	期末余额	占比
1 年内到期的长期借款	262.54	76.59
1 年内到期的应付债券	67.54	19.70
1 年内到期的长期应付款	6.04	1.76
1 年内到期的租赁负债	2.90	0.85
1 年内到期的其他长期负债	3.78	1.10
合计	342.81	100.00

(4) 其他流动负债

报告期各期末，担保人其他流动负债分别为 85.23 亿元、69.21 亿元、97.37 亿元和 89.66 亿元，占当期总负债比例分别为 3.17%、2.34%、3.07%和 2.82%，担保人其他流动负债主要由短期应付债券构成。2023 年末，担保人其他流动负债余额较 2022 年末减少 16.02 亿元，降幅为 18.79%。2024 年末，担保人其他流动负债余额较 2023 年末增加 28.16 亿元，增幅为 40.68%，主要系短期应付债券增加所致。

2、非流动负债

报告期各期末，担保人非流动负债分别为 1,529.66 亿元、1,663.17 亿元、1,643.36 亿元和 1,667.44 亿元，占总负债的 56.98%、56.33%、51.81%和 52.43%。

(1) 长期借款

报告期各期末，公司长期借款余额分别为 1,101.02 亿元、1,266.44 亿元、1,221.53 亿元和 1,211.09 亿元，占当期总负债比分别为 41.01%、42.89%、38.51%和 38.08%。

近年来，担保人本科目余额较大且占总负债比例较高，与担保人的经营行业和模式相匹配。担保人近年新获批及在建项目较多，需要银行长期贷款补充下属电源项目建设所需建设期资金，长期借款多为项目融资贷款和一般固定资产贷款。

2024 年末长期借款分类

单位：亿元、%

借款类别	期末余额	占比
------	------	----

质押借款	189.14	15.48
抵押借款	100.06	8.19
保证借款	209.22	17.13
信用借款	985.65	80.69
小计	1,484.07	121.49
减：一年内到期的长期借款	262.54	21.49
合计	1,221.53	100.00

(2) 其他非流动负债

报告期各期末，担保人其他非流动负债余额分别为 6.78 亿元、4.30 亿元、11.27 亿元和 2.57 亿元，占当期总负债比例分别为 0.25%、0.15%、0.36%和 0.08%。2023 年末，担保人其他非流动负债余额较 2022 年末减少 2.49 亿元，降幅为 36.64%。2024 年末，担保人其他非流动负债余额较 2023 年末增加 6.97 亿元，增幅为 162.26%，主要系短期应付债券增加所致。2025 年 3 月末，担保人其他非流动负债余额较 2024 年末减少 8.70 亿元，降幅为 77.16%，主要系短期应付债券减少所致。

(四) 偿债能力分析

报告期内偿债能力指标

项目	2025 年末/1-3 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率	0.72	0.65	0.73	0.88
速动比率	0.58	0.50	0.55	0.64
资产负债率 (%)	63.77	64.28	63.72	63.75
EBITDA (亿元)	-	304.47	281.50	273.27
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	4.45	3.81	4.32

1、短期偿债能力

报告期各期末，担保人流动比率分别为 0.88、0.73、0.65 和 0.72，速动比率分别为 0.64、0.55、0.50 和 0.58，短期偿债能力有所下降，主要系担保人短期债券增加而导致流动负债增长所致。担保人短期偿债能力保持良好，同时考虑到担保人现金类资产和可供出售金融资产规模较大，经营性现金流对短期债务保护能力强，实际短期支付能力较强。

2、长期偿债能力

报告期各期末,担保人资产负债率分别为 63.75%、63.72%、64.28%和 63.77%,基本保持稳定。从整体来看,担保人资产负债率处于电力生产行业的平均水平。最近三年,担保人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.32、3.81 和 4.45,维持在较好水平,表明了集团公司的利息按期偿还能力较强,债务保障程度高,财务风险较低。

(五) 盈利能力分析

报告期内担保人的盈利情况表

单位:万元、%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	3,091,506.60	9,724,399.65	9,207,597.41	9,121,651.97
营业成本	2,529,054.88	7,744,911.20	7,526,943.39	7,538,700.60
毛利润	562,451.72	1,979,488.45	1,680,654.02	1,582,951.37
净利润	258,972.81	610,312.03	531,306.63	497,315.97
营业毛利率	18.19	20.36	18.25	17.35
平均总资产回报率	-	3.11	3.21	3.31
加权平均净资产收益率	1.45	3.54	3.31	3.39

1、营业收入情况

报告期内,担保人营业收入分别为 912.17 亿元、920.76 亿元、972.44 亿元和 309.15 亿元,呈稳定增长趋势。2023 年担保人营业收入较 2022 年增加 8.59 亿元,增幅为 0.94%;2024 年担保人营业收入较 2023 年增加 51.68 亿元,增幅为 5.61%。

2、期间费用

报告期内期间费用

单位:万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	7,561.63	0.26	50,409.69	0.54	53,024.41	0.58	53,475.07	0.59
管理费用	157,400.51	5.42	708,917.90	7.56	652,093.29	7.15	649,750.98	7.17
研发费用	7,925.76	0.27	39,797.52	0.42	39,962.18	0.44	27,155.18	0.3

财务费用	159,698.40	5.50	645,300.86	6.88	666,595.45	7.31	631,890.52	6.97
期间费用合计	332,586.30	11.45	1,444,425.97	15.41	1,411,675.33	15.48	1,362,271.75	15.02

注：上表中“占比”指占营业总成本的占比。

担保人期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成。报告期内，担保人期间费用合计分别为 136.23 亿元、141.17 亿元、144.44 亿元和 33.26 亿元，占当期营业总成本比例分别为 15.02%、15.48%、15.41%和 11.45%。2023 年期间费用较 2022 年增加 4.94 亿元，增幅为 3.63%；2024 年期间费用较 2023 年增加 3.28 亿元，增幅为 2.32%。

3、毛利润情况

报告期内，担保人毛利润分别为 158.30 亿元、168.07 亿元、197.95 亿元和 56.25 亿元。担保人 2023 年毛利润较 2022 年增加 9.77 亿元，增幅 6.17%；2024 年毛利润较 2023 年增加 29.88 亿元，增幅 17.78%。报告期内，担保人毛利率分别为 17.35%、18.25%和 20.36%。整体来看，报告期内担保人经营情况稳健发展，毛利润和毛利率均稳步增长。

4、净收益情况

报告期内，担保人净利润分别为 49.73 亿元、53.13 亿元、61.03 亿元和 25.90 亿元；最近三年总资产报酬率分别为 3.31%、3.21%和 3.11%，净资产收益率分别为 3.39%、3.31%和 3.54%。整体来看，报告期内担保人经营情况稳健发展，总资产收益率和净资产收益率基本保持稳定。

（六）运营效率分析

表：近三年担保人的资产运营效率指标

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款周转率（次/年）	0.97	3.34	3.35	3.39
存货周转率（次/年）	1.14	3.36	2.96	2.67

1、应收账款周转情况

最近三年及一期，担保人应收账款周转率分别为 3.39、3.35、3.34 和 0.97，略低于行业平均水平。近年来担保人加强了应收账款的管理，将适当缩短应收账款账期。

2、存货周转率

最近三年及一期，担保人存货周转率分别为 2.67、2.96、3.36 和 1.14，处于低位是由于公司主营业务所在电力行业为资本密集型行业，投资规模巨大，行业存货周转率整体偏低。

（七）现金流量分析

报告期内，担保人现金流量基本情况如下：

报告期内担保人的现金流量情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	212,157.90	1,911,910.48	2,819,635.25	2,488,131.01
投资活动产生的现金流量净额	-643,804.42	-3,148,628.36	-3,920,960.65	-2,404,981.95
筹资活动产生的现金流量净额	909,835.26	1,137,513.09	1,138,416.61	-704,912.33
现金及现金等价物净增加额	479,550.61	-112,506.44	43,455.61	-606,061.29

1、经营活动现金流量

报告期内，担保人经营活动现金流净额分别为 248.81 亿元、281.96 亿元、191.19 亿元和 21.22 亿元。2023 年，担保人经营活动现金流净额较上年增加 33.15 亿元，增幅为 13.32%。2024 年，担保人经营活动现金流净额较上年减少 90.77 亿元，降幅为 32.19%。

2、投资活动现金流量

报告期内，担保人投资活动现金流净额分别为-240.50 亿元、-392.10 亿元、-314.86 亿元和-64.38 亿元，报告期内担保人投资活动现金流净额持续为负，主要原因系报告期内集团仍处于扩张期，投资建设电力项目较多。

3、筹资活动现金流量

报告期内，担保人筹资活动现金流净额分别为-70.49 亿元、113.84 亿元、113.75 亿元和 90.98 亿元。担保人根据经营状况及项目进度安排资金需求，从而导致筹资活动净现金流波动较大。

四、担保人有息债务情况

最近三年末，担保人有息负债余额分别为 1,925.38 亿元、2,134.60 亿元和 2,349.69 亿元，占同期末总负债的比例分别为 69.83%、72.30%和 74.08%。最近一期末，担保人银行借款余额为 1,970.39 亿元，占有息负债余额的比例为 83.86%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 2,222.95 亿元，占有息负债余额的比例为 94.61%。

最近三年末，担保人有息负债余额、类型和期限结构如下：

担保人最近三年末有息债务余额和类型

单位：亿元、%

项目	一年以内(含1年)		2024年		2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	685.49	78.83	1,970.39	83.86	1,770.48	82.94	1,409.18	73.19
其中担保贷款	74.38	8.55	435.96	18.55	447.57	20.97	435.86	22.64
其中：政策性银行	74.43	8.56	300.01	12.77	296.46	13.89	243.04	12.62
国有六大行	388.02	44.62	1,219.02	51.88	1,071.00	50.17	782.99	40.67
股份制银行	58.29	6.70	184.20	7.84	123.33	5.78	155.63	8.08
地方城商行	52.30	6.01	79.51	3.38	120.60	5.65	109.75	5.70
地方农商行	37.33	4.29	37.33	1.59	45.67	2.14	31.66	1.64
其他银行	75.13	8.64	150.31	6.40	113.42	5.31	86.11	4.47
债券融资	146.03	16.79	283.56	12.07	209.96	9.84	283.26	14.71
其中：公司债券	9.00	1.03	31.00	1.32	24.00	1.12	32.29	1.68
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	105.00	12.07	185.00	7.87	150.99	7.07	212.90	11.06
其他债券	32.03	3.68	67.56	2.88	34.97	1.64	38.07	1.98
非标融资	27.53	3.17	65.10	2.77	117.38	5.50	199.18	10.34
其中：信托融资	19.91	2.29	19.91	0.85	32.90	1.54	66.38	3.45
融资租赁	7.62	0.88	45.19	1.92	64.48	3.02	112.80	5.86
保险融资计划	-	-	-	-	20.00	0.94	20.00	1.04
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	10.58	1.22	30.65	1.30	36.79	1.72	33.76	1.75
其中：农发基金	1.10	0.13	6.10	0.26	6.26	0.29	6.34	0.33

项目	一年以内(含1年)		2024年		2023年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	7.89	0.91	21.72	0.92	18.51	0.87	19.63	1.02
其中：股东借款	7.89	0.91	20.82	0.89	15.92	0.75	16.62	0.86
非国有企业借款	1.03	0.12	1.48	0.06	11.18	0.52	6.94	0.36
其他	0.56	0.06	1.36	0.06	0.84	0.04	0.85	0.04
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	869.62	100.00	2,349.69	100.00	2,134.60	100.00	1,925.38	100.00

五、担保人关联交易情况

(一) 关联交易定价原则

担保人关联交易定价原则：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，遵循市场价格原则定价；如果没有市场价格，按照协议价定价。

(二) 关联方关系

担保人控股股东为北京国有资本运营管理有限公司，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

担保人主要关联方见第四节“担保人的重要权益投资情况”介绍。

担保人其他关联方情况如下：

担保人其他关联方情况

关联方名称	与担保人关系	组织机构代码
2022年		
山西国际能源裕光煤电有限责任公司	参股公司	911403226819062880
汉江水电开发有限责任公司	参股公司	91420300795938579Y
内蒙古京科发电有限公司	公司关键管理人员重大影响	911522226640559280
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司	91120222MA06L6DH5C
鄂尔多斯市京东方能源投资有限公司	子公司参股公司	911506265817590300
北京正泰恒通爆破工程有限公司	子公司参股公司子公司	91110111736498913K

关联方名称	与担保人关系	组织机构代码
天津宏泰华凯科技有限公司	子公司参股公司子公司	91120225104261934M
天津泰克顿民用爆破器材有限公司	子公司参股公司子公司	91120225556517873H
张家口市宣化紫云化工有限公司	子公司参股公司子公司	911307057373576963
河北京煤太行化工有限公司	子公司参股公司子公司	91130633108253026J
广西忻城京能新能源有限公司	子公司参股公司子公司	91451300MAA7C3NE6J
招商局保税物流有限公司	子公司参股公司子公司	91440300192440149P
中外运物流宁波有限公司	子公司参股公司子公司	91330201058276632T
中竞同创能源环境科技集团股份有限公司	子公司少数股东	91110108742304871P
天津通合投资有限公司	子公司少数股东	91120116789368522A
康因投资控股有限公司	子公司少数股东	91120116712919170Q
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东	91110108700228356X
燕开电气股份有限公司	子公司少数股东	91110000102764677J
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东	91110107MA01Q73C6T
晟源高科（北京）科技有限公司	子公司少数股东	911101085977433244
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东	9121021256551114XF
北京舒文环保科技有限公司	子公司少数股东	91110107774713346N
2023 年		
国华能源有限公司	公司关键管理人员重大影响	91110108100018689A
内蒙古京科发电有限公司	公司关键管理人员重大影响	911522226640559280
北京奥之旅汽车销售服务有限公司	联营合营子公司	91110111102762719W
北京金泰开元汽车销售服务有限公司	联营合营子公司	91110106739371686R
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	联营合营子公司	91110114551435246X
北京金泰凯盛汽车销售服务有限公司	联营合营子公司	91110114693247101M
天津泰克顿民用爆破器材有限公司	联营合营子公司	91120225556517873H
北京静态交通智慧城市科技有限公司	联营合营子公司	91110105MA0182LQ3H
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司	91120222MA06L6DH5C
鄂尔多斯市京东方能源投资有限公司	子公司参股公司	911506265817590300
北京正泰恒通爆破工程有限公司	子公司参股公司子公司	91110111736498913K
河北京煤太行化工有限公司	子公司参股公司子公司	91130633108253026J

