京能置业股份有限公司 2008年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
董事	江帆	董事江帆女士授权董事总经理吴宝忠先生出席董事会会议，并代为行使表决权。
董事	谌卫东	董事谌卫东先生授权董事长徐京付先生出席董事会会议，并代为行使表决权。

1.3 中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人徐京付、主管会计工作负责人姜爱芸及会计机构负责人高京兰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	京能置业
股票代码	600791
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层 北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
邮政编码	100080
公司国际互联网网址	WWW.BEIH-ZY.COM
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	姚勇
联系地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
电话	010-62690910	010-62690929
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
营业收入	491,861,769.87	1,400,499,138.95	-64.88	844,520,518.96
利润总额	172,564,029.69	243,254,258.69	-29.06	158,041,826.70
归属于上市公司股东的净利润	108,724,472.57	134,579,833.31	-19.21	89,109,941.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,566,838.42	111,197,530.01	-62.62	28,879,421.72
经营活动产生的现金流量净额	-621,418,583.36	232,510,820.07	-	-234,261,850.35
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	3,327,917,785.84	1,472,480,876.94	126.01	1,943,311,239.04
所有者权益（或股东权益）	829,749,883.62	721,806,984.21	14.95	355,380,364.70

3.2 主要财务指标

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
基本每股收益（元／股）	0.24	0.30	-20	0.34
稀释每股收益（元／股）	0.24	0.30	-20	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.09	0.26	-65.38	0.11
全面摊薄净资产收益率（％）	13.10	18.64	减少5.54个百分点	25.07
加权平均净资产收益率（％）	14.01	22.57	减少8.56个百分点	24.34
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（％）	5.01	15.41	减少10.40个百分点	8.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（％）	5.36	18.65	减少13.29个百分点	7.89
每股经营活动产生的现金流量净额（元／股）	-1.37	0.82	-	-1.82
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元／股）	1.83	2.55	-28.24	2.76

非经常性损益项目

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	88,801,779.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,492,650.33
少数股东权益影响额	-2,396,270.65
所得税影响额	-21,740,525.11
合计	67,157,634.15

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用□不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股	128,031,285	45.23	0	0	76,854,397	59,377	76,913,774	204,945,059	45.25
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	33,977,411	12.01	0	0	313,814	-33,456,337	-33,142,523	834,888	0.18
其中：境内非国有法人持股	33,938,962	12.00	0	0	308,880	-33,424,162	-33,115,282	823,680	0.18
境内自然人持股	38,449	0.01	0	0	4,934	-32,175	-27,241	11,208	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
有限售条件股份合计	162,008,696	57.24	0	0	77,168,211	-33,396,960	43,771,251	205,779,947	45.43
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	121,041,304	42.76	0	0	92,661,789	33,396,960	126,058,749	247,100,053	54.57
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
无限售条件流通股份合计	121,041,304	42.76	0	0	92,661,789	33,396,960	126,058,749	247,100,053	54.57
三、股份总数	283,050,000	100	0	0	169,830,000	0	169,830,000	452,880,000	100

