

公司代码：600791

公司简称：京能置业

**京能置业股份有限公司**  
**2025年年度报告摘要**

## 第一节 重要提示

1、本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 3、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	孙力	因工作原因	刘德江

4、立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 5、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2025年度不进行利润分配或公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 第二节 公司基本情况

### 1、公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张捷	王风华
联系地址	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元	北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元
电话	010-62698710	010-62690958
传真	010-62698299	010-62698299
电子信箱	jingnengzhiye@powerbeijing.com	jingnengzhiye@powerbeijing.com

## 2、报告期公司主要业务简介

近年来国家将房地产定位为国民经济支柱产业、重要民生工程与风险防控关键领域，坚持“稳字当头、稳中求进”，2025年延续“止跌回稳”政策主基调，以供需两端协同发力推动市场持续修复。需求端，房贷利率、首付比例及交易税费维持低位，因城施策释放刚性与改善性住房需求，有效降低购房门槛、提振居民置业意愿；供给端，“保交楼”专项行动扎实推进，存量商品房收储、城中村改造与城市更新加速落地，推动行业风险有序出清、存量资源高效盘活。在明确的政策信号与持续改善的市场预期共同作用下，行业信心稳步回升，市场运行总体平稳。

立足顶层设计与长远发展，我国房地产行业正从高速规模增长全面转向高质量发展轨道，加快构建新发展模式。绿色、智慧、高品质住宅更受市场青睐，城市群与都市圈成为区域增长核心引擎；行业多元化持续发展，高杠杆、高负债、高周转的传统开发模式逐步调整，房企加快向轻资产运营、代建服务、物业管理等方向多元化分化，存量资产盘活与城市更新成为新的增长点。政策托底与市场自主调节形成合力，短期稳市场、长期促发展协同推进，为房地产行业长期平稳健康发展、更好服务民生改善与经济高质量发展筑牢坚实基础。

**从稳步推进到提质见效，重点任务落地有声。**公司业务开发板块严格锚定专业化服务要求，聚焦“好房子”建设目标，推动西贤府项目顺利实现结构封顶及二次结构施工，实景示范区亮相；金泰丽富五期A段项目圆满完成全部开发建设任务，顺利达成阶段性目标。同时，公司创新建立“一案一策、一事一专班”工作机制，精准聚焦重大案件，全力推动历史遗留问题攻坚化解。报告期内，公司ESG评级实现稳步提升，从2024年BB级跃升至2025年BBB级，显示公司在环境、社会及治理方面的持续进步与责任担当。

**从高效管理到创新赋能，管理效能持续释放。**公司全面推行任期制和契约化管理，持续优化组织绩效体系，创新构建“KPI+OKR”双驱考核模式，严格执行“月跟踪、月考核、年度总核算”管理机制，明确“业绩升、薪酬升，业绩降、薪酬降”的市场化激励导向，充分调动全员干事创业积极性。同时，统一招标采购体系建设成效显著，实现招采集约化、规范化管理，有效降低采购成本、提升采购效率，进一步强化供应链管理水

**从规范合规到主动防控，合规底线防线牢固。**公司始终将合规管理贯穿经营发展全过程，坚持把法律合规审核意见及风险防控建议全面纳入“三会”决策管理流程，严格落实事前防范、事中控制、事后复盘的全流程合规管理要求，实现法律合规审核100%全覆盖，切实防范法律合规风险，保障公司经营活动合法合规、有序开展。

**从全面管控到精细施策，成本管控精准发力。**公司牢固树立“过紧日子”的经营理念，坚持源头管控、全过程管控相结合，制定成本管控专项方案，构建全流程、全方位成本管理体系，将降成本目标全面纳入企业负责人综合绩效考核，层层压实成本管控责任。精准管控财务费用等支出，杜绝铺张浪费；实施“一企一策、一项一策”差异化减亏治亏策略，针对性破解经营痛点难点。通过权益融资、发行中期票据等多元化融资方式，有效优化资本结构，降低上市公司资产负债率，提升公司财务稳健性。

**从常态防控到闭环管理，安全底线坚不可摧。**公司始终坚持安全发展理念，严格执行月度安全例会机制，持续推进应急预案修订完善及安全责任书签订工作，全面落实安全生产责任“一岗一清单”建设，明确岗位职责、压实安全责任。深入开展安全隐患专项排查整治及安全环保巡查行动，强化全员安全教育培训，提升安全管理智能化、精细化水平，扎实做好应急管理各项工作，持续加强安全生产标准化建设。报告期内，公司圆满达成“十个不发生”和“一个持续提高”的安全环保工作目标，京能·西山印项目成功获评“北京市绿色安全样板工地”，显示出公司安全管理工作的过硬水平。