关联方名称	与担保人关系	组织机构代码
天津宏泰华凯科技有限公司	子公司参股公司子公司	91120225104261934M
张家口市宣化紫云化工有限公司	子公司参股公司子公司	911307057373576963
招商局保税物流有限公司	子公司参股公司子公司	91440300192440149P
中外运物流宁波有限公司	子公司参股公司子公司	91330201058276632T
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	子公司少数股东	91110117335589187Y
北京龙湖中佰置业有限公司	子公司少数股东	91110000668400573P
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东	9121021256551114XF
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东	91110107MA01Q73C6T
康因投资控股有限公司	子公司少数股东	91120116712919170Q
天津通合投资有限公司	子公司少数股东	91120116789368522A
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东	91110108700228356X
晟源高科（北京）科技有限公司	子公司少数股东	911101085977433244
上海远景科创智能科技有限公司	子公司少数股东	91310115MA1K4CMF4U
中竞同创能源环境科技集团股份有限公司	子公司少数股东	91110108742304871P
北京城建十六建筑工程有限责任公司	子公司少数股东企业的控股股东的子公司	911101086916798674
深圳招商供电有限公司	其他关联方	91440300192440149P
云南保山电力股份有限公司	其他关联方	91530500713406801M
中外运物流（云南）有限公司	其他关联方	91530100099093904U
赵一波	其他关联方	无
李爱云	其他关联方	无
2024 年		
国华能源有限公司	公司关键管理人员重大影响	91110108100018689A
内蒙古京科发电有限公司	公司关键管理人员重大影响	911522226640559280
北京金泰开元汽车销售服务有限公司	联营合营子公司	91110106739371686R
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	联营合营子公司	91110114551435246X
北京金泰开润旧机动车经纪有限公司	联营合营子公司	91110000681950406G
北京静态交通智慧城市科技有限公司	联营合营子公司	91110105MA0182LQ3H
河北京煤太行化工有限公司	联营合营子公司	91130633108253026J

关联方名称	与担保人关系	组织机构代码
天津宏泰华凯科技有限公司	联合合营子公司	91120225104261934M
张家口市宣化紫云化工有限公司	联合合营子公司	911307057373576963
北京正泰恒通爆破工程有限公司	联合合营子公司的子公司	91110111736498913K
华润电力投资有限公司	联营企业参股公司	91440400792594627B
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	联营企业参股公司	91120222MA06L6DH5C
天津和创房地产开发有限公司	联营企业参股公司子公司	91120222MA06KWLB2U
鄂尔多斯南部铁路有限责任公司	子公司参股公司	911506276800350709
江苏峰业科技环保集团股份有限公司	子公司参股公司	91321000759691417P
招商局保税物流有限公司	子公司参股公司子公司	91440300750451150B
中外运物流（云南）有限公司	子公司参股公司子公司	91530100099093904U
中外运物流宁波有限公司	子公司参股公司子公司	91330201058276632T
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	子公司少数股东	91110117335589187Y
北京龙湖中佰置业有限公司	子公司少数股东	91110000668400573P
大连阳光世界发展有限公司	子公司少数股东	9121021256551114XF
孚能科技产业投资（北京）有限责任公司	子公司少数股东	91110113MA01UPBC8Y
湖南哈工机器人研究院有限公司	子公司少数股东	91430600MA4P883F4M
金融街融辰（北京）置业有限公司	子公司少数股东	91110107MA01Q73C6T
康因投资控股有限公司	子公司少数股东	91120116712919170Q
深圳鹏锐信息技术股份有限公司	子公司少数股东	91440300590703995D
深圳市雄韬电源科技股份有限公司	子公司少数股东	91440300192290291B
首正泽富创新投资（北京）有限公司	子公司少数股东	91110108318223570T
天津通合投资有限公司	子公司少数股东	91120116789368522A
中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东	91110108700228356X
中竞同创能源环境科技集团股份有限公司	子公司少数股东	91110108742304871P
北京城建十六建筑工程有限责任公司	子公司少数股东企业的控股股东的子公司	911101086916798674
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	子公司少数股东企业的子公司	91110117MA01WHB68Y
云南保山电力股份有限公司	子公司少数股东企业的子公司	91530500713406801M
包头市盛华煤炭销售有限公司	其他关联方	9115022178301589XM
汉江水电开发有限责任公司	其他关联方	91420300795938579Y

(三) 关联交易

1、关联采购与销售情况

2022-2024 年关联采购与销售情况

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年		2023 年		2022 年	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
内蒙古伊泰京粤酸刺沟矿业有限责任公司	购买商品	市场价格	164,944.76	2.13	115,533.88	1.53	53,113.98	1.92
北京城建十六建筑工程有限责任公司	工程款	市场价格	21,360.65	0.28	20,947.15	0.28	-	-
宜昌中基天然气利用有限公司	接受劳务	市场价格	60.97	0.01	-	-	-	-
康因投资控股有限公司	技术咨询服务费	市场价格	16.88	0.00	16.88	0.00	-	-
天津通合投资有限公司	技术咨询服务费	市场价格	13.97	0.00	13.97	0.00	-	-
北京金泰开元汽车销售服务有限公司	租车费	市场价格	-	-	82.89	0.01	-	-
北京金泰凯迪汽车销售服务有限公司	车辆修理	市场价格	-	-	1.59	0.00	-	-
华能北京热电有限责任公司	采购其他燃料	市场价格	-	-	-	-	121,787.16	9.69
北京市天银地热开发有限责任公司	接受劳务	市场价格	-	-	-	-	137.74	0.01
全州柳铺水电有限公司	采购商品	市场价格	-	-	-	-	104.05	1.02
中竞同创能源环境科技集团股份有限公司	技术服务费	市场价格	-	-	-	-	37.54	100.00

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年		2023 年		2022 年	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京市石油化工产品开发供应有限公司	提供劳务	市场价格	57.30	1.20	-	-	-	-
北京高科能源供应管理有限公司	提供劳务	市场价格	12.19	0.68	-	-	-	-
大唐国际发电股份有限公司	出售商品	市场价格	-	-	1,564.48	0.03	-	-
内蒙古伊泰京粤酸刺沟矿业有限责任公司	出售商品	市场价格	-	-	433.05	0.01	-	-
深圳招商供电有限公司	出售商品	市场价格	-	-	258.92	0.01	-	-
招商局保税物流有限公司	出售商品	市场价格	-	-	240.87	0.00	-	-
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	提供劳务	市场价格	-	-	147.17	0.02	147.17	0.15
中外运物流(云南)有限公司	出售商品	市场价格	-	-	87.09	0.00	-	-
中外运物流宁波有限公司	电力销售	市场价格	-	-	44.26	0.01	38.02	0.01
中竞同创能源环境科技集团股份有限公司	出售商品	市场价格	-	-	0.01	0.00	-	-
北京正泰恒通爆破工程有限公司	房屋租赁及物业费	市场价格	-	-	-	-	21.66	0.08
鄂尔多斯市京东方能源投资有限公司	提供劳务	市场价格	-	-	-	-	12.26	0.07
北京静态交通智慧城市科技有限公司	餐饮旅游	市场价格	-	-	-	-	6.29	0.02

2、其他关联交易

(1) 担保(2024 年末)

单位：万元

担保方	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
北京能源集团有限责任公司	山西国际能源裕光煤电有限责任公司	80,849.91	2018 年	2033 年	否
云南保山电力股份有限公司	保山龙川江水电开发有限公司	43,910.00	2015 年 12 月	2034 年 3 月	否
北京能源集团有限责任公司	汉江水电开发有限责任公司	37,361.64	2009 年	2034 年	否
保山能源发展股份有限公司	云南保山电力股份有限公司	27,500.00	2022 年 1 月	2025 年 1 月	否
常州市光晏新能源有限公司	阳春市光晏光伏发电有限公司	19,972.00	2022 年 6 月	2037 年 6 月	否

京能置业股份有限公司	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	2,687.47	实际放款日起	2 年	否
北京京能科技有限公司	北京市石油化工产品开发供应有限公司	1,500.00	2024/6/30	2025/6/30	否

(2) 接受资金

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年度	2023 年度	2022 年度
深圳市创新联合贸易有限公司（原：深圳市创新丝绸之路融资租赁有限公司）	融资利息	市场价格	-	-	1,309.60

(3) 提供资金

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
全州柳铺水电有限公司	3,804.01	7,000.00	10,511.71
北京华源惠众环保科技有限公司	7,009.30	4,000.00	7,009.30

(4) 租赁

担保人作为出租方当年确认的租赁收入：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度确认的租赁收入金额	2023 年度确认的租赁收入金额	2022 年度确认的租赁收入金额
大唐国际发电股份有限公司	建筑物	-	-	-
大唐国际发电股份有限公司	机器设备	-	-	29.13
北京京能千方智慧城市科技有限公司	车库	-	-	-

担保人作为承租方当年确认的租赁收入：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度应支付的租赁款项金额	2023 年度应支付的租赁款项金额	2022 年度应支付的租赁款项金额
招商局保税物流有限公司	房屋、建筑物	111.46	111.46	57.69
北京鸣远房地产咨询有限责任公司	房屋、建筑物	49.71	-	-
中外运物流宁波有限公司	房屋、建筑物	3.36	3.36	6.16
北京金泰开元汽车销售服务有限公司	车辆	-	62.30	-

担保人作为承租方当年新增的使用权资产：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度增加	2023 年度增加	2022 年度增加
招商局保税物流有限公司	房屋、建筑物	-	-	1,345.00

担保人为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度利息支出	2023 年度利息支出	2022 年度利息支出
招商局保税物流有限公司	房屋、建筑物	52.49	51.79	46.87
中外运物流宁波有限公司	房屋、建筑物	1.22	1.29	6.34

(5) 其他关联方交易

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京城谷恒泰房地产开发有限公司	借款利息	市场定价	1,540.99	5.70				
北京龙湖中佰置业有限公司	利息收入	市场定价	509.88	1.89	4.74	0.02		
北京华源惠众环保科技有限公司	利息收入	市场定价	294.26	1.09	290.07	54.34	291.25	0.83
大连阳光世界发展有限公司	借款利息	市场定价	217.31	0.80	216.72	0.84		
深圳市创新联合贸易有限公司	融资利息	市场定价	204.73	0.76				
包头市盛华煤炭销售有限公司	投资收益	市场定价	197.71	1.00				
全州柳铺水电有限公司	利息收入	市场定价	128.51	0.48	243.76	45.66	406.03	0.59
北京静态交通智慧城市科技有限公司	借款利息	市场定价	22.95	0.08				
北京龙湖中佰置业有限公司	借款支出	市场定价			5,840.56	0.71		
天津宏泰华凯科技有限公司	利息收入	市场定价					197.19	0.56
北京市天银地热开发有限责任公司	利息支出	市场价格					67.74	0.20
天津泰克顿民用爆破器材有限公司	利息支出	市场价格					2.87	0.01

(四) 关联方应收应付款项

1、应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	宜昌中基天然气利用有限公司	900.00	-	-	-	-	-
预付账款	北京金泰开元汽车销售服务有限公司	-	-	11.41	-	-	-
合同资产	天津京煤金钰置业有限公司	-	-	-	-	25,660.28	-
其他应收款	包头市盛华煤炭销售有限公司	8,821.36	-	-	-	-	-
其他应收款	天津宏泰华凯科技有限公司	6,518.36	-	-	-	20,698.56	-
其他应收款	北京幸福汇养老服务有限责任公司	4,250.00	-	-	-	6,453.24	-
其他应收款	丰县晖泽光伏能源有限公司	884.90	-	4,250.00	-	4,350.00	-
其他应收款	张家口市宣化紫云化工有限公司	880.52	-	-	-	884.90	-
其他应收款	深圳市创新联合贸易有限公司（原：深圳市创新丝绸之路融资租赁有限公司）	236.34	236.34	1,878.98	-	2,095.55	-
其他应收款	诚和美美微厨餐饮管理（北京）有限公司	15.00	-	-	-	-	-
其他应收款	北京静态交通智慧城市科技有限公司	6.34	-	15.00	-	-	-
其他应收款	河北京煤太行化工有限公司	1.12	-	-	-	184.42	-
其他应收款	全州柳铺水电有限公司	-	-	-	-	-	-
其他应收款	北京金泰开元汽车销售服务有限公司	-	-	18.77	-	-	-
其他应收款	中国电建地产集团有限公司	-	-	-	-	12,250.00	-
其他应收款	金融街融辰（北京）置业有限公司	-	-	-	-	2,116.80	-
其他应收款	广西忻城京能新能源有限公司	-	-	-	-	100.00	-
其他应收款	中竞同创能源环境科技集团股份有限公司	21,786.62	-	-	-	3.43	-
应收股利	北京银行股份有限公司	21,600.00	-	-	-	-	-
应收股利	内蒙古伊泰京粤酸刺沟矿业有限责任公司	13,719.75	-	36,000.00	-	28,800.00	-
应收股利	北京高科能源供应管理有限公司	6,557.19	-	13,719.75	-	-	-
应收股利	丰县晖泽光伏能源有限公司	371.41	371.41	5,357.19	-	5,357.19	-
应收股利	包头市盛华煤炭销售有限公司	356.23	-	-	-	-	-
应收股利	国电科左后旗光伏发电有限公司	121.46	-	190.15	-	190.15	-
应收股利	江苏峰业环境科技集团股份有限公司	68.69	-	-	-	-	-
应收股利	河北京煤太行化工有限公司	40.43	-	-	-	-	-