限售股份变动情况表

√适用□不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京能源投资（集团）有限公司	128,031,270	0	76,913,765	204,945,035	股改、非公开发行	2010年4月28日
浙江天圣控股集团有限公司	7,500,000	7,500,000	0	0		2008年4月28日
绍兴裕隆工贸集团有限公司	7,500,000	7,500,000	0	0		2008年4月28日
陕西工业技术研究院	6,000,000	6,000,000	0	0		2008年4月28日
上海华询资产管理有限公司	6,000,000	6,000,000	0	0		2008年4月28日
无锡市宝联投资有限公司	4,500,000	4,500,000	0	0		2008年4月28日
北京力成投资管理有限公司	1,560,487	1,560,487	0	0		2008年2月13日
上海皆迎实业有限公司	234,000	198,900	0	0		2008年2月13日
汕头市潮南区两英经贸有限公司	160,875	0	96,525	257,400	股改	待定
贵阳南明发展印刷厂	160,875	0	96,525	257,400	股改	待定
上海才英洁具有限公司	97,500	82,875	0	0		2008年2月13日
贵州证券登记公司	96,525	0	57,915	154,440	股改	待定
贵州省贵阳市云侨针纺采购供应站	32,175	0	19,305	51,480	股改	待定
贵阳市商业银行中山支行	32,175	27,349	0	0		2008年2月13日
贵州省华星工贸公司	32,175	0	19,305	51,480	股改	待定
周显光	32,175	27,349	0	0		2008年2月13日
贵州省贵阳成阳实业有限公司	32,175	0	19,305	51,480	股改	待定
贵州省旅游投资有限公司	15	0	9	24	股改	待定
王琪	6,274	3,346	3,764	10,038	董事持股	每年可转让股份不超过其所持股份的25%
方秀君	0	390	1,170	1,170	监事持股	
合计	162,008,696	33,400,696	77,227,588	205,779,947	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	58,307户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京能源投资（集团）有限公司	国有法人	45.25	204,945,035	76,913,765	204,945,035	无
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	3,281,850	0	无
上海华询资产管理有限公司	境内非国有法人	1.60	7,244,731	1,244,731	0	无
陕西工业技术研究院	其他	1.11	5,047,604	-952,396	0	无
秦芳	境内自然人	1.09	4,950,692	4,950,692	0	无
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.53	2,400,000	900,000	0	无
王守业	境内自然人	0.27	1,229,920	1,229,920	0	无
苏石宝	境内自然人	0.14	633,968	237,738	0	无
浙江天圣控股集团有限公司	境内非国有法人	0.14	630,000	-6,870,000	0	无
季允菊	境内自然人	0.13	604,330	543,380	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600	人民币普通股
上海华询资产管理有限公司	7,244,731	人民币普通股
陕西工业技术研究院	5,047,604	人民币普通股
秦芳	4,950,692	人民币普通股
贵州省技术改造投资公司	2,400,000	人民币普通股
王守业	1,229,920	人民币普通股
苏石宝	633,968	人民币普通股
浙江天圣控股集团有限公司	630,000	人民币普通股
季允菊	604,330	人民币普通股
王建成	600,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述无限售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。 公司未知前十名无限售股东和前十名股东之间，是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

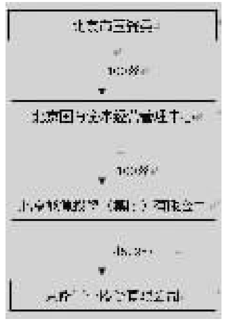
单位：亿元 币种：人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京能源投资（集团）有限公司	陆海军	88	2004年12月8日	电厂、发电机和配套输变电工程及其电力项目的投资、开发等

4.3.2.2 法人实际控制人情况

北京市国资委

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐京付	董事长	男	54	2005年11月22日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		否		是
吴宝忠	董事 总经理	男	57	2007年9月4日~2008年4月30日 2007年8月16日~2010年8月15日	0	0	0	0			是	46.7	否
杨豫鲁	董事	男	59	2005年4月30日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		否		是
谌卫东	董事	男	46	2005年11月22日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		否		是
王琪	董事 常务副总经理	男	54	2005年4月30日~2008年4月30日 2007年8月16日~2010年8月15日	8,365	13,384	0	0	5,019	公积金转增股本	是	35.0	否
江帆	董事 副总经理	女	41	2005年4月30日~2008年4月30日 2007年8月16日~2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	26.9	否
凌枫	独立董事	男	68	2005年4月30日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	4.8	否
肖红	独立董事	男	48	2005年4月30日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	4.8	否
徐小舸	独立董事	女	37	2007年7月13日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	4.8	否
方秀君	监事会主席	女	38	2005年11月22日~2008年4月30日	975	1,560	0	0	585	公积金转增股本	否		是
徐小萍	监事	女	38	2006年5月23日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		否		是
姚勇	监事	男	36	2005年4月30日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	16.9	否
朱兆梅	董事会秘书	女	38	2005年11月22日~2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	22.4	否
路志君	副总经理	女	47	2007年8月16日~2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	35.8	否
周锦连	副总经理	男	56	2008年4月8日~2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	34.2	否
姜爱芸	财务总监	女	50	2007年8月16日~2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	29.5	否
冷述恒	副总经理	男	36	2008年4月8日~2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	37.0	否
陈庆德	总经济师	男	38	2008年4月8日~2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	28.5	否
合计	/	/	/	/	9,340	14,944	/	0	5,604	/	/	327.3	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

我国自2006年开始实施从紧的货币政策，同时针对房地产市场的调控政策不断密集地出台，在2008年的地产市场开始显现，加上国内自然灾害、国际金融形势的突变引起的累积效应，导致了08年下半年的市场剧变，表现形式为房地产投资缩减，消费信心降低，市场交易量剧烈下降，房价大幅度下降。政府优先支持保障性住房的开发建设一系列政策法规，进一步加剧了预购房者的观望心理，房地产市场景气回落。业内普遍认为，房价已进入下行轨道，市场景气度将在低位徘徊。房地产企业将面临着重新洗牌的格局。

