



**BEIH-ZY**  
**京能置业**

# **京能置业股份有限公司**

## **2009 年度报告**

2010 年 3 月 10 日

## 目 录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	4
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	14
七、股东大会情况简介.....	18
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	26
十、重要事项.....	28
十一、财务会计报告.....	33
十二、备查文件目录.....	102

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
杨豫鲁	董事	因工作原因	徐京付

(三) 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。

(四)

公司负责人姓名	徐京付
财务总监姓名	姜爱芸
会计机构负责人姓名	高京兰

公司负责人徐京付、财务总监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。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况  
否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况  
否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	京能置业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	京能置业
公司的法定英文名称	BEIH-PROPERTY CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	BEIH-ZY
公司法定代表人	徐京付

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
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	
电话	010-62698639	010-62698709
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层
注册地址的邮政编码	100031
办公地址	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧
办公地址的邮政编码	100080
公司国际互联网网址	WWW.BEIH-ZY.COM
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM

#### (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### (五) 公司股票简况

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

#### (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1993 年 12 月 24 日
公司首次注册登记地点		贵州省贵阳市
第一次变更	公司变更注册登记日期	1997 年 12 月 10 日
	公司变更注册登记地点	贵州省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	21440105
	税务登记号码	520100214406620
第二次变更	公司变更注册登记日期	1998 年 12 月 8 日
	公司变更注册登记地点	贵州省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	21440105
	税务登记号码	520100214406620
第三次变更	公司变更注册登记日期	1999 年 11 月 12 日
	公司变更注册登记地点	贵州省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	5200001202739
	税务登记号码	520100214406620
第四次变更	公司变更注册登记日期	2005 年 2 月 16 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	1100001797774
	税务登记号码	520100214406620
	组织机构代码	21440662-0

第五次变更	公司变更注册登记日期	2005 年 12 月 12 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	1100001797774
	税务登记号码	520100214406620
	组织机构代码	21440662-0
第六次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 8 月 2 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	110000007977747
	税务登记号码	520100214406620
	组织机构代码	21440662-0
第七次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 5 月 4 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	110000007977747
	税务登记号码	520100214406620
	组织机构代码	21440662-0
第八次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 7 月 3 日
	公司变更注册登记地点	北京市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	110000007977747
	税务登记号码	520100214406620
	组织机构代码	21440662-0
公司聘请的会计师事务所名称		中瑞岳华会计师事务所
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 层-9 层

### 三、会计数据和业务数据摘要

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	27,270,995.58
利润总额	37,942,681.25
归属于上市公司股东的净利润	15,883,121.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,392,394.81
经营活动产生的现金流量净额	-334,859,223.23

#### (二) 非经常性损益项目和金额

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	16,966,393.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,608.20
所得税影响额	-2,669,323.47
少数股东权益影响额（税后）	-800,735.35
合计	13,490,726.46

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年 同期增减 (%)	2007 年
营业收入	190,265,430.78	491,861,769.87	-61.32	1,400,499,138.95
利润总额	37,942,681.25	88,022,383.61	-56.89	243,254,258.69
归属于上市公司股东的净利润	15,883,121.27	24,182,826.49	-34.32	134,579,833.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,392,394.81	20,431,426.90	-88.29	111,197,530.01
经营活动产生的现金流量净额	-334,859,223.23	-621,418,583.36	-	232,510,820.07
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	2,914,178,229.92	3,327,917,785.84	-12.43	1,472,480,876.94
所有者权益 (或股东权益)	840,214,450.13	829,749,883.62	1.26	721,806,984.21

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增 减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.04	0.05	-20.00	0.30
稀释每股收益 (元 / 股)	0.04	0.05	-20.00	0.30
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.01	0.05	-80.00	0.26
加权平均净资产收益率 (%)	1.90	3.03	减少 1.13 个百分点	22.57
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.29	2.56	减少 2.27 个百分点	18.65
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.74	-1.37	-	0.82
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末 增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.86	1.83	1.64	2.55

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、股份变动情况表

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	204,945,059	45.25	0	0	0	38,610	38,610	204,983,669	45.26
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	834,888	0.18	0	0	0	-257,400	-257,400	577,488	0.13
其中：境内非国有法人持股	823,680	0.18	0	0	0	-257,400	-257,400	566,280	0.13
境内自然人持股	11,208	0	0	0	0	0	0	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
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	247,100,053	54.57	0	0	0	218,790	218,790	247,318,843	54.61
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
三、股份总数	452,880,000	100	0	0	0	0	0	452,880,000	100