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	北京金泰开润旧机动车经纪有限公司	22.22	-	-	-	-	-
应收股利	北京首建项目管理有限公司	-	-	-	-	-	-
应收股利	昔阳县斯能新能源有限公司	-	-	1,470.00	-	-	-
应收股利	国华能源有限公司	-	-	1,016.55	-	-	-
应收股利	华润电力（锡林郭勒）有限公司	-	-	-	-	2,786.64	-
应收股利	内蒙古上都第二发电有限责任公司	-	-	-	-	919.39	-
应收股利	内蒙古上都发电有限责任公司	-	-	-	-	86.03	-
应收利息	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	-	-	-	-	1,161.77	173.54
应收票据	内蒙古伊泰京粤酸刺沟矿业有限责任公司	30,670.29	423.63	-	-	16,804.03	-
应收账款	天津京煤金钰置业有限公司	450.58	225.29	5,972.78	-	13,078.40	-
应收账款	北京高科能源供应管理有限公司	53.03	-	1,434.41	-	-	-
应收账款	中外运物流宁波有限公司	20.00	-	47.01	-	42.97	-
应收账款	深圳鹏锐信息技术股份有限公司	3.00	0.16	-	-	-	-
应收账款	湖南哈工机器人研究院有限公司	1.80	-	-	-	-	-
应收账款	中外运物流（云南）有限公司	-	-	23.21	-	-	-
应收账款	北京华源惠众环保科技有限公司	-	-	435.10	-	386.09	-
应收账款	晟源高科（北京）科技有限公司	-	-	101.94	-	362.14	-
应收账款	上海远景科创智能科技有限公司	-	-	62.30	-	-	-
应收账款	内蒙古伊泰京粤酸刺沟矿业有限责任公司	-	-	6.32	-	-	-
应收账款	张家口市宣化紫云化工有限公司	-	-	-	-	5.09	-
应收账款	燕开电气股份有限公司	7,009.30	-	-	-	1.24	0.06
其他流动资产	北京华源惠众环保科技有限公司	3,804.01	-	-	-	-	-
其他流动资产	全州柳铺水电有限公司	-	-	-	-	-	-
长期应收款	深圳市创新联合贸易有限公司（原：深圳市创新丝绸之路融资租赁有限公司）	-	-	-	-	4,170.00	-
其他非流动资产	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	25,045.50	-	-	-	-	-
其他非流动资产	北京龙湖中佰置业有限公司	17,128.70	-	24,505.02	-	-	-
其他非流动资产	包头市盛华煤炭销售有限公司	1,994.00	1,994.00	-	-	-	-

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产	长治市欣隆煤矸石电厂有限公司	-	-	2,632.64	-	-	-
其他非流动资产	中国电建地产集团有限公司	-	-	2,450.00	-	-	-
合同资产	天津京煤金钰置业有限公司	-	-	25,641.93	-	-	-
合同资产	北京金泰开元汽车销售服务有限公司	900.00	-	85.64	-	-	-

2、应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合同负债	河北京煤太行化工有限公司	186.49	-	-
合同负债	天津宏泰华凯科技有限公司	14.50	-	-
合同负债	晟源高科（北京）科技有限公司	-	95.55	199.17
合同负债	北京金泰开元汽车销售服务有限公司	-	22.29	-
其他应付款	深圳市创新联合贸易有限公司（原：深圳市创新丝绸之路融资租赁有限公司）	6,000.00	6,793.73	6,793.73
其他应付款	康因投资控股有限公司	3,433.18	3,433.18	3,433.18
其他应付款	天津通合投资有限公司	2,393.24	2,393.24	2,393.24
其他应付款	国电电力大同发电有限责任公司	2.63	-	-
其他应付款	华能北京热电有限责任公司	2.63	-	-
其他应付款	北京京能燕开综合能源服务有限公司	0.74	-	-
其他应付款	内蒙古京科发电有限公司	0.01	-	-
其他应付款	内蒙古大唐国际托克托第二发电有限责任公司	0.01	-	-
其他应付款	华润电力（锡林郭勒）有限公司	0.01	-	-
其他应付款	天津京能世茂房地产开发有限责任公司	-	3,230.70	3,230.70
其他应付款	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	-	1,315.33	1,393.33
其他应付款	天津京煤金钰置业有限公司	-	223.98	-
其他应付款	北京正泰恒通爆破工程有限公司	-	-	3.70
一年内到期的非流动负债	深圳市创新联合贸易有限公司（原：深圳市创新丝绸之路融资租赁有限公司）	-	-	7,424.48
一年内到期的非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	25,588.24	-	6,453.72
一年内到期的非流动负债	北京城谷恒泰房地产开发有限公司	26,032.77	31,000.98	-
应付账款	内蒙古伊泰京粤酸刺沟矿业有限责任公司	3,118.73	14,697.07	13,062.54
应付账款	北京城建十六建筑工程有限责任公司	86.83	-	-
应付账款	深圳鹏锐信息技术股份有限公司	60.97	-	-
应付账款	宜昌中基天然气利用有限公司	-	-	-
应付账款	华能北京热电有限责任公司	-	-	35,969.98
应付账款	河北京煤太行化工有限公司	-	-	59.21

项目名称	关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	上海远景科创智能科技有限公司	5,298.11	186.15	-
应付账款	天津京煤金钰置业有限公司	3,964.22	149.27	-
应付股利	孚能科技产业投资（北京）有限责任公司	1,204.12	-	-
应付股利	华润电力投资有限公司	1,204.12	-	-
应付股利	首正泽富创新投资（北京）有限公司	74.76	-	-
应付股利	深圳市雄韬电源科技股份有限公司	-	-	-
应付股利	大同市经济建设投资集团有限责任公司	6,887.75	-	-
长期应付款	深圳市创新联合贸易有限公司（原：深圳市创新丝绸之路融资租赁有限公司）	14.50	-	16,062.93
其他非流动负债	大连阳光世界发展有限公司	-	6,670.44	-

六、担保人或有事项

（一）对外担保情况

截至 2024 年末，担保人对外担保共计 148,952.75 万元，具体情况如下：

截至 2024 年末担保人对外担保情况

单位：万元

被担保单位名称	担保事项	金额	期限
山西国际能源裕光煤电有限责任公司	借款担保	80,849.91	2018-2033
汉江水电开发有限责任公司	借款担保	37,361.64	2009-2034
云南保山电力股份有限公司	借款担保	27,500.00	2022-2025
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	借款担保	1,741.20	2023-2025
北京市石油化工产品开发供应有限公司	借款担保	1,500.00	2024-2025
合计	-	148,952.75	-

担保人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 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为 14,607.74 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。

（二）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年末担保人未决诉讼仲裁情况

单位：万元

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
北京昊华能源股份有限公司	山西中博房地产开发有限公司	股权转让纠纷	北京市第一中级人民法院	108,820.00	二审审理中，注 1
苏州腾晖光伏技术有限公司	汉寿中晖太阳能发电有限公司	合同纠纷	苏州市人民法院	8,132.44	尚未开庭，注 2

苏州腾晖光伏技术有限公司	汉寿昊晖太阳能发电有限公司	合同纠纷	苏州市人民法院	3,720.19	尚未开庭,注 3
北京中润宝成工程技术有限公司	北京京能建设集团有限公司、北京能源集团有限责任公司	建设工程分包合同纠纷	北京市中级人民法院	4,416.83	审理中
投资人	北京昊华能源股份有限公司	经济纠纷	北京金融法院	2,131.38	民事一审,注 4
三河市宏盛建筑有限公司	三河新源供热有限公司	建设工程合同纠纷	河北省三河市人民法院	960.03	一审进行中
李宗铭	北京京能热力股份有限公司、褚月华	侵权责任纠纷	北京市朝阳区人民法院	750.00	二审审理中
唐山现代建设集团有限公司	北京京能热力股份有限公司、北京华意龙达科技发展有限公司、迁西和然节能科技有限责任公司	合同纠纷	河北省迁西县人民法院	772.05	一审审理中
北京市燃气集团有限责任公司	北京洁通供热有限公司,北京市热力集团有限责任公司	供用气合同纠纷	北京市通州区人民法院	682.50	一审中
济南天冠能源科技有限公司	德州市陵城区乾超兄弟能源科技有限公司、京能国际能源发展(北京)有限公司	合同纠纷	海淀区人民法院	623.47	一审开庭审理中
史君,周程,郑佳等 53 人	北京华耀睿浩科技有限公司,北京天佑恒远物业管理有限公司,陈坤领,凌冲,北京人和兴物业管理有限公司,北京市热力集团有限责任公司	房屋租赁合同纠纷	北京市朝阳区人民法院	599.16	一审胜诉,二审中
北京金港建设股份有限公司	北京市热力集团有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	北京市朝阳区人民法院	537.57	一审胜诉,二审中
江山永泰投资控股有限公司	威县天海光伏发电有限公司、京能国际能源发展(北京)有限公司	合同纠纷	海淀区人民法院	500.29	一审开庭审理中
北京珠江房地产开发有限公司	北京京能热力股份有限公司	委托合同纠纷	北京市通州区人民法院	431.60	一审审理中
北京诚和敬投资有限责任公司	中交健康养老产业集团有限公司、中国房地产开发集团有限公司、北京三和嘉福颐养科技有限公司	房屋租赁合同纠纷	北京市通州区人民法院	200.11	审理中
卢正梅,陈自利,陈自强	北京市热力集团有限责任公司,北京惠源亿达节能环保科技有限公司,北京乐汇物业管理有限公司,北京嘉禾永婕人力资源有限公司	提供劳务者受害责任纠纷	北京市丰台区人民法院	194.28	一审中
承德精时测绘工程有限公司	北京京能国际控股有限公司华北分公司	合同纠纷	朝阳区人民法院	171.80	一审开庭审理中
江山永泰投资控股有限公司	山东新泰楼德佳光伏发电有限公司、京能国际能源发展(北京)有限公司	合同纠纷	海淀区人民法院	185.58	一审开庭审理中
北京京德博山水泵经营部	北京市热力集团有限责任公司丰台分公司	买卖合同纠纷	北京市丰台区人民法院	154.45	一审中

注 1: 担保人的子公司北京昊华能源股份有限公司(以下简称“昊华能源”)与山西中博房地产开发有限公司(以下简称“山西中博”)股权转让纠纷: 2010 年 6 月, 昊华能源与山西中博签订《股权转让合同》, 山西中博承诺并保证转让的包括矿业权在内的所有财产权利无瑕疵, 承诺并保证除披露债务外没有任何其他债务负担, 并承担交割日前的所有债务。合同签订后, 昊华能源支付了股权转让款, 山西中博将所持杭锦旗西部能源开发有限公司(以下简称“西部能源”)60%股权过户至昊华能源名下。后来, 在昊华能源子公司西部能源办理采矿权证时, 通过补缴合同预期外出让收益的方式办理了采矿权证。昊华能源认为: 双方系通过股权转让形式, 交易采矿权项下 74,168 万吨煤炭资源量, 山西中博应保证西部能源拥有 74,168 万吨

资源量完整所有权，保证不存在任何办理采矿权证法律障碍，但是，山西中博没有明确确实全面告知存在投资转化项目重大债务负担，未落实投资转化项目，属于重大违约。西部能源红庆梁煤矿资源量 74,168 万吨，没有获得政府配置许可，西部能源尚未获取矿业权项下资源量所有权，案涉采矿权存在重大瑕疵。2023 年 12 月 20 日，昊华能源向北京市第一中级人民法院提请诉讼，诉讼请求：判令山西中博赔偿昊华能源损失款 108,520 万元、承担支出的律师费用 30 万元及本案诉讼费用。2025 年 1 月 7 日，北京市第一中级人民法院已作出一审判决，驳回昊华能源的全部诉讼请求，目前，本案进入二审阶段，已收到北京市高级人民法院民事传票。

注 2：苏州腾晖光伏技术有限公司与汉寿中晖太阳能发电有限公司合同纠纷：由于 EPC 项目消缺工作尚未完成，双方就 EPC 项目工程款项支付未达成一致。2024 年 11 月 30 日，苏州腾晖光伏技术有限公司向苏州市人民法院提交民事起诉状，起诉汉寿中晖太阳能发电有限公司支付 EPC 项目工程款 67,154,620.00 元、其他应付款项 5,727,700.44 元及违约金 3,331,739.71 元、延迟向原告支付省级补贴目录对应款项承担违约金 5,110,311.11 元，共计 81,324,371.26 元，账面已挂账相关款项。截至审计报告日，案件尚未开庭。

注 3：苏州腾晖光伏技术有限公司与汉寿昊晖太阳能发电有限公司合同纠纷：由于 EPC 项目消缺工作尚未完成，双方就 EPC 项目工程款项支付未达成一致。2024 年 11 月 30 日，苏州腾晖光伏技术有限公司向苏州市人民法院提交民事起诉状，起诉汉寿昊晖太阳能发电有限公司支付 EPC 项目工程款 27,062,232.47 元、其他应付款项 6,221,099.24 元及违约金 3,627,764.90 元、延迟向原告支付省级补贴目录对应款项承担违约金 234,900.00 元、延迟支付 50%的质保金承担违约金 55,873.33 元，共计 37,201,869.94 元，账面已挂账相关款项。截至审计报告日，案件尚未开庭。

注 4：担保人的子公司昊华能源与其部分投资者的民事诉讼案：2021 年，昊华能源投资者以 2015 年 2 月 11 日《关于收购北京工业发展投资管理有限公司持有的鄂尔多斯市京东方能源投资有限公司 30%股权的公告》资源配置量披露错误及/或相应定期报告财务数据披露错误为由，向公司提起证券虚假陈述民事诉讼系列案件。截至 2025 年 2 月 28 日，根据北京金融法院送达诉讼文书，共有 1009 名投资者对昊华能源提起证券虚假陈述民事赔偿诉讼，投资者索赔金额合计 125,733,436.21 元。目前，北京金融法院已就 777 案先后作出民事调解书或司法确认民事裁定书，777 名投资者投资损失赔偿款合计 79,272,941.69 元，诉讼费 85,371.52 元，截至 2024 年 12 月 31 日，昊华能源已支付赔偿款 74,040,069.33 元，诉讼费 85,371.52 元。如上所述，北京金融法院已就其中 777 起案件先后作出民事判决书、民事调解书或司法确认民事裁定书。对于剩余的 232 起案件，核定投资者损失共计 26,642,258.02 元，根据示范判决确定的赔偿原则，昊华能源需要承担的赔偿金额估计为 21,313,806.42 元。证券虚假陈述民事赔偿案件的最终赔付金额受案件实施日、揭露日、基准日和证券市场风险及其他因素对各个投资者投资损失影响等法律问题认定结果的影响，还会受到个案所采用的损失核定方法、投资差额损失计算方法等其他多重因素的影响，不同案件、不同投资者之间的赔付比例、赔付金额会存在较大差异。受该等不确定性因素的影响，证券虚假陈述诉讼案件的最终赔付情况通常难以准确预估。昊华能源就此诉讼咨询律师，赔付金额按照中证资本市场法律服务中心核定投资者损失的 80%估计，剩余的 232 起已核定损失案件赔偿金额估计为 21,313,806.42 元，尚未核定损失案件索赔金额为 795,967.50 元，估计赔偿金额合计为 22,109,773.92 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，担保人及其重要子公司涉诉主要系因常规经营行为而发生的纠纷，担保人不存在占公司最近一年末经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 10%以上的未决或者可预见的对本期债券发行具有重大不利影响或构成实质性法律障碍的重大诉讼、仲裁。