面对错综复杂的国内外经济形势，以及2008年公司处于发展中的调整年，可售存量商品房相对较少，且公司主要项目（银川项目、北京棉花片项目、内蒙古呼和浩特项目）均处于前期开发建设阶段，对资金需求较大等现实状况。公司管理层着眼于长久的可持续发展的战略，时刻关注并研究宏观经济政策，积极采取措施应对市场变化，保证了报告期内公司经营业绩的稳定，特别是安全度过金融危机的现金储备。同时，面对行业融资环境的变化进一步拓宽融资渠道，如，通过向控股股东京能集团申请委托贷款的方式，共计获得资金4.5亿元；再者，通过出让控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司38%股权引入合作者的方式，获得资金5亿元；三是通过对控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司增资（注册资本由1亿元增加至6亿元）时，适当调增控股股东京能集团的持股比例（由5%调至30%）的方式，获得资金1.75亿元，以上措施有效地降低了公司运营的风险，保证了下一步项目开发的资金需要，维护了公司和股东的利益。

1、2008年经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入49,186.18万元；实现利润总额17,256.40万元；归属于母公司所有者净利润10,872.45万元。

（1）公司主要控股子公司经营情况

单位：万元

公司名称	注册资本	控股比例	总资产	净资产	净利润
北京国电房地产开发有限公司	6000	90%	48329	27258	11672
北京天创世缘房地产开发有限公司	6000	52%	104956	8174	-591
北京天科创业科技有限公司	1000	90%	11571	3936	366
北京天创维嘉房地产开发有限公司	4868.55	51%	7198	7095	-114
北京安泰达房地产开发有限责任公司	1050	76%	8765	5706	-555
宁夏京能房地产开发有限公司	60000	70%	104360	59970	-30
内蒙古京能房地产开发有限公司	1000	100%	22040	900	-93
宁夏京能创业房地产开发有限公司	2000	100%	79331	1624	-371

（2）公司主营业务经营状况

1）主营业务分行业、产品情况表

单位：万元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（％）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
商品房销售	48279	26039	46.07	-64.86	-72.46	14.89个百分点
物业经营收入	505	-	-	7	-	-

2）主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（％）
北京	49186	-64.88

（3）股权转让情况

报告期内，我公司转让了所持北京天创世缘房地产开发有限公司38%股权，股权转让款共计1.19亿元；转让了北京天元港房地产开发有限公司25%股权，股权转让价款共计2879万元。

2、公司财务状况分析

单位：万元

主要财务状况、经营成果指标比较情况				
项目	期末数	期初数	增减幅度(%)	重大变动原因说明
货币资金	20903	14299	46	
预付账款	103901	71490	45	因项目投资增加
其他应收款	1208	236	412	往来款项增加
存货	197411	48672	306	处于投入期，项目投入增加形成
固定资产	4002	3974	1	
递延所得税资产	608	1084	-44	本部弥补以前年度亏损而转出
应付账款	45745	15683	192	银川项目计提
预收款项	2637	2945	-10	
应交税费	8010	13445	-40	缴纳税金所致
其他应付款	105762	11229	842	往来款项增加
股本	45288	28305	60	资本公积转增
总资产	332792	147248	126	处于投入期，负债增加
归属于母公司的股东权益	82975	72181	15	实现盈利
项目	本期数	上年同期数	增减幅度（％）	重大变动原因说明
营业收入	49186	140050	-65	处于投入期，可售项目较少
营业成本	26156	95053	-72	同上
营业税金及附加	4924	12377	-60	同上
销售费用	1909	3091	-38	同上
管理费用	3390	3215	5	
财务费用	3946	2491	58	借款增加
利润总额	17256	24325	-29	收入减少
所得税	5700	8474	-33	同上
归属于母公司所有者的净利润	10872	13458	-19	同上
现金流量比较情况				
项目	本期数	上年同期数	增减幅度（％）	重大变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-62142	23251	-	处于投入期，经营收入少于支出
投资活动产生的现金流量净额	12704	-56	-	收回股权投资
筹资活动产生的现金流量净额	56042	-26422	-	借款增加

3、未来发展的展望及2009年经营计划

（1）行业发展趋势

据国家统计局资料显示，2008年1-12月，全国商品房销售面积6.2亿平方米，同比下降19.7%；商品房销售额24071亿元，同比下降19.5%。截至12月末，全国商品房空置面积1.64亿平方米，同比增长21.8%。房地产市场总量上看已存在明显的供过于求的现象，尤其是2008年第三季度，市场开始快速下行，并显现出加速下滑的趋势，我国房地产行业的景气度明显下降。房地产行业的这次调整，既有国际国内经济大环境的影响，同时也要看到，中国房地产行业经过了近10年的快速发展，本身也存在调整的需要。特别是经历06—07年全国性的房地产价格暴涨后，房价问题远远超越经济范畴，成为政府维护社会稳定的重要调控目标。政策性住房的提出和贯彻、第二套房金融政策、70/90限制等等密集的调控政策，都是这一政策目标的产物。