#### 股份变动的过户情况

本公司法人股东贵阳南明发展印刷厂因其营业执照被吊销，于 2009 年 4 月通过人民法院民事调解的方式已将其所持我公司股份过户给自然人易献伦，过户后易献伦持有我公司股份 257400 股。公司 2006 年进行股改时，京能集团为其垫付股份 16,087 股，经本公司后续送股及转增股本后，垫付股份增加至 38,610 股。2009 年 6 月 9 日，易献伦向京能集团偿还了垫付股份 38,610 股，致使本公司国家股增加 38,610 股，无限售条件流通股增加 218,790 股（详细内容见公司于 2009 年 6 月 24 日在中国证券报、上海证券报及上海证券交易所网站披露的“临 2009-017 号”公告）。

#### 2、限售股份变动情况

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	204,945,035	0	38,610	204,983,645	股改、非公开发行	2010 年 4 月 28 日（解除 45288000 股）
汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400	0	0	257,400	股改	待定
贵阳南明发展印刷厂	257,400	-257,400	0	0	股改	2009 年 6 月 29 日
贵州证券登记公司	154,440	0	0	154,440	股改	待定
贵州省贵阳市云侨针	51,480	0	0	51,480	股改	待定

纺采购供应站						
贵州省华星工贸公司	51,480	0	0	51,480	股改	待定
贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	0	0	51,480	股改	待定
贵州省旅游投资有限公司	24	0	0	24	股改	待定
王琪	10,038	0	0	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	1,170	0	0	1,170	监事持股	

## (二) 证券发行与上市情况

### 1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2007 年 3 月 16 日至 3 月 23 日	7	39,000,000	2010 年 4 月 28 日	-	-
A 股	2007 年 3 月 16 日至 3 月 23 日	7	21,000,000	2008 年 4 月 28 日	31,500,000	-

经公司 2006 年第二次临时股东大会审议，通过了公司非公开发行股票 6000 万股的议案。公司非公开发行新增股份的登记及股份限售手续于 2007 年 4 月 27 日办理完毕。

因公司 2007 年度实施了每 10 股送 5 股的利润分配方案，导致上述 21,000,000 股增加到 31,500,000 股。

### 2、公司股份总数及结构的变动情况

因贵阳南明发展印刷厂向京能集团偿还垫付股份 38,610 股后，其余股份 218,790 股于 2009 年 6 月 29 日上市流通，致使公司无限售条件流通股由期初数 247,100,053 股增加至 247,318,843 股；有限售条件流通股由 205,779,947 股减少至 205,561,157 股。

### 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 股东和实际控制人情况

### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	34,969 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	45.26	204,983,645	38,610	204,983,645	无



贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	0	0	未知
于秋吟	境内自然人	0.65	2,945,800	2,945,800	0	未知
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.53	2,395,000	-5,000	0	未知
陕西工业技术研究院	其他	0.51	2,301,626	-2,745,978	0	未知
丁元祥	境内自然人	0.49	2,199,082	2,199,082	0	未知
东方证券—中国银行—东方红2号集合资产管理计划	其他	0.44	2,000,000	2,000,000	0	未知
施书利	境内自然人	0.34	1,520,840	1,520,840	0	未知
中融国际信托有限—盛世景	其他	0.33	1,474,944	1,474,944	0	未知
贾莲茹	境内自然人	0.31	1,401,056	1,401,056	0	未知
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		股份种类及数量	
贵州省水城钢铁(集团)公司			8,751,600		人民币普通股	
于秋吟			2,945,800		人民币普通股	
贵州省技术改造投资公司			2,395,000		人民币普通股	
陕西工业技术研究院			2,301,626		人民币普通股	
丁元祥			2,199,082		人民币普通股	
东方证券—中国银行—东方红2号集合资产管理计划			2,000,000		人民币普通股	
施书利			1,520,840		人民币普通股	
中融国际信托有限公司—盛世景			1,474,944		人民币普通股	
贾莲茹			1,401,056		人民币普通股	
刘泽猛			1,317,000		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。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京能源投资（集团）有限公司	204,983,645	2010年4月28日	45,288,000	详细内容见“十（七）承诺事项履行情况。”
2	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400	-	-	具体可出售时间由代为支付对价的股东与其协商确定。
3	贵州证券登记公司	154,440	-	-	
4	贵州省贵阳市云侨针纺采购供应站	51,480	-	-	
5	贵州省华星工贸公司	51,480	-	-	
6	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	-	-	
7	贵州省旅游投资有限公司	24	-	-	
8	王琪	10,038	-	-	
9	方秀君	1,170	-	-	