（三）其他或有负债

截至 2024 年 12 月 31 日，担保人不存在其他应披露的或有事项。

七、担保人所有权和使用权受到限制的资产情况

截至 2024 年末，担保人所有权和使用权受到限制的资产主要为固定资产、存货和应收账款等。详见下表：

担保人 2024 年末所有权和使用权受到限制的资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	34.54	保证金、监管账户、存放中央银行法定准备金、政府共管账户、土地复垦冻结资金、银行账户冻结及其他冻结受限
应收账款	89.15	质押借款、融资质押
存货	122.02	抵押土地使用权
固定资产	152.53	抵押借款、融资抵押
无形资产	23.73	抵押借款、融资抵押
在建工程	5.06	融资抵押
长期应收款	1.28	融资保证金
其他非流动资产	0.05	资金托管
投资性房地产	30.63	抵押借款
合计	458.99	-

八、关于担保人持有衍生产品等业务情况的说明

截至 2024 年末，担保人未持有任何衍生产品。

九、关于担保人重大投资理财产品情况的说明

截至 2024 年末，担保人未持有重大投资理财产品。

十、关于担保人境外重大投资情况的说明

截至 2024 年末，担保人无境外重大投资。

十一、关于发行直接债务融资计划的说明

担保人直接债务融资情况参见“十二、担保人资信情况”之“（三）担保人已发行债务融资工具偿还情况”。

十二、担保人资信情况

（一）担保人主要银行授信情况

担保人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2024 年末，京能集团拥有国内多家金融机构共

7,107.01 亿元的总授信额度，其中已使用授信额度 2,153.45 亿元，尚未使用的授信余额为 4,953.57 亿元。主要银行的授信情况如下：

单位：亿元

序号	金融机构	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	工商银行	190.00	93.00	97.00
2	中国银行	125.80	7.05	118.75
3	建设银行	187.44	38.23	149.21
4	国家开发银行	180.00	74.22	105.78
5	农业银行	314.31	144.05	170.26
6	其他	6,109.46	1,796.90	4,312.57
合计		7,107.01	2,153.45	4,953.57

(二) 近三年是否有债务违约记录

担保人本部近三年在中国人民银行征信系统无违约记录，也无其他债务违约记录。

(三) 担保人已发行债务融资工具偿还情况

截至募集说明书签署之日，担保人未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。

表：担保人已发行债务融资工具偿还情况

单位：亿元，年，%

序号	债券简称	债券种类	发行规模	期限	起息日	到期日	发行利率	兑付情况
1	06 京能 CP01	一般短期融资券	20	1	2006/9/13	2007/9/13	3.7775	正常兑付
2	07 京能 CP01	一般短期融资券	10	1	2007/2/15	2008/2/15	3.756	正常兑付
3	05 京能债(1)	一般企业债	15	5	2005/7/6	2010/7/6	4.80	正常兑付
4	05 京能债(2)	一般企业债	5	7	2005/7/6	2012/7/6	4.95	正常兑付
5	09 京能 MTN2	一般中期票据	25	3	2009/12/7	2012/12/7	4.18	正常兑付
6	12 京能 CP001	一般短期融资券	20	1	2012/12/12	2013/12/12	4.58	正常兑付
7	13 京能 CP001	一般短期融资券	40	1	2013/11/13	2014/11/13	5.70	正常兑付
8	09 京能 MTN1	一般中期票据	15	5	2009/11/20	2014/11/20	4.88	正常兑付
9	14 京能投 SCP001	超短期融资债券	20	0.7397	2014/5/16	2015/2/10	4.80	正常兑付
10	14 京能投 SCP002	超短期融资债券	10	0.7397	2014/7/8	2015/4/4	4.65	正常兑付
11	14 京能投 SCP003	超短期融资债券	20	0.7397	2014/11/20	2015/8/17	4.25	正常兑付
12	15 京能投 SCP001	超短期融资债券	15	0.7397	2015/1/26	2015/10/23	4.60	正常兑付
13	14 京能 CP001	一般短期融资券	20	1	2014/10/23	2015/10/23	4.39	正常兑付
14	12 京能 PPN001	定向工具	20	3	2012/11/9	2015/11/9	5.50	正常兑付

序号	债券简称	债券种类	发行规模	期限	起息日	到期日	发行利率	兑付情况
15	15 京能投 SCP002	超短期融资债券	15	0.7377	2015/5/8	2016/2/2	3.95	正常兑付
16	15 京能投 SCP003	超短期融资债券	10	0.7377	2015/6/19	2016/3/15	3.50	正常兑付
17	15 京能投 SCP004	超短期融资债券	15	0.7377	2015/8/19	2016/5/15	3.10	正常兑付
18	15 京能投 SCP005	超短期融资债券	10	0.7377	2015/10/21	2016/7/17	3.15	正常兑付
19	11 京能债 01	一般企业债	12	5	2011/8/16	2016/8/16	5.85	正常兑付
20	13 京能 MTN001	一般中期票据	20	3	2013/9/13	2016/9/13	5.22	正常兑付
21	15 京能投 CP001	一般短期融资券	20	1	2015/12/16	2016/12/16	3.08	正常兑付
22	16 京能集 SCP001	超短期融资债券	10	0.7288	2016/4/7	2016/12/29	2.61	正常兑付
23	16 京能集 SCP002	超短期融资债券	15	0.7397	2016/4/20	2017/1/15	2.70	正常兑付
24	16 京能投 CP001	一般短期融资券	20	1	2016/2/26	2017/2/26	2.78	正常兑付
25	16 京能源 CP002	一般短期融资券	20	1	2016/7/19	2017/7/19	2.72	正常兑付
26	17 京能源 SCP001	超短期融资债券	20	0.7397	2017/2/22	2017/11/19	3.70	正常兑付
27	17 京能源 SCP002	超短期融资债券	20	0.4932	2017/7/14	2018/1/10	4.29	正常兑付
28	17 京能源 SCP003	超短期融资债券	10	0.4932	2017/9/18	2018/3/17	4.51	正常兑付
29	17 京能源 SCP004	超短期融资债券	10	0.4932	2017/11/29	2018/5/28	4.20	正常兑付
30	18 京能源 SCP001	超短期融资债券	10	0.4384	2018/2/11	2018/7/21	4.98	正常兑付
31	京能集团 1.5 20180728	海外债	3	3	2015/07/28	2018/07/28	1.50	正常兑付
32	11 京能债 02	一般企业债	8	7	2011/8/16	2018/8/16	6.10	正常兑付
33	18 京能源 SCP002	超短期融资债券	18	0.4384	2018/4/19	2018/9/26	4.10	正常兑付
34	15 京能 MTN001	一般中期票据	25	3	2015/10/26	2018/10/26	3.66	正常兑付
35	18 京能源 SCP003	超短期融资债券	10	0.6849	2018/8/10	2019/4/17	3.39	正常兑付
36	19 京能源 SCP001	超短期融资债券	10	0.7377	2019/10/30	2020/7/26	2.58	正常兑付
37	20 京能源 SCP001	超短期融资债券	15	0.5738	2020/1/19	2020/8/16	2.40	正常兑付
38	20 京能源 SCP005	超短期融资债券	13	0.1644	2020/10/16	2020/12/15	1.90	正常兑付
39	20 京能源 SCP004	超短期融资债券	12	0.3918	2020/8/21	2021/1/11	2.19	正常兑付
40	20 京能源 SCP002	超短期融资债券	10	0.7397	2020/4/16	2021/1/11	1.80	正常兑付
41	20 京能源 SCP003	超短期融资债券	10	0.7397	2020/5/13	2021/2/7	1.67	正常兑付
42	21 京能源 SCP001	超短期融资债券	6	0.4	2021/3/26	2021/8/19	2.55	正常兑付
43	18 京能源 MTN002	一般中期票据	15	3	2018/9/10	2021/9/10	4.30	正常兑付
44	18 京能源 MTN003	一般中期票据	15	3	2018/9/13	2021/9/13	4.35	正常兑付
45	19 京能源 MTN001	一般中期票据	30	2	2019/12/13	2021/12/13	3.75	正常兑付
46	21 京能源 SCP002	超短期融资债券	16	0.7397	2021/6/18	2022/3/15	2.68	正常兑付
47	19 京能 01	一般公司债	15	3	2019/4/18	2022/4/18	3.90	正常兑付
48	21 京能源 SCP003	超短期融资债券	15	0.7397	2021/12/3	2022/8/30	2.45	正常兑付
49	22 京能源 SCP001	超短期融资债券	20	0.4932	2022/5/6	2022/11/2	2.00	正常兑付
50	18 京能源 MTN001	一般中期票据	20	5	2018/6/1	2023/6/1	4.99	正常兑付

序号	债券简称	债券种类	发行规模	期限	起息日	到期日	发行利率	兑付情况
51	21 京能源 GN001(碳中和债)	一般中期票据	10	2	2021/7/13	2023/7/13	2.98	正常兑付
52	21 京能源 MTN001	一般中期票据	30	2	2021/11/22	2023/11/22	3.18	正常兑付
53	22 京能源 MTN001	一般中期票据	20	2	2022/03/18	2024/03/18	3.20	正常兑付
54	24 京能源 SCP001	超短期融资债券	10	0.2466	2024/03/26	2024/06/24	1.99	正常兑付
55	S24 京能 1	一般公司债	20	0.0822	2024/07/11	2024/08/10	1.68	正常兑付
56	24 京能源 SCP002	超短期融资债券	20	0.4658	2024/04/12	2024/09/29	1.92	正常兑付
57	21 京能源 MTN002(可 持续挂钩)	一般中期票据	15	3	2021/12/21	2024/12/21	2.95	正常兑付
58	23 京能源 MTN001	一般中期票据	10	2	2023/4/7	2025/4/7	3.20	正常兑付
59	24 京能源 SCP003	超短期融资债券	25	0.49	2024/12/19	2025/6/17	1.76	正常兑付
60	22 京能源 MTN002	一般中期票据	20	3	2022/7/20	2025/7/20	3.00	正常兑付
61	22 京能源 MTN003	一般中期票据	20	3	2022/8/15	2025/8/15	2.90	正常兑付
62	23 京能源 MTN002	一般中期票据	20	2	2023/8/24	2025/8/24	2.80	正常兑付
63	22 京能源 MTN004	一般中期票据	10	3	2022/11/17	2025/11/17	3.50	未到期
64	23 京能源 MTN003	一般中期票据	20	2	2023/11/20	2025/11/20	2.99	未到期
65	23 京能源 MTN004	一般中期票据	10	2	2023/12/26	2025/12/26	2.99	未到期
66	24 京能源 MTN001	一般中期票据	20	2	2024/3/14	2026/3/14	2.67	未到期
67	24 京能 K1	一般公司债	20	3	2024/9/23	2027/9/23	2.07	未到期
68	25 京能 K1	一般公司债	10	3	2025/6/25	2028/6/25	1.70	未到期
69	25 京能债 01	一般企业债	9	5	2025/7/25	2030/7/25	1.75	未到期
70	25 京能源 SCP001	超短期融资债券	10	0.7260	2025/8/8	2026/4/30	1.52	未到期
71	25 京能源 CP001	一般超短期融资券	10	0.9973	2025/8/8	2026/8/7	1.54	未到期

(四) 担保人存续永续债相关信息

担保人于 2022 年 11 月 15 日至 11 月 16 日发行了 22 京能源 MTN004, 发行金额 10 亿元, 期限 3+N 年, 清偿顺序等同于担保人普通债务并在会计初始确认时将该中期票据计入所有者权益;

担保人于 2023 年 11 月 16 日至 11 月 17 日发行了 23 京能源 MTN003, 发行金额 20 亿元, 期限 2+N 年, 清偿顺序等同于担保人普通债务并在会计初始确认时将该中期票据计入所有者权益;

担保人于 2023 年 12 月 22 日发行了 23 京能源 MTN004, 发行金额 10 亿元, 期限 2+N 年, 清偿顺序等同于担保人普通债务并在会计初始确认时将该中期票据计入所有者权益;

担保人于 2024 年 3 月 12 日至 3 月 13 日发行了 24 京能源 MTN001, 发行金

额 20 亿元，期限 2+N 年，清偿顺序等同于担保人普通债务并在会计初始确认时将该中期票据计入所有者权益。

十三、担保函的主要内容

北京能源集团有限责任公司是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律法规的规定，具有为债券发行提供融资担保服务的资格。

担保函主要内容如下：

“担保人出于真实的意思表示，在此承诺对发行人京能置业股份有限公司本次注册发行的中期票据（金额不超过人民币贰拾亿元整）的到期兑付提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。本担保函具体担保事宜如下：

第一条被担保的公司债种类、数额

被担保的债权为经发行人股东大会决定批准，拟在中国银行间市场交易商协会注册发行的总额不超过人民币 20.00 亿元（人民币大写：贰拾亿元整），期限不超过 5 年（含 5 年）的中期票据（以交易商协会最终批准的方案为准）。本次中期票据一次或分期发行，发行时根据资金需求及市场情况进行调整。本次中期票据采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息于兑付日随本金一同兑付。

第二条中期票据到期

本担保函项下的中期票据到期日为注册总额度项下所担保中期票据正式发行时相关发行文件规定中期票据本金到期日。发行人应按照中期票据相关发行规定清偿全部中期票据本金和利息。

第三条担保方式

在保证期间内，担保人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

第四条担保期间

本担保函项下的担保期间为本次中期票据存续期间及到期日届满后两年止。如本次中期票据分期发行，各期中期票据的保证期间应分别计算，分别为各期中期票据的存续期间及到期日届满后两年止。

中期票据持有人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或中期票据持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的，担保人

免除保证责任。

第五条担保范围

本担保函项下担保人的担保范围包括本次注册发行的总额不超过 20.00 亿元人民币的中期票据本金及利息，及其违约金、损害赔偿金、罚息、被担保人应支付的其他费用（如有）、实现债权与担保权利而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、申请财产保全所发生的保全担保费或保险费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。

第六条担保责任的承担

本担保函项下注册发行的中期票据本息到期时，如发行人不能按期、足额偿还到期的中期票据利息和/或本金时，担保人应主动承担连带责任担保，将兑付资金划入中期票据登记机构或主承销商指定的账户。本次中期票据的持有人可通过主承销商要求担保人承担担保责任。

第七条财务信息披露

担保人将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规定，在担保有效期内对各类财务报表、审计报告对投资人进行披露。