随着市场受到政策的作用而显现出重大的调整，特别是国外金融危机正在扩大，并间接影响到国内的实体经济，外需拉动型的经济增长方式受到严重的考验。作为启动内需，拉动经济增长的重要支柱产业，房地产业的回暖必然会被提上政府的议事日程。温家宝总理在部署落实中央政策措施的七项工作时指出，房地产行业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家具用品等产业的发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。08年下半年以来国家采取了一系列的宏观调控政策，积极维护经济及房地产市场的稳定发展，宏观调控政策也从过去的“双防一控”转变为“保增长”，针对我国目前的形势，最主要的方法是要扩大内需，内需最重要的推动力量是投资和消费，而在投资和消费中，最重要的就是房地产行业。

从长远期经济发展来看，我国目前城市化率是44.9%，发达国家城市化率则达到了90%以上，我国的城市化进程还有相当大的差距。房地产业是中国城市化进程中最重要的产业，城市化进程将为房地产市场带来巨大的刚性需求。

管理层认为，房地产行业因其自身周期的调整，有挤出泡沫的需要，且调控政策效果的显现会有一定滞后期，房地产行业短期内的调整是必然的。但城市化带来的刚性需求、政府拉动内需而进行的调控放松甚至是经济刺激方案陆续出台，市场预期正在发生变化。从中长期来看，房地产行业经过适度调整，会在新的经济政策、货币政策、供应的萎缩以及消费者预期的共同作用下，在不长时间内重新活跃。

（2）公司的优势

我们的团队具有近十年的房地产开发经验，拥有一套较为完备的开发和管理模式。公司目前的开发项目分别位于北京、银川和呼和浩特。管理层认为，虽然2009年房地产行业面临着较大的考验，但由于公司一贯的审慎的经营风格，项目选择和运作方面，已经回避了绝大多数的经营风险。

首先，公司立足北京，在京开发项目所处的地域，是具有不可替代的区位优势和价值，棉花片项目是目前北京二环内少有的住宅项目。其次，公司在京外的项目主要分布于银川及呼和浩特，皆是资源大省的省会城市，但在06—07年的全国性房地产价格上涨过程中，属于温和上涨及滞后上涨的区域。因此，在房地产调控形势严峻的08年，并没有出现珠三角及长三角地区的价格巨幅下降。据统计，2008年11月份与2007年11月相比，新建住宅销售价格上涨的有53个城市，其中涨幅最大的城市是银川9.3%，二手住宅销售价格上涨的有46个城市，其中银川8.3%（位于涨幅第二）、呼和浩特6.6%（位于涨幅第四）；另据内蒙古自治区统计局资料显示，内蒙古地区商品房销售面积和销售额稳定增长，2008年1-11月份，全区商品房销售面积1546.10万平方米，比上年同期增长19.06%；全区商品房销售额390.09亿元，比上年同期增长27.03%。内蒙地区商品房均价较去年涨幅在20%以上（此涨幅数据摘自《2008-2009年经济增长形势分析与预测》）。

管理层认为，公司目前开发的项目均处于较为有利的地理位置，特别是占有核心城市中心不可复制的黄金地段，抗风险性较强。但由于这些项目均处在开发投入阶段，公司2009年可结转利润有限，2009年将会是公司的一个培育及攻坚年。面对外部不利的经济形势，公司全体经营层和决策层会一如既往地齐心协力，控制开发过程中的各种成本，加强项目的产品策划和营销策划，以最大限度的挖掘项目的附加价值，并适时调整项目开发进度，以期踩准整个地产的周期性节奏，在即将来临的下一轮地产繁荣期，获取利润的大丰收。

（3）公司发展所面临的问题

1）、上市公司资产规模偏小，在房地产类上市企业中处于中等偏小水平，融资空间有限，资金问题成为制约企业发展的瓶颈。

2）、现代企业管理机制有待完善。激励机制、约束机制和经营机制创新相对滞后；适合公司发展的管理机制和管控模式有待完善。

3）、人力资源管理体系需继续完善。为实现置业板块跨越式发展提供人力资源保障的核心团队还未形成。一是员工的整体素质、工作责任心、工作能力和工作效率都有待提高；二是骨干团队建设、人才队伍的培养工作仍需加强。