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东具体情况介绍

京能集团成立于2004年12月，由北京市综合投资公司和北京国际电力开发投资公司合并重组后新设成立。该公司为北京市人民政府出资设立并授权北京市国资委履行出资人职责的国有独资公司。注册资本为：88亿元人民币；法定代表人：陆海军；经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

### (2) 控股股东情况

#### ○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	北京能源投资（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	陆海军
成立日期	2004年12月8日
注册资本	88
主要经营业务或管理活动	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

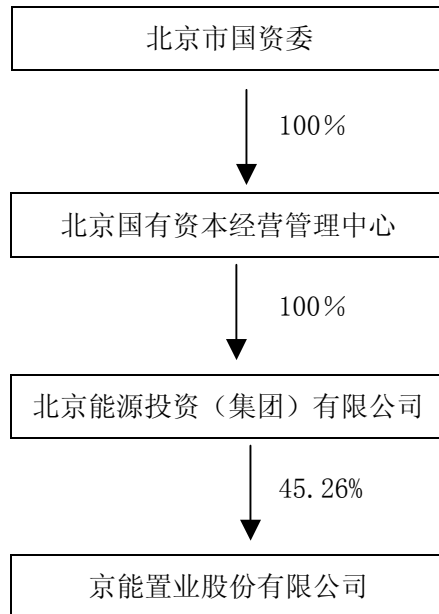
(3) 实际控制人情况

名称	北京市国资委
----	--------

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	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	55	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	是
谢建忠	董事	男	49	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	30.36	否
	总经理			2009年4月16日	2010年8月15日					
杨豫鲁	董事	男	60	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	是
王琪	董事	男	55	2009年4月16日	2012年4月15日	13,384	13,384	-	33.12	否
	常务副总经理			2007年8月15日	2010年8月15日					
邢少军	独立董事	男	64	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	否
陈倩	独立董事	女	54	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	3.2	否
徐小舸	独立董事	女	38	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	4.8	否
方秀君	监事会主席	女	39	2009年4月16日	2012年4月15日	1,560	1,560	-	0	是
徐小萍	监事	女	39	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	是
赵锐	职工监事	男	36	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	14.84	否
朱兆梅	董事会秘书	女	39	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	25.52	否
路志君	副总经理	女	48	2007年8月16日	2010年8月15日	0	0	-	29.85	否
周锦连	副总经理	男	57	2008年4月8日	2010年8月15日	0	0	-	33.12	否
姜爱芸	财务总监	女	51	2007年8月16日	2010年8月15日	0	0	-	29.85	否
冷述恒	副总经理	男	37	2008年4月8日	2010年8月15日	0	0	-	29.85	否
合计	/	/	/	/	/	14,944	14,944	/	234.51	/

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

(1) 徐京付：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。

(2) 谢建忠：现任京能置业股份有限公司董事、总经理。曾任北京城和房地产开发有限责任公司总经理、党支部副书记；北京城建工程承包公司常务副经理；北京城建四公司技术员、队长、项目经理。

(3) 杨豫鲁：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。

(4) 王琪：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。

(5) 邢少军：现任京能置业股份有限公司独立董事。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。

(6) 陈倩：现任京能置业股份有限公司独立董事。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。

(7) 徐小舸：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。

(8) 方秀君：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。

(9) 徐小萍：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。

(10) 赵锐：现任京能置业股份有限公司监事、法律审计部副经理（兼任京能置业股份有限公司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。

(11) 朱兆梅：现任京能置业股份有限公司董事会秘书。曾任北京能源投资（集团）有限公司金融投行部职员；北京市综合投资公司投行业务部副经理、经营管理部干部。

(12) 路志君：现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任北京市天创房地产开发公司办公室主任、材料设备部经理。

(13) 周锦连：现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任北京国电房地产开发有限公司副总经理、总经理；首钢房地产开发有限公司前期部经理。

(14) 姜爱芸：现任京能置业股份有限公司财务总监。曾任中国华能集团公司华能房地产开发公司财务部副经理。

(15) 冷述恒：现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任北京国电房地产开发有限公司副总经理、总经理助理、销售部经理。