第八条中期票据的转让或出质

中期票据认购人或持有人依法将中期票据转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

第九条主债权的变更

经有关主管部门批准或本次中期票据持有人会议批准并经发行人书面同意本次中期票据利率、期限、还本付息方式等发生变更（但中期票据发行金额上限不超过 20.00 亿元）时，不需另行经过担保人同意，担保人在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。

第十条加速到期

在本担保函项下的中期票据到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响中期票据持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，中期票据持有人有权要求发行人、担保人提前兑付本次中期票据本息。

第十一条担保函生效

本担保函自签订之日起生效。未经本次中期票据持有人会议书面同意，担保

人在本担保函第五条规定的担保期间内不得修改、变更、解除或终止本担保函。

如本次中期票据因各种原因导致未能成功发行，本担保函自动失效。

第十二条 法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。因本担保函的签订、履行、解释或与之相关的任何争议，各方应协商解决。协商不成的，中期票据发行人、担保人任何一方均可向担保人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第十三条 其他

本担保函一式伍份，中期票据发行人、担保人各执壹份，其余供报送相关主管部门，每份具有同等法律效力。

担保人同意中期票据发行人将本担保函随同其他申报文件一同上报交易商协会等有关机关，并随同其他文件一同提供给认购或持有本次中期票据的投资者查阅。

本担保函所担保的中期票据以最终发行时命名期数为准。

本担保函为不可撤销担保函。”

十四、持续披露安排

在本期债务融资工具存续期间，若担保人的资信发生重大变化，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023 版）》等相关自律规则及指引的相关规定，通过交易商协会综合业务和信息服务平台公开披露相关信息。债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

增进机构在发生以下可能影响其信用增进能力的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

（一）名称变更；

（二）未能清偿到期债务；

（三）未能按照约定履行债券信用增进义务或超过上年末净资产 10% 以上的担保责任；

（四）发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形，或受到重大行政处

罚；

(五) 发行文件中约定或增进机构承诺的其他应当披露事项；

(六) 其他可能影响其信用增进能力或投资者权益的事项。

第九章 发行人及担保人 2025 年 1-6 月基本情况

一、发行人 2025 年 1-6 月主营业务情况

(一) 主营业务情况概述

京能置业拥有着 20 余年的房地产开发经验，经营范围为：房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁等，涵盖商品住宅开发、共有产权房建设、保障房建设等。

公司经过多年优化发展，广泛开展行业间合作，已在北京、天津等重点区域拥有一定的房地产开发规模，形成了良好的品牌价值和社会效应，具备区域深耕潜力。公司具有国资背景并专注于房地产开发，使得公司具有良好的市场合作信誉。

(二) 主营业务收入、成本及利润分析

表：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	70,549.06	100.00	543,305.76	100.00	445,500.09	100.00	614,247.79	100.00
其中：商品房住宅	47,958.35	67.98	357,100.44	65.73	262,318.27	58.88	585,222.43	95.27
保障房住宅	19,921.40	28.24	175,512.51	32.30	159,951.46	35.90	-	-
商业、办公 ²	2,669.31	3.78	10,692.81	1.97	23,230.36	5.21	29,025.36	4.73
合计	70,549.06	100.00	543,305.76	100.00	445,500.09	100.00	614,247.79	100.00

表：发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	66,548.38	100.00	445,806.04	100.00	413,837.17	100.00	539,245.50	100.00
其中：商品房住宅	47,186.81	70.91	294,225.23	66.00	238,229.56	57.57	521,211.70	96.66
保障房住宅	17,266.16	25.95	144,155.27	32.34	157,939.31	38.16	-	-
商业、办公	2,095.41	3.15	7,425.54	1.67	17,668.30	4.27	18,033.80	3.34
合计	66,548.38	100.00	445,806.04	100.00	413,837.17	100.00	539,245.50	100.00

表：发行人营业毛利润结构

² 发行人商业、办公板块主要系住宅项目配套商业、储藏间、车库销售业务，与住宅项目同步销售，整体占比较低

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	4,000.68	100.00	97,499.72	100.00	31,662.92	100.00	75,002.29	100.00
其中：商品房住宅	771.54	19.29	62,875.21	64.49	24,088.72	76.08	64,010.73	85.35
保障房住宅	2,655.24	66.37	31,357.24	32.16	2,012.15	6.35	-	-
商业、办公	573.89	14.34	3,267.27	3.35	5,562.06	17.57	10,991.56	14.65
合计	4,000.68	100.00	97,499.72	100.00	31,662.92	100.00	75,002.29	100.00

表：发行人营业毛利率结构

单位：%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年	2023 年	2022 年
房地产开发销售	5.67	17.95	7.11	12.21
其中：商品房住宅	1.61	17.61	9.18	10.94
保障房住宅	13.33	17.87	1.26	-
商业、办公	21.50	30.56	23.94	37.87
合计	5.67	17.95	7.11	12.21

目前发行人主营业务为房地产开发销售。2022-2024 年及 2025 年 1-6 月，京能置业的主营业务收入分别为 614,247.79 万元、445,500.09 万元、543,305.76 万元和 70,549.06 万元，呈波动趋势。房地产开发销售板块由住宅类项目和商业、办公类项目组成，其中住宅类项目的开发销售是该板块最主要的组成部分。2022-2024 年及 2025 年 1-6 月，住宅类项目收入分别为 585,222.43 万元、422,269.73 万元、532,612.95 万元和 67,879.75 万元，该部分收入占主营业务收入之比分别为 95.27%、94.79%、98.03%和 96.22%。2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度大幅增加，主要系京能 | 电建·洛悦湾项目和京能·雍清丽苑达到竣工交房状态，因此结转相应收入、形成利润所致。2023 年度，发行人营业收入较 2022 年度大幅减少，主要系房地产项目交房结转收入的规模减少所致。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度有所增加，主要系京能龙湖·熙上、京能·西山印等项目结转收入所致。2025 年 1-6 月，发行人的营业收入较上年同期大幅下降，主要系本期结转规模减小，收入结转减少。

京能置业 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的主营业务成本分别为 539,245.50 万元、413,837.17 万元、445,806.04 万元和 66,548.38 万元，呈波动趋势，与主营业务收入呈相同趋势。在 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的主营业务成本中，房地产开发销售中住宅类项目开发销售产生的营业成本分别 521,211.70 万元、

396,168.87 万元、438,380.50 万元和 64,452.97 万元，占主营业务成本的比例分别为 96.66%、95.73%、98.33%和 96.85%。

京能置业 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的主营业务毛利润分别 75,002.29 万元、31,662.92 万元、97,499.72 万元和 4,000.68 万元，呈波动的趋势。在 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的毛利润中，房地产开发销售中住宅类项目开发销售产生的毛利润分别为 64,010.73 万元、26,100.86 万元、94,232.45 万元和 3,426.78 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 85.35%、82.43%、96.65%和 85.66%。2023 年，发行人毛利润大幅下降，主要系由于房地产项目交房结转收入的规模减少且结算项目毛利率较低所致。2024 年，发行人毛利润大幅增加，主要系京能龙湖·熙上、京能·西山印等项目结转收入、贡献利润较多所致。2025 年 1-6 月，发行人毛利润较上年同期大幅下降，主要系结转项目利润率降低所致。

京能置业 2022-2024 年及 2025 年 1-6 月的主营业务毛利率分别为 12.21%、7.11%、17.95%和 5.67%，主营业务毛利率总体呈波动趋势。2023 年公司房地产业务整体承压，整体营业收入有所下降，毛利率出现一定程度的下降。2024 年公司结转的项目整体盈利能力较好，毛利率明显回升。

二、发行人 2025 年 1-6 月财务情况

（一）发行人 2025 年 1-6 月财务会计信息

发行人 2025 年 1-6 月报表不存在编制基础变化、重大会计变更、审计情况及会计师事务所变更等情况。2025 年 1-6 月财务数据未进行追溯调整或重述。2025 年 1-6 月财务数据未经审计。

（二）发行人 2025 年 1-6 月财务报表合并范围变化情况

无。

（三）发行人 2025 年 1-6 月财务报表

表：公司 2022 年-2024 年及 2025 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	213,317.44	250,444.69	458,969.28	157,686.31
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,409.50	3,589.37	7,311.52	12,015.98
预付款项	2,391.97	3,096.36	227.78	12,718.58

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应收款	3,171.45	967.68	4,945.39	26,418.84
其中：应收利息	-	-	-	988.23
存货	1,506,549.24	1,555,304.63	1,455,770.87	1,662,200.07
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	2,450.00	2,450.00	-	-
其他流动资产	63,952.71	59,286.71	79,623.86	62,066.89
流动资产合计	1,793,242.31	1,875,139.43	2,006,848.70	1,933,106.66
非流动资产：				
长期股权投资	5,276.04	5,272.83	5,273.43	5,274.66
其他债权投资	100.00	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	895.52	948.02
投资性房地产	9,919.79	9,919.79	10,074.44	14,725.61
固定资产	1,503.89	1,524.45	1,623.60	1,702.22
使用权资产	382.10	539.42	1,484.20	965.04
无形资产	84.90	97.06	127.91	164.80
长期待摊费用	330.84	460.67	458.73	1,729.31
递延所得税资产	23,718.15	26,875.81	31,532.50	24,015.35
其他非流动资产	56,327.96	56,060.68	58,198.84	32,862.67
非流动资产合计	97,643.67	100,750.72	109,669.19	82,387.68
资产总计	1,890,885.98	1,975,890.15	2,116,517.89	2,015,494.34
流动负债：				
短期借款	13,211.38	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	193,913.16	232,853.93	193,467.46	130,505.48
预收款项	3,486.21	3,515.59	3,565.76	3,387.26
合同负债	141,118.69	162,505.66	522,899.06	362,108.86
应付职工薪酬	1,231.68	1,301.07	1,309.19	1,952.30
应交税费	27,803.18	36,413.24	49,434.46	41,863.97
其他应付款	80,876.20	69,146.35	54,135.14	42,794.91
其中：应付利息	-	-	-	822.88
应付股利	9,770.39	9,770.39	9,770.39	9,769.71
一年内到期的非流动负债	303,242.03	426,448.04	34,871.72	134,230.77
其他流动负债	12,127.15	17,468.76	56,353.54	32,892.70
流动负债合计	777,009.69	949,652.63	916,036.33	749,736.25
非流动负债：				
长期借款	278,120.97	272,166.36	308,861.33	498,803.34
应付债券	50,000.00	50,000.00	222,500.00	142,500.00
租赁负债	244.72	10.44	1,161.63	738.34

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期应付款	-	-	-	40,799.73
预计负债	-	-	-	-
递延收益	2.58	2.58	2.58	2.58
递延所得税负债	1,939.94	1,939.94	2,147.69	2,217.88
其他非流动负债	380,000.00	471,887.75	331,670.44	7,154.58
非流动负债合计	710,308.20	796,007.07	866,343.67	692,216.46
负债合计	1,487,317.90	1,745,659.70	1,782,380.00	1,441,952.70
所有者权益：				
实收资本（或股本）	45,288.00	45,288.00	45,288.00	45,288.00
其他权益工具	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
其中：永续债	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
资本公积	1,138.15	1,138.15	1,138.15	1,138.15
其他综合收益	452.35	452.35	877.90	917.27
盈余公积	21,337.04	21,337.04	21,337.04	21,195.54
未分配利润	-20,776.21	-59.07	10,545.84	64,410.95
归属于母公司所有者权益合计	247,439.32	68,156.46	159,186.92	362,949.91
少数股东权益	156,128.76	162,073.98	174,950.96	210,591.72
所有者权益合计	403,568.09	230,230.45	334,137.88	573,541.63
负债和所有者权益总计	1,890,885.98	1,975,890.15	2,116,517.89	2,015,494.34

表：公司 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	71,809.80	545,859.45	453,510.42	617,889.03
其中：营业收入	71,809.80	545,859.45	453,510.42	617,889.03
二、营业总成本	95,302.44	515,273.01	477,658.56	582,860.89
其中：营业成本	66,803.34	446,373.58	420,392.30	540,214.53
税金及附加	1,322.42	4,667.73	3,122.21	6,578.78
销售费用	5,610.88	20,732.46	20,581.34	19,636.29
管理费用	7,878.33	20,561.26	18,827.19	11,525.81
财务费用	13,687.48	22,937.97	14,735.52	4,905.47
其中：利息费用	14,102.24	24,552.73	15,079.43	5,428.04
利息收入	420.31	162.56	2,628.10	1,295.05
加：其他收益	14.67	45.89	12.72	47.25
投资收益（损失以“-”号填列）	255.37	1,047.24	-866.95	49.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3.21	-0.60	-1.23	-12.55

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-154.65	357.36	-81.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	30.77	522.08	444.56	237.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-31,844.99	-33,955.42	-9,182.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1.96	0.10	8.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-23,191.83	203.99	-58,155.76	26,106.85
加：营业外收入	179.94	393.97	3,078.10	83.23
减：营业外支出	1,527.88	9.58	145.22	204.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-24,539.77	588.39	-55,222.88	25,985.53
减：所得税费用	1,450.36	17,028.06	8,136.19	12,935.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-25,990.14	-16,439.67	-63,359.07	13,049.90
减：少数股东损益	-5,945.22	-5,526.98	-22,655.76	11,352.85
归属于母公司所有者的净利润	-20,044.92	-10,912.69	-40,703.31	1,697.05
加：其他综合收益	-	-	-39.37	444.71
六、综合收益总额	-25,990.14	-16,439.67	-63,398.44	13,494.61

表：公司 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	56,265.96	197,249.15	678,429.34	333,306.38
收到的税费返还	2,401.93	4,806.73	4,276.65	4,585.38
收到其他与经营活动有关的现金	17,305.69	101,897.55	624,595.10	118,641.08
经营活动现金流入小计	75,973.57	303,953.42	1,307,301.09	456,532.83
购买商品、接受劳务支付的现金	58,062.95	546,626.35	175,076.73	439,792.30
支付给职工以及为职工支付的现金	7,255.05	18,567.30	20,182.90	17,017.53
支付的各项税费	16,203.44	46,263.00	36,475.23	40,037.02
支付其他与经营活动有关的现金	16,012.60	96,701.60	642,020.29	144,490.59
经营活动现金流出小计	97,534.04	708,158.25	873,755.15	641,337.43
经营活动产生的现金流量净额	-21,560.47	-404,204.83	433,545.94	-184,804.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	328.12	-	-