（4）2009年公司工作计划

1) 新年度工作计划

2009年，公司将在继续做好原有工作的基础上，重点做好以下工作：

A、优化公司组织结构、岗位人员配置和业务流程，完善管控模式和实施人才队伍建设。

B、盘活存量资产，提高资产收益水平。

C、加大融资工作力度，提高资金利用水平。

D、公司将借鉴同行业其他优秀企业的管理经验，加大成本控制力度，建立和完善计划管理、规划设计、成本管理、招标采购、合同管理、资金管理等管控流程。

2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

（5）主要风险因素及对策

公司主要面临的风险有：

1）宏观政策风险。国家出台一系列宏观调控政策用以促进房地产市场健康发展，但因为政策调控效果的显现存在一定的滞后期，其效力究竟在何时能够明显发挥存在一定的不确定性。公司将在项目开发过程中，实时监控市场及政策的变化，把握市场良机，以灵活性的策略应对外部环境的制约与冲击。

2）市场风险。据官方提供的数据显示，房地产市场存在总量供过于求的现象，存量房需要一定的时间去消化。但要看到这些过剩是结构性的，位于中心黄金地段的项目，价格呈现出非常大的刚性。公司项目的区位价值，有利于回避这些风险。

3）异地管理风险。公司目前开发的项目分布于不同地域与城市，公司报告期内制定的管控模式尚处于磨合期，需根据管控过程中发现的问题不断完善管控模式，以进一步提高管理效率和效果。

面对上述风险，公司将加强房地产行业政策的研究，时时关注宏观形势的变化，及时采取应对措施，确保管控措施到位，争取在激烈的市场竞争中赢得发展机遇。

与公允价值计量相关的项目

□适用 √不适用

持有外币金融资产、金融负债情况

□适用 √不适用

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述6.1

6.3 主营业务分地区情况表

请见前述6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

（下转36版）

证券代码：600791　证券简称：京能置业　编号：临2009-003号

京能置业股份有限公司
第五届董事会第九次会议决议公告暨召开2008年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

京能置业股份有限公司(以下简称“公司或本公司”)第五届董事会第九次会议于2009年3月12日上午9:00时，在北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦十二层西侧公司会议室召开，本次会议应到董事9人，实到董事9人，董事江帆女士授权董事总经理吴宝忠先生出席本次会议，并代为行使表决权；董事谌卫东先生授权董事长徐京付先生出席本次会议，并代为行使表决权。公司监事及高级管理人员列席了本次会议。会议由董事长徐京付主持，经与会董事的认真审议，形成以下决议：

一、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2008年董事会工作报告；

此议案尚须提交股东大会审议。

二、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2008年总经理工作报告；

三、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2008年财务决算报告；

此议案尚须提交股东大会审议。

四、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2008年度利润分配及公积金转增股本议案；

经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计确认，公司本部2008年度实现净利润47,016,600.40元，本年度未分配利润为5,756,020.21元。

根据公司实际经营情况及2009年业务发展计划，公司拟进行现金利润分配，即每10股派0.04元（含税），共计派发现金1,811,520元，剩余未分配利润结转至下一年。公司2008年度不进行公积金转增股本。

此议案尚须提交股东大会审议。

五、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2008年年度报告及摘要（年报全文见上海证券交易所网站www.sse.com.cn）；

此议案尚须提交股东大会审议。

六、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司2009年经营计划；

七、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于董事会换届的议案；

同意公司第六届董事会由7人组成，其中非独立董事4人，独立董事3人，任期自公司股东大会选举通过之日起三年。第六届董事会成员候选人情况（简历附后）如下：

（一）非独立董事候选人为徐京付先生、杨豫鲁先生、吴宝忠先生和王琪先生。

（二）独立董事候选人为邢少军先生、陈倩女士和徐小舸女士。

此议案尚须提交股东大会审议。

独立董事发表独立意见：公司第六届董事会董事候选人均符合公司董事的任职条件，不存在《公司法》第57条、第58条规定的情况，且董事候选人均未被中国证监会确定为市场禁入者；独立董事候选人均具有独立性，符合中国证监会对独立董事任职资格的要求。此次董事候选人的提名和选举程序均符合有关法律法规的规定。

八、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于修改公司章程的议案；

（一）将原章程第四条“公司注册名称：京能置业股份有限公司 JINGNENG PROPERTY CO.，LTD”修改为：

“公司注册名称：京能置业股份有限公司

公司英文名称：BEIH-PROPERTY CO.，LTD

公司英文简称：BEIH-ZY”

（二）将原章程第十一条“本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、董事会秘书和财务总监”修改为：