## （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
徐京付	北京能源投资(集团)有限公司	副总经理	2007年11月26日	-	是
杨豫鲁	北京能源投资(集团)有限公司	专项工作领导	2004年11月01日	-	是
方秀君	北京能源投资(集团)有限公司	财务部副经理	2004年12月22日	2009年12月31日	是

徐小萍	北京能源投资(集团)有限公司	实业管理部副经理	2004年12月22日	2009年12月31日	是
-----	----------------	----------	-------------	-------------	---

**在其他单位任职情况**

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
徐小舸	中国建银投资有限公司	高级副经理	2005年04月01日	2011年03月31日	是

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员报酬确定依据为公司第五届董事会第九次会议审议通过的《薪酬管理办法》及《绩效管理办法》；独立董事报酬确定依据为公司2006年度股东大会决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核后发放。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
吴宝忠	董事	离任	董事届满
	总经理		工作变动
谌卫东	董事	离任	董事届满
江帆	董事	离任	董事届满
	副总经理		工作变动
凌枫	独立董事	离任	独立董事届满
肖红	独立董事	离任	独立董事届满
姚勇	职工监事	离任	职工监事届满
陈庆德	总经济师	离任	工作变动

**董事、监事、高级管理人员选举或聘任情况：**

1、经公司于2009年4月16日召开的2008年度股东大会审议，通过了公司董事会换届的议案。公司第六届董事会由四位董事徐京付先生、杨豫鲁先生、谢建忠先生、王琪先生和三位独立董事邢少军先生、陈倩女士、徐小舸女士共同组成（任期自2009年4月16日至2012年4月15日止）；

2、经公司于2009年4月16日召开的2008年度股东大会审议，通过了公司监事会换届的议案。公司第五届监事会由经股东大会选举通过的方秀君女士、徐小萍女士和由职工代表大会选举通过的职工监事赵锐先生共同组成（任期自2009年4月16日至2012年4月15日止）；

3、经公司于2009年4月16日召开的第六届董事会第一次临时会议审议，选举徐京付先生任公司第六届董事会董事长（任期自2009年4月16日至2012年4月15日止）；同意聘任谢建忠先生任公司总经理（任期自2009年4月16日起至2010年8月15日止）；同意聘任朱兆梅女士任公司董事会秘书（任期自2009年4月16日起至2012年4月15日止）；

4、经公司于2009年4月16日召开的第五届监事会第一次会议审议，选举方秀君女士任公司第五届监事会主席（任期自2009年4月16日起至2012年4月15日止）。

### (五) 公司员工情况

在职员工总数	95
公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
专业技术人员	71
行政人员	13
财务人员	11
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士研究生学历	7
大学本科学历	43
大学专科学历	33
中专学历	12

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等各项法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范公司运作，修订了《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《公司章程》和《内部审计管理办法》，建立了《薪酬管理办法》、《绩效管理办法》，完成了董事会、监事会换届等工作。公司符合《上市公司治理准则》的要求，具体情况如下：

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

2、董事与董事会：董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学；公司董事均能够以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责，对股东大会负责。

3、监事与监事会：公司监事会成员的产生和构成完全符合国家法律、法规及《公司章程》的规定。监事会能够认真履行职责，对公司的经营情况、财务状况及董事和高级管理人员履职的合法合规性情况进行监督，并发表独立意见。

#### 4、上市公司专项治理活动情况

根据中国证监会下发的《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》要求，同时结合北京证监局确定的北京辖区 2007 年上市公司监管工作目标以及公司的实际情况，公司针对治理方面存在的不足制订了公司治理自查及整改工作计划，并于 2007 年 12 月 27 日披露了整改报告，完成了整改工作。

本报告期，公司在整改完成的基础上将相关工作进行了巩固和深化，根据北京证监局下发的《关于北京辖区上市公司开展董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理的自查整改工作通知》精神，本公司及时对有关工作做出了安排。我们在自查过程中发现，虽然公司制订的《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》较为完善，执行效果较佳，公司不存在董监高人员违规买卖本公司股票的情况，但是我们仍认为应在制度中进一步强化责任追究机制，并制订了相应整改计划。经公司于 2009 年 10 月 27 日第六届董事会第七次临时会议审议批准，公司按照整改计划修订了制度，在制度中明确规定公司董事、监事和高级管理人员如发生违规买卖本公司股票的情况，其所获得的股票收益应上缴