取得投资收益收到的现金	-	904.04	225.56	62.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4,484.26	32.40
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	1,232.16	4,709.82	94.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50.80	68.05	78.84	241.22
投资支付的现金	100.00	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	12,042.33
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	24,500.00	-
投资活动现金流出小计	150.80	68.05	24,578.84	12,283.55
投资活动产生的现金流量净额	-150.80	1,164.11	-19,869.02	-12,189.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	29,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	29,500.00
取得借款收到的现金	238,631.12	416,474.88	329,449.08	924,707.72
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	438,631.12	416,474.88	329,449.08	954,207.72
偿还债务支付的现金	433,759.42	174,522.26	389,806.37	776,189.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,750.46	48,794.90	52,682.84	67,389.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	7,350.00	3,185.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	3.18	1,662.43
筹资活动现金流出小计	453,509.88	223,317.16	442,492.39	845,240.62
筹资活动产生的现金流量净额	-14,878.76	193,157.72	-113,043.31	108,967.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-36,590.03	-209,882.99	300,633.61	-88,026.57
加：期初现金及现金等价物余额	246,186.15	456,069.14	155,435.53	243,462.10
六、期末现金及现金等价物余额	209,596.11	246,186.15	456,069.14	155,435.53

表：公司 2022 年-2024 年及 2025 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	87,417.07	80,860.00	257,056.91	42,701.49

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	796.55	796.55	796.55	803.21
预付款项	0.80	0.20	0.50	0.25
其他应收款	4,769.70	2,598.78	25,813.41	6,437.98
其中：应收利息	72.74	272.68	19,072.39	988.23
应收股利	2,045.38	2,045.38	2,045.38	2,045.38
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	194,225.08	105,139.72	108,590.47	188,311.30
其他流动资产	3.66	3.66	2.32	15.91
流动资产合计	287,212.86	189,398.90	392,260.15	238,270.15
非流动资产：			-	
其他债权投资	100.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	445,324.83	445,321.62	290,322.22	290,323.45
其他权益工具投资	-	-	895.52	948.02
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	132.02	113.30	146.75	148.32
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	137.00	465.79	1,123.38	-
无形资产	59.98	69.61	89.28	111.26
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	38.99
其他非流动资产	461,817.19	569,734.57	313,950.63	399,564.54
非流动资产合计	907,571.01	1,023,204.89	614,027.77	698,634.58
资产总计	1,194,783.87	1,212,603.79	1,006,287.92	936,904.73
流动负债：			-	
短期借款	13,211.38	-	-	2,489.08
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	11.64	11.64
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	158.70	162.09	166.18	457.61
应交税费	3,584.70	172.49	5,660.04	5,721.96
其他应付款	10,961.22	18,022.10	12,089.49	40,998.55
其中：应付利息	-	-	-	13,767.98
应付股利	140.18	140.18	140.18	139.51
一年内到期的非流动负债	222,890.56	320,976.33	111,769.57	211,992.47

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他流动负债	-	5,341.02	-	-
流动负债合计	250,806.55	344,674.02	136,959.32	261,671.32
非流动负债：			-	
长期借款	6,480.00	6,480.00	126,105.72	324,370.89
应付债券	50,000.00	50,000.00	80,000.00	-
租赁负债	-	-	987.91	-
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	141.85	154.97
其他非流动负债	605,002.42	717,768.40	473,030.24	-
非流动负债合计	661,482.42	774,248.40	680,265.72	324,525.86
负债合计	912,288.97	1,118,922.42	817,225.04	586,197.18
所有者权益：			-	
实收资本（或股本）	45,288.00	45,288.00	45,288.00	45,288.00
其他权益工具	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
其中：永续债	200,000.00	-	80,000.00	230,000.00
资本公积	5,463.47	5,463.47	5,463.47	5,463.47
其他综合收益	-	-	425.55	464.92
盈余公积	15,533.76	15,533.76	15,533.76	15,392.26
未分配利润	16,209.67	27,396.14	42,352.11	54,098.91
所有者权益合计	282,494.89	93,681.37	189,062.88	350,707.55
负债和所有者权益总计	1,194,783.87	1,212,603.79	1,006,287.92	936,904.73

表：公司 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	12.13	191.58	355.94	353.07
其中：营业收入	12.13	191.58	355.94	353.07
二、营业总成本	19,705.48	44,632.43	31,873.70	42,215.74
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	277.87	168.70	112.63	66.44
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3,373.82	9,181.13	9,401.38	7,565.55
财务费用	16,053.79	35,282.60	22,359.68	34,583.75
其中：利息费用	16,317.33	36,191.76	23,886.89	34,976.04
利息收入	264.79	910.59	1,737.94	891.51
加：其他收益	7.87	17.24	7.24	6.02

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	10,075.06	29,064.21	32,702.31	32,708.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3.21	-0.60	-1.23	-12.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	79.68	260.84	141.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	1.37	2.8
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,610.41	-15,279.70	1,453.99	-9,003.86
加：营业外收入	-	15.96	-	-
减：营业外支出	903.84	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,514.25	-15,263.75	1,453.99	-9,003.86
减：所得税费用	-	-	38.99	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-10,514.25	-15,263.75	1,415.01	-9,003.86

表：公司 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12.00	236.76	306.24	209.62
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	910.14	71,407.54	612,115.12	31,741.56
经营活动现金流入小计	922.14	71,644.31	612,421.36	31,951.18
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,653.57	7,566.46	7,304.73	6,004.11
支付的各项税费	2,635.38	1,547.45	1,084.91	370.17
支付其他与经营活动有关的现金	4,632.00	261,123.53	616,453.80	151,113.62
经营活动现金流出小计	9,920.96	270,237.44	624,843.44	157,487.90
经营活动产生的现金流量净额	-8,998.82	-198,593.13	-12,422.08	-125,536.72
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	7,500.00	328.12	-	-
取得投资收益收到的现金	205.40	10,991.87	3,540.56	62.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	2.85	5.4
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与投资活动有关的现金	32,090.00	204,542.70	197,224.87	191,699.15
投资活动现金流入小计	39,795.39	215,862.69	200,768.29	191,766.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42.13	27.48	45.92	149.25
投资支付的现金	100.00	-	-	12,042.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	155,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,600.00	225,850.00	29,700.00	226,383.22
投资活动现金流出小计	2,742.13	380,877.48	29,745.92	238,574.81
投资活动产生的现金流量净额	37,053.26	-165,014.79	171,022.37	-46,808.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	163,152.65	310,000.00	374,290.00	770,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	363,152.65	310,000.00	374,290.00	770,400.00
偿还债务支付的现金	372,160.00	97,820.00	290,820.00	646,710.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,490.02	24,768.98	27,714.88	47,423.75
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	472.43
筹资活动现金流出小计	384,650.02	122,588.98	318,534.88	694,606.18
筹资活动产生的现金流量净额	-21,497.37	187,411.02	55,755.12	75,793.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	6,557.07	-176,196.90	214,355.41	-96,551.08
加：期初现金及现金等价物余额	80,860.00	257,056.91	42,701.49	139,252.57
六、期末现金及现金等价物余额	87,417.07	80,860.00	257,056.91	42,701.49

(四) 发行人主要财务数据变动情况分析

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	变化幅度	变动原因分析
总资产	1,890,885.98	1,975,890.15	-4.30	-
总负债	1,487,317.90	1,745,659.70	-14.80	-
所有者权益	403,568.09	230,230.45	75.29	主要系发行永续债所致
资产负债率	78.66	88.35	-10.97	-
项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	变化幅度	变动原因分析
营业收入	71,809.80	158,952.15	-54.82	主要系本期结转规模减小，收入结转减少
营业成本	66,803.34	130,902.84	-48.97	主要系本期结转规模减小，收入结转减少，成本同步变化

利润总额	-24,539.77	4,334.50	由正转负	主要系在建项目期间费用投入及结转项目利润率降低所致
净利润	-25,990.14	-1,696.35	-1432.12	主要系在建项目期间费用投入及结转项目利润率降低所致
经营活动产生的现金流量净额	-21,560.47	-425,419.82	94.93	主要系上年同期购买土地资金支出较多所致

三、发行人 2025 年 1-6 月资信情况

截至本募集说明书签署之日，发行人资信情况良好。

四、发行人其他重大事项

（一）债务违约情况

截至本募集说明书签署日，发行人未出现债务违约情况。

（二）其他重大事项

1、重大财务不利变化

2025 年 1-6 月，发行人的主营业务收入为 70,549.06 万元，营业利润为-23,191.83 万元，净利润为-25,990.14 万元，同比大幅下降，主要系本期结转规模减小，收入结转减少，利润下降主要系在建项目期间费用投入及结转项目利润率降低所致。未来随着房地产市场利好政策的释放，发行人房产项目销售情况将逐步改善，从而改善盈利能力。

2、全面修订公司章程及取消监事会

2025 年 8 月 28 日，发行人召开了第十届董事会第二次会议和第九届监事会第六次会议，审议通过了《关于全面修订公司章程及取消监事会的议案》。2025 年 9 月 23 日，发行人召开 2025 年第二次临时股东大会，会议通过了《关于审议全面修订公司章程及取消监事会的议案》。发行人已完成全面修订公司《章程》及其附件并取消公司监事会的相关工作。将董事会中由董事组成的审计委员会更名为审计与风险管理（法律合规）委员会，行使《中华人民共和国公司法》规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。

五、担保人 2025 年 1-6 月主营业务情况

担保人是北京市重要的能源企业。担保人电力、热力、煤炭三个业务板块收入合计金额占总营业收入的 80% 左右；而担保人贸易、旅游服务业务板块在营业收入中占比较低。担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月各业务板块的营业收入、营业成本和营业毛利分布情况如下：

2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月营业收入明细情况

单位：亿元、%

业务板块	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
电力板块	300.47	61.22	598.44	61.54	566.35	61.51	516.54	56.63
热力板块	111.44	22.70	172.63	17.75	165.13	17.93	149.56	16.40
房地产销售	7.68	1.57	60.79	6.25	56.25	6.11	67.27	7.37
煤炭板块	24.91	5.08	54.61	5.62	50.40	5.47	80.69	8.85
其他	46.32	9.44	85.94	8.84	82.63	8.97	98.11	10.76
合计	490.83	100.00	972.44	100.00	920.76	100.00	912.17	100.00

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月营业成本明细情况

单位：亿元、%

业务板块	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
电力板块	217.72	55.37	430.00	55.52	416.25	55.30	395.42	52.45
热力板块	118.47	30.13	205.29	26.51	197.68	26.26	183.07	24.28
房地产销售	7.12	1.81	49.37	6.37	51.16	6.80	60.09	7.97
煤炭板块	21.96	5.59	22.01	2.84	20.64	2.74	30.47	4.04
其他	27.91	7.10	67.80	8.75	66.96	8.90	84.82	11.25
合计	393.18	100.00	774.49	100.00	752.69	100.00	753.87	100.00

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
电力板块	82.75	84.74	168.44	85.09	150.10	89.31	121.12	76.51
热力板块	-7.03	-7.20	-32.66	-16.50	-32.55	-19.37	-33.51	-21.17
房地产销售	0.56	0.57	11.42	5.77	5.09	3.03	7.18	4.54
煤炭板块	2.95	3.02	32.60	16.47	29.76	17.71	50.22	31.72
其他	18.41	18.85	18.14	9.16	15.66	9.32	13.29	8.40
合计	97.65	100.00	197.95	100.00	168.07	100.00	158.30	100.00

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月毛利率情况

业务板块	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
电力板块	27.54%	28.15%	26.50%	23.45%
热力板块	-6.31%	-18.92%	-19.71%	-22.41%
房地产销售	7.29%	18.79%	9.05%	10.67%
煤炭板块	11.85%	59.70%	59.05%	62.24%
其他	39.74%	21.11%	18.96%	13.55%
合计	19.89%	20.37%	18.25%	17.35%

注：2022 年及 2023 年的数据未经追溯调整。

总体来看，担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月营业收入呈现逐年上升状态，2023 年营业收入较 2022 年增加 0.94%，2024 年营业收入较 2023 年增加 5.61%，2025 年 1-6 月营业收入较上年同期增加 3.17%，主要系担保人电力和热力板块收入上升所致，总体收入规模逐年上升。担保人最近三年毛利率呈增长趋势，总体盈利能力持续提高。

从收入构成上来看，电力方面，担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月电力板块营业收入分别为 516.54 亿元、566.35 亿元、598.44 亿元和 300.47 亿元，2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月收入呈逐年上升的趋势，占比逐年上升，主要受益于上网电量和上网电价的提升。热力方面，担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月热力板块营业收入分别为 149.56 亿元、165.13 亿元、172.63 亿元和 111.44 亿元，2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月收入逐年上升，占比较为稳定。房地产销售方面，2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月房地产板块营业收入及占比呈波动趋势，业务以下属的京能置业为主要载体。2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月，煤炭板块营业收入分别为 80.69 亿元、50.40 亿元、54.61 亿元和 24.91 亿元，2023 年该业务板块同比减少 37.54%，主要系受担保人煤炭保供量大幅增加的影响，担保人煤炭综合售价较 2022 年有所回落。其他业务板块方面，2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月营业收入及占比有所波动，主要为贸易、旅游服务业、节能环保、立体智能车库等方面的收入。

从毛利率水平来看，电力方面，2023 年担保人该板块毛利率上升至 26.50%，较 2022 年上升 3.05 个百分点，2024 年担保人该板块毛利率 28.15%，较 2023 年上升 1.65 个百分点，2025 年 1-6 月担保人该板块毛利率 27.54%，较上年同期上升 1.33 个百分点，基本维持稳定。热力方面，担保人北京地区供热业务主要为燃气供热，由于热源价格与热力价格均由政府指定，热力供应业务持续处于政策性

亏损状态,2022年-2024年及2025年1-6月该板块毛利率为-22.41%、-19.71%、-18.92%和-6.31%,毛利率有所改善。房地产销售方面,2022年毛利率上升至10.67%,2023年略有下降,下降至9.05%,2024年,该板块毛利率为18.79%,2025年1-6月有所下降,下降至7.29%,主要系去年同期房地产开发项目竣工交付结转收入和成本高于本年所致。煤炭板块方面,2023年担保人该业务板块毛利率为59.05%,较2022年下降3.19个百分点,2024年担保人该业务板块毛利率为59.70%,2025年1-6月担保人该业务板块毛利率为11.85%,下降较多主要系本年煤炭销量增加使自产煤与煤炭物流业务成本同比增加所致。其他业务板块方面,2023年担保人该业务板块毛利率为18.96%,较2022年上升5.41个百分点,2024年担保人该业务板块毛利率为21.11%,2025年1-6月担保人该板块毛利率为39.74%。受上述因素影响,2023年担保人整体毛利率较2022年上升0.90个百分点,2024年担保人毛利率较2023年上升2.12个百分点,2025年1-6月担保人毛利率较上年同期上升0.54个百分点,担保人毛利率水平整体稳定增长。