“本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、财务总监、总经济师、总工程师和董事会秘书”。

（三）将原章程第一百零六条“董事会由9名董事组成，设董事长1人”，修改为：

“董事会由7名董事组成，设董事长1人”。

（四）将原章程第一百二十六条“公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书为公司高级管理人员”，修改为：

“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，亦由董事会聘任或解聘”。

（五）将原章程第一百五十七条“公司利润分配政策为：

“（一）公司可以采取现金或股票方式分配股利；

（二）公司的利润分配应重视对投资者的合理回报；

（三）公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因；公司最近三年未进行现金利润分配的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份；

（四）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金”，修改为：

“（一）公司可以采取现金或股票方式分配股利；

（二）在公司正常经营的情况下，公司将采取积极的利润分配政策，重点采用以现金形式分配股利，重视对投资者的合理回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性；

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

此议案尚须提交股东大会审议。

九、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于制定薪酬管理办法的议案；

独立董事发表独立意见：本次制定的《薪酬管理办法》符合现代企业制度要求的责权利相统一的激励机制和约束机制，能够充分调动公司高级管理人员的积极性和创造性。该议案的审核程序符合《公司章程》和有关法律法规的规定。

十、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于制定绩效管理办法的议案；

十一、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于制定公司内部审计管理办法的议案；

十二、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于聘请会计师事务所的议案；

同意聘请中瑞岳华会计师事务所有限公司负责公司2009年度的审计工作，且2009年度的审计报酬为45万元。

此议案尚须提交股东大会审议。

十三、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于调整高管岗位薪金的议案；

独立董事发表独立意见：本次高管岗位薪金的调整是结合公司实际情况，按照公司考核原则，由薪酬与考核委员会提出，该议案的审核程序符合《公司章程》和有关法律法规的规定。

十四、以9票同意、0票反对、0票弃权，通过了公司关于召开2008年度股东大会的通知。

（一）召开会议基本情况

1、会议时间：2009年4月16日上午9:00时

2、会议地点：北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧公司会议室

3、召开方式：现场会议

（二）会议审议事项：

1、京能置业股份有限公司2008年董事会工作报告；

2、京能置业股份有限公司2008年监事会工作报告；

3、京能置业股份有限公司2008年财务决算报告；

4、京能置业股份有限公司2008年度利润分配及公积金转增股本议案；

5、京能置业股份有限公司2008年年度报告及摘要；

6、京能置业股份有限公司关于董事会换届的议案；

7、京能置业股份有限公司关于监事会换届的议案；

8、京能置业股份有限公司关于修改公司章程的议案；

9、京能置业股份有限公司关于聘请会计师事务所的议案。

（三）出席会议对象：

1、公司董事、监事及高级管理人员、律师；

2、截止2009年4月10日下午交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册，并办理了出席会议登记手续的公司全体股东，股东可委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司股东。

（四）参加现场会议登记方法：

为便于大会的组织和安排，请出席本次大会的股东办理会议登记手续。

1、登记时间：

2009年4月13日上午9:00—11:00，下午13:00—16:00

2、登记地址：北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧公司董事会办公室

3、登记方式：传真、信函或专人送达

4、登记手续：法人股股东代表持公司营业执照复印件（加盖公章）、股东帐户卡、法定代表人授权委托书和出席人身份证办理登记手续；个人股东持本人身份证、股票帐户、受托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人股票帐户办理登记手续。异地股东可以用信函或传真方式登记。

（五）其它事项：

1、本次股东大会会期半天，与会股东住宿、交通费自理。

2、联系电话：010-62690930　传真：010-62698709

3、联系人：王凤华 杨海丽

4、联系地址：北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧公司董事会办公室　邮编：100080

（六）授权委托书

授权委托书

兹全权委托　　先生／女士代表本人／本单位出席京能置业股份有限公司2008年度股东大会，并代为行使表决权。

委托人姓名／名称：

受托人姓名：

委托人身份证号码：

受托人身份证号码：

委托人持股数：

委托人股东帐号：

委托日期：　年　月　日

特此公告。

京能置业股份有限公司
董事会
2009年3月12日

附件：第六届董事会成员候选人简历

徐京付先生　现年54岁　研究生学历　高级工程师

现任京能置业股份有限公司董事长；北京能源投资（集团）有限公司党委常委、副总经理。曾任北京市综合投资公司党组成员、副总经理；北京市技术监督局实验室主任、副处长、处长、副局长。