## 3、公司主要会计数据和财务指标

## 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	16,307,041,174.40	19,758,901,512.17	-17.47	21,165,178,877.49
归属于上市公司股东的净资产	1,480,431,576.90	681,564,649.29	117.21	1,591,869,210.80
营业收入	2,243,433,918.28	5,458,594,505.42	-58.90	4,535,104,206.81
利润总额	-1,419,832,864.93	5,883,864.17	-24,230.96	-552,228,781.62
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,206,843,421.94	5,457,888,469.41	-59.57	4,485,911,094.58
归属于上市公司股东的净利润	-1,167,806,442.59	-109,126,892.90	不适用	-407,033,087.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,180,111,649.10	-116,344,159.85	不适用	-404,114,304.40
经营活动产生的现金流量净额	38,825,360.62	-4,042,048,257.13	不适用	4,335,459,373.25
加权平均净资产收益率(%)	-73.51	-13.66	减少59.85个百分点	-13.42
基本每股收益(元/股)	-2.5786	-0.2410	不适用	-0.8988
稀释每股收益(元/股)			-	

## 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	315,426,027.34	402,671,953.41	776,831,180.47	748,504,757.06
归属于上市公司股东的净利润	-107,203,659.14	-93,245,519.68	-67,479,682.32	-899,877,581.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的	-101,711,911.44	-89,774,018.28	-67,231,394.69	-921,394,324.69

净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-191,379,642.57	-24,225,032.63	138,105,545.36	116,324,490.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4、 股东情况

##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					15,603		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					15,392		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					-		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条 件的 股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京能源集团有限责 任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有 法人
梁晓方	79,400	5,101,500	1.13	0	无	0	境内 自然 人
何小春	-921,700	3,934,499	0.87	0	无	0	境内 自然 人
中国建设银行股份有 限公司—诺安多策略 混合型证券投资基金	2,095,700	2,848,400	0.63	0	无	0	其他
高盛公司有限责任公 司	1,493,096	2,608,877	0.58	0	无	0	其他
贵州省技术改造投资 有限责任公司	0	2,030,000	0.45	0	无	0	国有 法人
陈功玉	2,000,000	2,000,000	0.44	0	无	0	境内 自然 人
黄建荣	1,614,371	1,964,371	0.43	0	无	0	境内 自然

							人
方忆宁	1,900,000	1,900,000	0.42	0	无	0	境内自然人
上海泽胜投资管理有限公司—泽胜—丰盈1号私募证券投资基金	1,859,584	1,859,584	0.41	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

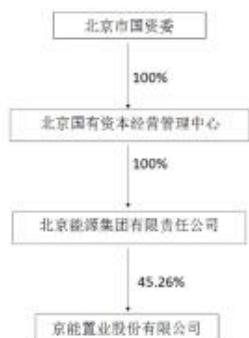
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

## 5、公司债券情况

√适用 □不适用

## 5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
京能置业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	23京置02	251635.SH	2028-07-11	5	3.4
京能置业股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	25京置01	280345.SH	2027-10-21	3	2.04
京能置业股份有限公司2025年度第一期中期票据	25京能置业MTN001	102584316.IB	2028-10-20	5	2.18
京能置业股份有限公司2025年度第二期中期票据	25京能置业MTN002	102584919.IB	2028-11-24	5	2.10
京能置业股份有限公司2025年度第三期中期票据	25京能置业MTN003	102585360.IB	2028-12-26	10	2.10
京能置业股份有限公司2026年度第一期中期票据	26京能置业MTN001	102680285.IB	2029-01-23	10	2.10

## 5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
23 京置 01	公司于 2025 年 7 月 11 日支付京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)本金及自 2024 年 7 月 11 日至 2025 年 7 月 10 日期间的利息。按照《京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)票面利率公告》,“23 京置 01”的票面利率为 3.24%,每手“23 京置 01”面值 1,000 元派发利息为 32.40 元(含税)。
23 京置 02	公司于 2025 年 7 月 11 日支付京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)自 2024 年 7 月 11 日至 2025 年 7 月 10 日期间的利息。按照《京能置业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)票面利率公告》,“23 京置 02”的票面利率为 3.40%,每手“23 京置 02”面值 1,000 元派发利息为 34.00 元(含税)。

## 5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率(%)	83.93	88.35	-5.00
扣除非经常性损益后净利润	-118,011.16491	-11,634.415985	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.09	0.02	-539.12
利息保障倍数	-3.25	0.60	-642.92

### 第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2025 年末,公司资产总额 163.07 亿元,归属于上市公司股东的净资产 14.80 亿元,资产负债率 83.93%。2025 年度,公司实现营业收入 22.43 亿元,利润总额-14.20 亿元,经营活动产生的现金流量净额为 0.39 亿元。

2025 年公司在建项目实现开复工面积 29.12 万平方米,实现竣工面积 16.23 万平方米。京能·西贤府项目有序推进现场施工,年度实现主体结构全部封顶,二次结构和屋面工程全部施工完成,住宅精装工程、外立面工程、小市政工程按计划推进现场施工。京能·西山印项目二标段按计划实现竣备交付。京能·城建樾园项目剩余楼栋按计划实现竣备交付。朝阳金泰丽富嘉园五



期(B段)有序推进前期准备工作,完成施工图消防设计审查,取得合格意见书。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用