六、担保人 2025 年 1-6 月财务情况

(一) 担保人 2025 年 1-6 月财务会计信息

担保人 2025 年 1-6 月报表不存在编制基础变化、重大会计变更、审计情况及会计师事务所变更等情况。2025 年 1-6 月财务数据未进行追溯调整或重述。2025 年 1-6 月财务数据未经审计。

(二) 担保人 2025 年 1-6 月财务报表合并范围变化情况

2025 年 1-6 月,担保人未出现新增或减少合并财务报表范围内子公司,且新增或减少的子公司 2025 年 1-6 月营业收入、净利润或 2025 年 6 月末总资产、净资产任一指标占担保人合并报表相应数据 10%以上的情形。

(三) 担保人 2025 年 1-6 月财务报表

表：担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产				
货币资金	2,114,964.32	2,066,469.86	1,764,895.86	2,412,654.02
交易性金融资产	351,127.40	508,730.76	692,341.64	546,145.83
应收票据	20,448.47	25,380.29	14,730.29	50,461.65

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收账款	3,539,856.58	3,038,976.77	2,783,005.84	2,720,494.18
应收款项融资	-	830.19	253.59	3,005.23
预付款项	400,566.70	272,966.54	142,973.43	402,014.03
其他应收款	662,464.40	630,089.61	518,307.24	481,877.05
其中：应收股利	-	64,272.58	58,761.50	53,271.29
买入返售金融资产	360,009.71	310,166.97	550,648.02	-
存货	2,075,799.54	2,292,296.33	2,323,001.05	2,759,633.55
合同资产	122,561.34	87,270.84	145,715.27	127,430.35
划分为持有待售的资产	3,571.30	3,571.30	-	-
一年内到期的非流动资产	5,940.78	4,545.09	210.13	8,492.64
其他流动资产	781,687.98	624,537.77	470,795.51	606,187.39
流动资产合计	10,438,998.51	9,865,832.32	9,406,877.88	10,118,395.92
非流动资产				
长期应收款	46,808.06	57,482.17	52,268.69	55,551.59
长期股权投资	4,138,599.89	4,094,169.76	3,774,800.09	3,579,352.68
其他债权投资	100.00	-	-	-
其他权益工具投资	1,191,452.92	1,191,852.12	944,051.01	911,981.47
其他非流动金融资产	20,830.89	21,510.17	-	-
投资性房地产	1,783,896.02	1,782,543.33	1,736,582.33	1,726,589.34
固定资产	24,374,924.48	24,310,028.50	20,907,626.59	17,957,490.43
在建工程	3,361,504.29	3,250,112.95	4,702,698.42	3,601,079.43
生产性生物资产	50.47	42.72	62.80	22.98
使用权资产	473,894.04	468,112.40	431,025.11	319,847.45
无形资产	2,647,402.29	2,628,507.50	2,533,501.64	2,379,866.95
开发支出	81,342.34	75,053.49	80,325.64	84,791.03
商誉	85,647.59	85,647.59	130,819.78	139,761.87
长期待摊费用	187,553.26	159,278.91	136,928.29	112,900.08
递延所得税资产	189,806.56	190,330.48	183,816.68	124,381.41
其他非流动资产	1,120,978.12	1,163,190.47	1,313,959.76	1,001,310.73
非流动资产合计	39,704,791.22	39,477,862.55	36,928,466.82	31,994,927.44
资产总计	50,143,789.74	49,343,694.88	46,335,344.70	42,113,323.36
流动负债				
短期借款	6,586,657.37	5,259,433.35	3,316,865.92	2,817,880.84
交易性金融负债	162.08	162.08	161.55	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	5,804.89

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付票据	108,570.83	109,942.82	120,822.81	169,483.23
应付账款	2,944,547.80	3,190,755.25	2,944,232.96	2,588,026.08
预收款项	21,794.38	24,556.09	28,894.57	26,665.56
合同负债	509,711.78	1,229,017.87	1,612,365.65	1,402,057.92
应付职工薪酬	113,182.84	95,503.63	87,571.73	88,399.10
应交税费	166,385.23	228,397.49	239,793.95	219,235.36
其他应付款	809,590.43	746,303.35	737,574.26	736,033.47
其中：应付股利	-	28,539.47	3,838.23	18,594.40
一年内到期的非流动负债	3,116,346.46	3,428,076.11	3,113,736.66	2,642,963.84
其他流动负债	860,383.12	973,729.51	692,137.12	852,307.79
流动负债合计	15,237,332.31	15,285,877.56	12,894,157.16	11,548,858.08
非流动负债				
长期借款	11,710,729.79	12,215,257.72	12,664,392.35	11,010,208.43
应付债券	1,472,676.63	1,020,972.30	1,254,143.02	1,184,806.53
租赁负债	334,503.34	299,409.57	278,272.09	243,384.96
长期应付款	1,578,532.69	1,541,100.96	1,322,187.39	1,749,347.33
长期应付职工薪酬	52,151.71	52,788.06	46,536.49	41,836.52
预计负债	43,058.58	43,070.89	46,208.87	120,237.65
递延收益	923,211.09	769,884.01	661,580.36	690,833.32
递延所得税负债	375,413.64	378,416.54	315,422.64	188,169.18
其他非流动负债	71,527.53	112,699.46	42,972.02	67,825.98
非流动负债合计	16,561,804.99	16,433,599.50	16,631,715.22	15,296,649.91
负债合计	31,799,137.31	31,719,477.06	29,525,872.38	26,845,507.98
所有者权益				
实收资本（股本）	2,285,743.00	2,285,743.00	2,285,743.00	2,208,172.00
其他权益工具	1,449,880.00	1,399,880.00	1,599,780.00	1,149,480.00
资本公积	2,574,266.13	2,320,137.73	2,329,563.75	2,397,274.45
其它综合收益	910,895.15	913,082.62	696,794.92	640,367.17
专项储备	80,164.25	55,632.15	38,813.70	25,315.70
盈余公积	515,093.41	515,093.41	483,165.04	435,405.59
一般风险准备	30,731.90	30,731.90	30,731.90	24,675.09
未分配利润	3,096,313.37	2,986,215.79	2,892,868.39	2,858,147.30
归属于母公司所有者权益合计	10,943,087.21	10,506,516.60	10,357,460.70	9,738,837.30
少数股东权益	7,401,565.22	7,117,701.21	6,452,011.63	5,528,978.08

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益合计	18,344,652.43	17,624,217.81	16,809,472.33	15,267,815.38
负债和所有者权益总计	50,143,789.74	49,343,694.88	46,335,344.70	42,113,323.36

表：担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	4,924,009.49	9,751,411.66	9,233,744.75	9,148,454.33
其中：营业收入	4,908,296.40	9,724,399.65	9,207,597.41	9,121,651.97
利息收入	15,713.09	27,012.01	25,819.15	26,164.44
手续费及佣金收入	-	-	328.19	637.91
二、营业总成本	4,662,421.73	9,374,296.06	9,121,597.02	9,067,078.29
其中：营业成本	3,931,845.03	7,744,911.20	7,526,943.39	7,538,700.60
利息支出	-	-	7.00	67.74
手续费及佣金支出	-	323.90	386.28	293.15
税金及附加	90,507.71	184,634.99	182,585.02	165,745.06
销售费用	18,270.93	50,409.69	53,024.41	53,475.07
管理费用	292,744.83	708,917.90	652,093.29	649,750.98
研发费用	13,268.70	39,797.52	39,962.18	27,155.18
财务费用	315,633.55	645,300.86	666,595.45	631,890.52
加：其他收益	166,084.12	410,733.85	553,247.15	610,607.32
投资收益（损失以“-”号填列）	74,139.66	395,700.36	489,281.07	293,890.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-16.41	56.69	61.68	307.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,364.18	-152,614.80	-62,831.63	-66,202.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-146.47	-271,185.28	-373,266.03	-151,279.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	742.99	18,983.98	18,790.23	-16,038.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	512.85	43,762.42	2,113.91	3,214.87
三、营业利润（亏损以“-”号填）	498,540.30	822,552.82	739,544.11	755,876.09
加：营业外收入	4,395.70	83,171.60	93,178.08	24,410.16
减：营业外支出	12,560.26	55,392.20	69,791.59	53,384.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	490,375.74	850,332.23	762,930.60	726,902.03
减：所得税费用	123,042.13	240,020.20	231,623.97	229,586.07

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	367,333.61	610,312.03	531,306.63	497,315.97
归属于母公司所有者的净利润	183,443.33	232,437.94	219,616.76	201,450.39
少数股东损益	183,890.28	377,874.09	311,689.87	295,865.58
六、每股收益：	-	-	-	-
七、其他综合收益	2,351.49	179,833.08	38,100.65	1,126.02
归属母公司所有者的其他综合收益	-258.69	216,315.96	42,261.67	19,972.42
归属于少数股东的其他综合收益	2,610.18	-36,482.89	-4,161.02	-18,846.40
八、综合收益总额	369,685.10	790,145.11	569,407.28	498,441.99

表：担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,236,201.75	9,983,829.44	10,216,214.86	9,355,225.79
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	635.17
收取利息、手续费及佣金的现金	13,762.94	26,166.34	25,458.82	27,447.42
收到的税费返还	18,326.59	62,008.21	63,814.08	369,272.56
收到的其他与经营活动有关的现金	500,528.78	1,299,111.73	1,796,238.66	1,077,110.31
经营活动现金流入小计	4,768,820.07	11,371,115.71	12,101,726.42	10,829,691.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,870,542.75	6,251,088.83	5,814,310.33	5,754,230.65
存放中央银行和同业款项净增加额	-20,003.74	30,047.67	18,339.54	8,276.86
支付利息、手续费及佣金的现金	163.61	345.86	366.40	365.89
支付给职工以及为职工支付的现金	515,945.01	1,241,440.23	1,168,558.91	1,057,630.58
支付的各项税费	490,635.02	876,759.94	859,368.26	824,486.21
支付的其他与经营活动有关的现金	482,301.17	1,059,522.71	1,421,147.73	696,570.04
经营活动现金流出小计	4,339,583.83	9,459,205.24	9,282,091.17	8,341,560.22

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	429,236.24	1,911,910.48	2,819,635.25	2,488,131.01
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	466,621.22	673,361.44	840,759.52	669,624.62
取得投资收益所收到的现金	65,318.23	245,656.75	286,839.40	320,653.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	3,571.54	17,709.71	48,796.99	62,044.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	44,188.25	1,133.17	57,207.52	25,851.70
收到的其他与投资活动有关的现金	258,003.88	701,861.91	617,575.64	328,114.33
投资活动现金流入小计	837,703.12	1,639,722.98	1,851,179.07	1,406,288.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,685,586.20	3,199,732.68	3,864,770.71	2,762,459.74
投资所支付的现金	238,705.66	555,779.73	744,745.60	538,387.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,705.38	49,760.23	509,501.56	145,381.65
支付的其他与投资活动有关的现金	189,874.36	983,078.70	653,121.86	365,041.60
投资活动现金流出小计	2,115,871.60	4,788,351.34	5,772,139.73	3,811,270.39
投资活动产生的现金流量净额	-1,278,168.48	-3,148,628.36	-3,920,960.65	-2,404,981.95
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	645,032.27	1,685,188.78	2,385,915.91	1,089,608.63
取得借款收到的现金	7,090,336.25	11,304,012.71	11,014,602.55	10,959,152.45
收到的其他与筹资活动有关的现金	313,572.38	773,866.79	263,352.27	664,029.69
筹资活动现金流入小计	8,048,940.90	13,763,068.28	13,663,870.73	12,712,790.77
偿还债务所支付的现金	6,355,476.44	10,114,511.58	10,121,224.18	11,541,780.05
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	429,676.56	1,024,339.48	1,148,616.66	1,029,512.42
支付的其他与筹资活动有关的现金	258,659.98	1,486,704.12	1,255,613.28	846,410.62
筹资活动现金流出小计	7,043,812.98	12,625,555.18	12,525,454.12	13,417,703.09
筹资活动产生的现金流量净额	1,005,127.92	1,137,513.09	1,138,416.61	-704,912.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,437.01	-13,301.65	6,364.40	15,701.98
五、现金及现金等价物净增加额	158,632.69	-112,506.44	43,455.61	-606,061.29

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：期初现金及现金等价物余额	1,642,861.61	1,755,368.05	1,711,912.44	2,317,973.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,801,494.29	1,642,861.61	1,755,368.05	1,711,912.44

表：担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产				
货币资金	755,286.66	587,577.21	314,757.20	441,270.41
交易性金融资产	905.51	927.04	893.63	1,007.69
应收账款	11.01	20.83	-	37.91
预付款项	20.00	20.00	221.25	20.82
其他应收款	3,601,299.04	3,823,633.78	4,302,775.86	3,010,648.43
其中：应收股利	-	33,243.47	19,108.79	16,639.35
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	24,403.18	24,455.95	39,859.42	323,262.06
其他流动资产	0.81	0.81	0.81	122,359.54
流动资产合计	4,381,926.20	4,436,635.62	4,658,508.17	3,898,606.85
非流动资产				
长期股权投资	9,714,496.17	9,108,715.05	8,580,939.94	8,374,250.51
其他权益工具投资	990,562.03	1,002,390.64	783,813.65	752,446.85
其他非流动金融资产	200,000.00	-	-	-
投资性房地产	113,913.80	113,913.80	113,912.12	113,901.15
固定资产	20,061.86	20,923.57	22,490.46	23,301.62
无形资产	17.49	69.95	177.69	305.29
开发支出	5,335.70	5,308.82	3,317.61	514.81
递延所得税资产	3,155.19	3,155.19	3,170.19	3,427.94
其他非流动资产	135,899.01	127,217.01	116,646.93	143,409.33
非流动资产合计	11,183,441.24	10,381,694.01	9,624,468.60	9,411,557.50
资产总计	15,565,367.43	14,818,329.63	14,282,976.77	13,310,164.36
流动负债				
短期借款	3,120,460.33	2,308,194.34	779,487.71	1,330,910.37
应付账款	635.68	596.00	596.05	995.08
预收款项	1,135.76	365.81	356.00	559.58
应付职工薪酬	3,836.26	3,829.46	4,351.64	4,744.29