杨豫鲁先生　现年59岁　研究生学历　高级经济师

现任京能置业股份有限公司董事，北京能源投资（集团）有限公司专项工作领导。曾任北京市综合投资公司副总经理。

吴宝忠先生　现年57岁　大学学历　高级工程师

现任京能置业股份有限公司董事、总经理。曾任北京国电房地产开发有限公司董事、总经理；北京新恒元工程监理咨询有限公司总经理；北京市城建技术开发中心副主任；北京中业房地产开发公司总经理。

王琪先生　现年54岁　大学学历　高级工程师

现任京能置业股份有限公司董事、常务副总经理。曾任天创置业股份有限公司董事长；北京市天创房地产开发公司副总经理；天融建设开发股份有限公司总经理；天创科技发展有限公司总经理；华联饭店联合发展有限公司总经理。

邢少军先生　现年63岁　博士研究生　高级工程师

现已退休（正局级）。曾任北京节能环保中心主任；北京市发展计划委员会副主任；北京市计划委员会副主任；北京燕山石化公司化工二厂厂长。

陈倩女士　现年53岁　研究生学历　高级统计师

现已退休。曾任北京市土地储备中心副主任；奥运场馆中心区土地一级开发指挥部、新奥集团开发经营部负责人；北京市房地产管理局计划处主任科员、地政处副处长、出让处处长。

徐小舸女士　现年37岁　研究生学历　注册会计师

现任京能置业股份有限公司独立董事；中国建银投资有限公司高级副经理。曾任中国建设银行业务经理；深圳市金众股份有限公司安装分公司财务经理。

证券代码：600791　证券简称：京能置业　编号：临2009-004号

京能置业股份有限公司
第四届监事会第二十六次会议决议公告

2009年3月12日，京能置业股份有限公司第四届监事会在北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦十二层西侧公司会议室，召开了第二十六次会议。会议应到监事3名，实到监事3名，会议的召开符合《公司法》和《公司章程》有关规定。经与会监事认真审议，一致通过了以下决议：

一、审议通过了公司2008年监事会工作报告；

1、本年度公司各项决策程序合法，未发现公司董事及高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程、损害公司及股东利益的行为；

2、在关联交易过程中，交易双方遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，没有损害公司和股东的利益。

二、审议通过了公司2008年财务决算报告；

三、审议通过了公司2008年度利润分配及公积金转增股本的议案；

四、审议通过了公司2008年度报告及摘要；

公司2008年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当期的经营成果和财务状况等事项；在提出本意见前，未发现参与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

五、审议通过了公司监事会换届的议案。

公司第四届监事会成员的任期已经届满，经公司监事会提议，公司第五届监事会拟由3人组成，其中非职工监事2人，职工监事1人，任期自公司股东大会选举通过之日起三年；第五届监事会非职工监事候选人为方秀君女士、徐小萍女士。

方秀君女士　现年38岁　大学学历　高级会计师

现任京能置业股份有限公司监事会主席，北京能源投资(集团)有限公司财务部副经理。曾任北京市综合投资公司财务部副经理；北京多伦多国际医院财务副总监。

徐小萍女士　现年38岁　研究生学历　高级经济师

现任京能置业股份有限公司监事；北京能源投资(集团)有限公司实业管理部副经理。曾任北京能源投资(集团)有限公司科技实业投资部副经理；北京市综合投资公司投资业务部副经理、经理助理。

第五届监事会非职工监事候选人尚需提交公司股东大会选举。股东大会选举的非职工监事和经公司职工代表大会选举的职工监事将共同组成公司第五届监事会。

上述议案尚须提交股东大会审议批准。

特此公告。

京能置业股份有限公司
监事会
2009年3月12日

证券代码：600791　证券简称：京能置业　编号：临2009-005号

京能置业股份有限公司
独立董事提名人声明

提名人京能置业股份有限公司董事会现就提名邢少军、陈倩、徐小舸为京能置业股份有限公司第六届董事会独立董事候选人发表公开声明，被提名人与京能置业股份有限公司之间不存在任何影响被提名人独立性的关系，具体声明如下：

本次提名是在充分了解被提名人职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职等情况后作出的，被提名人已书面同意出任京能置业股份有限公司第六届董事会独立董事候选人，提名人认为被提名人

一、根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；

二、符合京能置业股份有限公司章程规定的任职条件；

三、具备中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的独立性：

1、被提名人及其直系亲属、主要社会关系均不在京能置业股份有限公司及其附属企业任职；

2、被提名人及其直系亲属不是直接或间接持有该上市公司已发行股份1%的股东，也不是该上市公司前十名股东；

3、被提名人及其直系亲属不在直接或间接持有该上市公司已发行股份5%以上的股东单位任职，也不在该上市公司前五名股东单位任职；

4、被提名人在最近一年内不具有上述三项所列情形；

5、被提名人不是为该上市公司及其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务的人员。

四、包括京能置业股份有限公司在内，被提名人兼任独立董事的上市公司数量不超过5家。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本提名人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。

提名人：京能置业股份有限公司董事会
2009年3月12日于北京

证券代码：600791　证券简称：京能置业　编号：临2009-006号

京能置业股份有限公司
独立董事候选人声明

声明人邢少军，作为京能置业股份有限公司第六届董事会独立董事候选人，现公开声明本人与京能置业股份有限公司之间在本人担任该公司独立董事期间保证不存在任何影响本人独立性的关系，具体声明如下：

一、本人及本人直系亲属、主要社会关系不在该公司或其附属企业任职；

二、本人及本人直系亲属没有直接或间接持有该公司已发行股份的1%或1%以上；

三、本人及本人直系亲属不是该公司前十名股东；

四、本人及本人直系亲属不在直接或间接持有该公司已发行股份5%或5%以上的股东单位任职；

五、本人及本人直系亲属不在该公司前五名股东单位任职；

六、本人在最近一年内不具有前五项所列举情形；

七、本人没有为该公司或其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务；

八、本人没有从该上市公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益；

九、本人符合该公司章程规定的任职条件。

另外，包括京能置业股份有限公司在内，本人兼任独立董事的上市公司数量不超过5家。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。本人在担任该公司独立董事期间，将遵守中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

声明人：邢少军
2009年3月12日于北京

京能置业股份有限公司独立董事候选人声明

声明人陈倩，作为京能置业股份有限公司第六届董事会独立董事候选人，现公开声明本人与京能置业股份有限公司之间在本人担任该公司独立董事期间保证不存在任何影响本人独立性的关系，具体声明如下：

一、本人及本人直系亲属、主要社会关系不在该公司或其附属企业任职；

二、本人及本人直系亲属没有直接或间接持有该公司已发行股份的1%或1%以上；

三、本人及本人直系亲属不是该公司前十名股东；

四、本人及本人直系亲属不在直接或间接持有该公司已发行股份5%或5%以上的股东单位任职；

五、本人及本人直系亲属不在该公司前五名股东单位任职；

六、本人在最近一年内不具有前五项所列举情形；

七、本人没有为该公司或其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务；

八、本人没有从该上市公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益；

九、本人符合该公司章程规定的任职条件。

另外，包括京能置业股份有限公司在内，本人兼任独立董事的上市公司数量不超过5家。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。本人在担任该公司独立董事期间，将遵守中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

声明人：陈倩
2009年3月12日于北京

京能置业股份有限公司独立董事候选人声明

声明人徐小舸，作为京能置业股份有限公司第六届董事会独立董事候选人，现公开声明本人与京能置业股份有限公司之间在本人担任该公司独立董事期间保证不存在任何影响本人独立性的关系，具体声明如下：

一、本人及本人直系亲属、主要社会关系不在该公司或其附属企业任职；

二、本人及本人直系亲属没有直接或间接持有该公司已发行股份的1%或1%以上；

三、本人及本人直系亲属不是该公司前十名股东；

四、本人及本人直系亲属不在直接或间接持有该公司已发行股份5%或5%以上的股东单位任职；

五、本人及本人直系亲属不在该公司前五名股东单位任职；

六、本人在最近一年内不具有前五项所列举情形；

七、本人没有为该公司或其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务；

八、本人没有从该上市公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益；

九、本人符合该公司章程规定的任职条件。

另外，包括京能置业股份有限公司在内，本人兼任独立董事的上市公司数量不超过5家。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假陈述或误导成分，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。上海证券交易所可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。本人在担任该公司独立董事期间，将遵守中国证监会发布的规章、规定、通知以及上海证券交易所业务规则的要求，接受上海证券交易所的监管，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

声明人：徐小舸
2009年3月12日于北京

证券代码：600791　证券简称：京能置业　编号：临2009---007号

京能置业股份有限公司关于
职工代表大会选举职工监事的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

近日，京能置业股份有限公司职工代表大会就公司第五届监事会职工监事一事进行了选举。应出席本次会议的职工代表30人，实际到会30人，符合法定人数要求。经与会代表充分讨论表决后形成决议如下：

一致推选赵锐先生为公司第五届监事会职工监事。

赵锐　现年34岁　大学学历　会计师

现任京能置业股份有限公司法律审计部副经理、工会经费审查委员会主任。曾任北京国电房地产开发有限公司财务部副经理。

上述职工监事将与公司股东大会选举产生的监事共同组成公司第五届监事会。

特此公告。

京能置业股份有限公司
董事会
2009年3月12日