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应交税费	408.30	874.18	703.84	680.63
其他应付款	32,810.31	163,687.70	46,780.08	39,744.01
一年内到期的非流动负债	1,367,067.21	987,577.71	1,521,398.23	1,168,600.69
其他流动负债	813.36	250,780.55	597.53	763.88
流动负债合计	4,527,167.20	3,715,905.76	2,354,271.09	2,546,998.55
非流动负债				
长期借款	1,654,721.87	2,289,125.00	3,645,700.00	3,309,100.00
应付债券	300,000.00	200,000.00	-	150,000.00
长期应付款	80.74	80.74	80.74	28,854.54
递延所得税负债	145,922.39	148,879.54	94,274.76	86,298.27
其他非流动负债	11.04	11.04	11.04	11.04
非流动负债合计	2,100,736.04	2,638,096.32	3,740,066.54	3,574,263.85
负债合计	6,627,903.25	6,354,002.08	6,094,337.63	6,121,262.39
所有者权益				
实收资本（股本）	2,285,743.00	2,285,743.00	2,285,743.00	2,208,172.00
其他权益工具	1,449,880.00	1,399,880.00	1,599,780.00	1,149,480.00
资本公积	2,187,269.87	1,914,132.87	1,879,807.54	1,858,448.10
其他综合收益	490,680.21	499,551.66	270,211.31	206,288.14
盈余公积	504,225.60	504,225.60	472,297.22	424,537.78
未分配利润	2,019,665.51	1,860,794.42	1,680,800.07	1,341,975.94
归属于母公司所有者权益合计	8,937,464.19	8,464,327.55	8,188,639.14	7,188,901.97
所有者权益合计	8,937,464.19	8,464,327.55	8,188,639.14	7,188,901.97
负债及所有者权益	15,565,367.43	14,818,329.63	14,282,976.77	13,310,164.36

表：担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	5,099.74	9,946.61	11,000.12	8,412.74
其中：营业收入	5,099.74	9,946.61	11,000.12	8,412.74
二、营业总成本	85,882.94	182,269.67	199,990.46	212,512.42
其中：营业成本	-	4.35	4.35	4.35
税金及附加	1,007.75	516.09	2,998.67	3,739.08
销售费用	40.98	216.36	143.10	125.99
管理费用	16,950.18	26,983.25	34,280.91	25,528.70
财务费用	67,884.03	154,549.61	162,563.42	183,114.30
资产减值损失	-	-5,700.00	-	-

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-21.53	35.09	-103.08	-34.57
其他收益	27.77	62.21	25.80	46.87
投资收益（损失以“-”号填列）	313,006.94	580,331.78	710,257.45	482,890.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-77,913.78	209.56	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	4.43	715.26	1.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	232,229.97	324,496.67	522,114.65	278,804.62
加：营业外收入	-	1.38	3.12	-
减：营业外支出	13.13	5,190.94	30,112.57	77.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	232,216.84	319,307.10	492,005.20	278,727.03
减：所得税费用	-	23.35	229.24	-24,100.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	232,216.84	319,283.75	491,775.96	302,827.53

表：担保人 2022 年-2024 年及 2025 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,642.37	10,319.94	10,984.16	10,089.23
收到的其他与经营活动有关的现金	9,866.52	155,935.41	14,923.22	22,779.16
经营活动现金流入小计	15,508.90	166,255.36	25,907.38	32,868.39
购买商品、接受劳务支付的现金	285.64	1,183.00	1,549.69	935.50
支付给职工及为职工支付的现金	12,527.08	18,871.33	17,303.74	15,766.11
支付的各项税费	2,408.15	5,248.15	11,044.72	18,270.45
支付的其他与经营活动有关的现金	137,502.42	13,214.05	41,575.23	10,179.98
经营活动现金流出小计	152,723.29	38,516.53	71,473.38	45,152.04
经营活动产生的现金流量净额	-137,214.40	127,738.83	-45,566.00	-12,283.65
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	656,640.54	2,214,156.79	2,021,336.14	617,381.93
取得投资收益所收到的现金	114,033.09	433,972.70	529,321.21	460,718.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	1.99	13.04	511.02	3.88
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	-	9,000.16	4,000.00	-
投资活动现金流入小计	770,675.62	2,657,142.70	2,555,168.37	1,078,104.52

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36.18	1,933.87	4,135.28	2,235.43
投资所支付的现金	1,049,000.95	2,161,713.69	2,833,669.14	2,109,599.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	0.52	13,039.10
投资活动现金流出小计	1,049,037.13	2,163,647.56	2,837,804.94	2,124,873.53
投资活动产生的现金流量净额	-278,361.51	493,495.15	-282,636.57	-1,046,769.01
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	423,157.00	235,508.00	930,044.00	886,195.00
取得借款收到的现金	3,020,055.00	4,976,795.00	3,812,700.00	5,717,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,443,212.00	5,212,303.00	4,742,744.00	6,603,195.00
偿还债务所支付的现金	2,619,498.13	4,893,740.00	3,806,800.00	4,880,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	140,442.15	266,424.16	270,549.63	270,591.03
支付的其他与筹资活动有关的现金	100,020.00	400,427.41	450,706.72	301,023.43
筹资活动现金流出小计	2,859,960.28	5,560,591.57	4,528,056.35	5,451,614.46
筹资活动产生的现金流量净额	583,251.72	-348,288.57	214,687.65	1,151,580.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	167,675.81	272,945.41	-113,514.93	92,527.88
加：期初现金及现金等价物余额	587,577.21	314,631.80	428,146.73	335,618.85
六、期末现金及现金等价物余额	755,253.02	587,577.21	314,631.80	428,146.73

(四) 担保人主要财务数据变动情况分析

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	变化幅度	变动原因分析
总资产	50,143,789.74	49,343,694.88	1.62	-
总负债	31,799,137.31	31,719,477.06	0.25	-
所有者权益	18,344,652.43	17,624,217.81	4.09	-
资产负债率	63.42	64.28	-1.35	-
项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	变化幅度	变动原因分析
营业收入	4,908,296.40	4,757,539.04	3.17	-
营业成本	3,931,845.03	3,837,174.67	2.47	-
利润总额	490,375.74	475,066.41	3.22	-
净利润	367,333.61	360,429.87	1.92	-

经营活动产生的 现金流量净额	429,236.24	-147,377.40	由负转正	主要系本期购买商品、接受劳 务支付的现金减少所致
-------------------	------------	-------------	------	-----------------------------

七、担保人 2025 年 1-6 月资信情况

截至本募集说明书签署之日，担保人资信情况良好。

八、担保人其他重大事项

（一）债务违约情况

截至本募集说明书签署日，担保人未出现债务违约情况。

（二）其他重大事项

2025 年 1-6 月，担保人不存在其他重大不利变化。

第十章 税项

本期中期票据的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），根据 2016 年 5 月 1 日实施的财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知，金融商品转让（是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动），按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期中期票据投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。

第十一章 信息披露安排

发行人承诺：

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

一、发行人信息披露机制

发行人为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，加强公司信息披露事务管理，保护投资者合法权益，促进公司依法规范运作，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规，制定了信息披露管理制度。该制度对公司股东、董事、高级管理人员和公司各部门及相关人员有约束力。信息披露是公司的持续性责任，公司应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》和《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、法规的相关规定，履行信息披露义务。

财务部为负责公司债券信息披露的常设机构。

公司信息披露事务负责人由张捷先生担任，其负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

信息披露事务负责人：张捷

职务：副总经理、财务总监、董事会秘书

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

电话：010-62698710

传真：010-62698299

电子邮箱：无

二、发行前的信息披露

发行人在发行日前 2 个工作日，通过中国银行间市场交易商协会认可的网站披露如下发行文件：

（一）募集说明书；

- (二) 法律意见书;
- (三) 发行人近三个会计年度的审计报告及最近一期会计报表;
- (四) 担保人近三个会计年度的审计报告及最近一期会计报表;
- (五) 北京能源集团有限责任公司关于京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据之担保函;
- (六) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定, 在本期债务融资工具存续期间, 通过交易商协会综合业务和信息平台定期披露以下信息:

(一) 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息;

(二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告;

(三) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表, 第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间;

定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业, 除提供合并财务报表外, 还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内, 企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求, 或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道、媒体上的时间。

四、存续期内重大事项的信息披露

发行人在各期债务融资工具存续期间, 向市场公开披露可能影响债务融资工具投资者实现其债权的重大事项, 包括:

- (一) 企业名称变更;
- (二) 企业生产经营状况发生重大变化, 包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等;
- (三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构;

- (四) 企业 1/3 以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- (五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职务;
- (六) 企业控股股东或者实际控制人变更, 或股权结构发生重大变化;
- (七) 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;
- (八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;
- (九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;
- (十) 企业股权、经营权涉及被委托管理;
- (十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权;
- (十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更;
- (十三) 企业转移债务融资工具清偿义务;
- (十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%, 或者新增借款超过上年末净资产的 20%;
- (十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;
- (十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;
- (十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;
- (十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (二十) 企业拟分配股利, 或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;
- (二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;
- (二十二) 债务融资工具信用评级发生变化;
- (二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大的合同;

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

五、本金兑付和付息事项

公司将于中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过交易商协会综合业务和信息平台向投资人披露当期债务融资工具的本金兑付或付息事项。债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《非金融企业中期票据业务指引》等文件的相关规定，进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项的披露工作。

第十二章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

(一)【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】主承销商为本期债务融资工具持有人会议的召集人。
召集人联系方式：

机构名称：中信建投证券股份有限公司

联络人姓名：张宇

联系方式：010-56051479

联系地址：中信建投证券股份有限公司

邮编：100020

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二) 【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

(三) 【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期³足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

³ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
- 7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
- 8.发行人进行重大债务重组；
- 9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；
- 10.其他情形。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五)【其他召开情形】存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至存续期管理人和主承销商或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

(七) 【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) 【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九) 【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一) 【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二)【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) **【决议答复与披露】** 发行人应当对持有人会议决议进行答复, 相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的, 上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构, 并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】** 承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】** 召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务, 不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动, 损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】** 召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】** 召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料, 并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) **【存续期服务系统】** 本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等, 债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等, 发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) **【释义】** 本章所称“以上”, 包括本数, “超过”不包含本数; 所称“净资产”, 指企业合并范围内净资产; 所称“披露”, 是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) **【其他情况】** 本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融

企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

(二) 同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

本期债务融资工具基本信息；

同意征集的实施背景及事项概要；

同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

相关中介机构及联系方式（如有）；

一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持

有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额不计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同

意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理人。

第十五章 投资人保护条款

无。

第十六章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

1.1 【宽限期条款】:

发行人在上述情形发生之后有【10】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【0】BP 计算利息。

发行人发生前款情形, 应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息), 则不构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告, 说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告, 说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人触发本募集说明书中第十四章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的,发行人应当依法承担违约责任;持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金,或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件,除继续支付利息之外(按照前一计息期利率,至实际给付之日止),还须向债务融资工具持有人支付违约金,法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的,自宽限期届满之日起)到实际给付之日止,按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露,真实、准确、完整、及时、公平地披露信息;按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等;配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金,并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指,发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后,应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求,遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则,稳妥开展风险及违约处置相关工作,本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后,可与持有人协商采取下列处置措施:

(一)【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款,包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的,并变更相应登记要素的,应按照以下流程执行:

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议,按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后,发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

(二)【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的,应确保当期债务融资工具全体持有人知晓,保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的,应按照下列流程进行:

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议,议案应明确注销条件、时间流程等内容,议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过;

2.注销方案表决生效后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;注销协议应明确注销流程和时间安排;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续;

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内,披露协议主要内容;

4.发行人应在协议签署完成后,及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额;

5.发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(一)不可抗力包括但不限于以下情况:

1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;

2.国际、国内金融市场风险事故的发生;

- 3.交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十七章 发行有关机构

一、发行人

名称：京能置业股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层

法定代表人：咎荣师

信息披露事务联系人：张捷、副总经理、财务总监、董事会秘书

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

电话号码：010-62698710

邮政编码：100071

二、承销团成员

主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：邬浩、李路辉、张宇

电话：010-88085973

传真：010-88085373

邮编：100020

主承销商团成员：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

法定代表人：王晟

联系地址：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

联系人：安辉、徐似锦、石芮华

电话：0755-89278572

传真：0755-88026221

邮编：100073

三、律师事务所

名称：北京市大嘉律师事务所

住所：北京市朝阳区吉庆里 14 号楼佳汇国际中心 408

负责人：胡德冰

经办人员/联系人：任升旗

联系地址：北京市朝阳区吉庆里 14 号楼佳汇国际中心 408

电话号码：010-65511122

传真号码：/

邮政编码：100020

四、会计师事务所

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

执行事务合伙人：李惠琦

经办人员/联系人：黄月梅

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

电话号码：+861085665588

传真号码：+861085665120

邮政编码：100020

五、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200002

六、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层 0301、4 层 0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

声明：发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十八章 备查文件

一、备查文件

(一) 京能置业股份有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注〔2025〕【】号）

(二) 京能置业股份有限公司章程

(三) 京能置业股份有限公司关于发行 2025 年度第二期中期票据有权机构决议

(四) 京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书

(五) 京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据法律意见书

(六) 京能置业股份有限公司 2022 年-2024 年经审计的合并和母公司财务报告、2025 年一季度未经审计的合并和母公司财务报表、2025 年半年度未经审计的合并和母公司财务报表

(七) 担保人为本期中期票据出具的信用增进函

(八) 担保人北京能源集团有限责任公司 2024 年经审计的合并和母公司财务报告、2025 年一季度未经审计的合并和母公司财务报表、2025 年半年度未经审计的合并和母公司财务报表

二、查询地址

(一) 发行人

名称：京能置业股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层

法定代表人：咎荣师

信息披露事务联系人：张捷、副总经理、财务总监、董事会秘书

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

电话号码：010-62698710

邮政编码：100071

(二) 主承销机构、簿记管理人、存续期管理机构

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 6 层

北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：邬浩、李路辉、张宇

电话：010-88085973

传真：010-88085373

邮编：100020

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录 1：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	$\text{净利润} / \text{主营业务收入}$
总资产报酬率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均总资产}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{年初年末平均所有者权益}$
应收账款周转率	$\text{营业收入净额} / \text{年初年末平均应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{主营业务成本} / \text{年初年末平均存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{主营业务收入} / \text{年末总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益（利润总额+利息费用+折旧+摊销）

(本页无正文，为《京能置业股份有限公司 2025 年度第二期中期票据募集说明书》盖章页)