公司，公司董事会有权对违规人员给予一定的处罚。

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

## (二) 董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐京付	否	12	12	8	0	0	否
杨豫鲁	否	12	12	8	0	0	否
谢建忠	否	9	9	6	0	0	否
王琪	否	12	12	8	0	0	否
邢少军	是	9	9	6	0	0	否
陈倩	是	9	9	6	0	0	否
徐小舸	是	12	12	8	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。独立董事认真参加了公司召开的各次董事会，积极参与讨论并提出合理化建议，忠实履行了独立董事的职责。

### 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司于 2005 年 10 月 11 日经 2005 年第二次临时股东大会审议通过，制订了《独立董事工作制度》，对独立董事的任职、职权和义务等进行了明确规定。为了充分发挥独立董事的作用，进一步建立健全该制度，公司于 2008 年 4 月 8 日经 2007 年度股东大会审议通过，在《独立董事工作制度》中增加了一章内容“独立董事年度报告工作制度”。

邢少军先生、陈倩女士和徐小舸女士，作为京能置业股份有限公司的独立董事，根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》的相关规定，在 2009 年度工作中，认真履行职责，积极出席相关会议，仔细审议董事会各项议案，对公司非公开发行股票事项，关联交易事项以及高管聘任等重大事项，均基于独立判断发表了独立意见，努力维护公司整体利益及全体股东的合法权益。

## (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
人员方面独立完整情况	是	公司人员完全独立于控股股东，拥有完整的劳



		动、人事和工资管理体系。
资产方面独立完整情况	是	公司的资产独立完整，产权清晰。
机构方面独立完整情况	是	公司拥有独立的决策机构，控股股东与本公司不存在上下级关系。
财务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的财务部门和财务人员，有独立的会计核算体系和财务管理制度，不存在控制人干预公司资金使用的情况。

#### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司以完善公司的管理制度、明确部室的职责为主线，以明确年初计划与考核指标，组织专人进行专项审计为手段，在 2009 年围绕着内部控制开展了一系列工作。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司在 2009 年年初制定了《2009 年审计计划》，并由专业部门——法律审计部负责组织实施。随着公司规模扩大和京外项目的开发运作，在公司新管控模式的指导下，我公司修订了《薪酬管理办法》、《绩效管理办法》、《内部审计管理办法》、《各项资金支出管理办法》等相关制度，完善了相关流程，加大了内部审计的力度，初步建立了一套基本符合要求的内控体系，该内控体系对预防和发现、纠正公司运营过程中可能出现的重大风险和管理舞弊具有控制与防范作用。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了法律审计部，该部门为公司的内部审计执行部门，负责对公司及控股子公司的经营活动和内部控制进行独立的审计监督。公司配备有 2 名内部审计人员，均具备相应的专业资格。公司内部审计人员配备合理，能适应公司内部审计工作的需要。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>公司由法律审计部牵头，组织相关部门成立了专项审计小组，对公司的在建项目进行以内部控制为主的综合审计，出具了《专项审计报告》及《总经理工作细则》，初步形成了符合上市公司治理结构要求的较完善的治理体系。在日常经营活动中股东大会、董事会、监事会及经理层均严格按照各自的权限履行职责。</p> <p>1、日常业务方面                      依据 ISO9001:2000 标准要求，公司将各项管理制度和业务流程进行梳理，形成了统一的管理文件（管理手册和工作程序文件），作为公司各项管理工作的标准。根据公司的实际需要相关的管理制度进行必要的优化调整或改版，以确保各项管理工作得到持续有效。</p> <p>公司日常基本管理制度包括：《重大信息内部报告制度》、《对外投资管理制度》、《法律事务管理办法》、《合同管理程序》、《内部审计制度》、《成本管理程序》、《目标与计划管理暂行办法》、《公司计划管理程序》、《项目计划管理程序》、《可行性研究管理程序》、《产品策划管理程序》、《绩效管理办法》等。</p> <p>2. 人力资源方面                      公司人力资源管理制度主要包括：《人力资源管理办法》、《聘任管理办法》、《岗位薪金管理办法》、《绩效管理办法》、《员工培训管理办法》等，同时对项目公司人力资源管理实施相应权限的</p>

	管理。 3. 信息系统方面 公司信息系统管理制度主要包括：《文件管理程序》、《记录管理程序》、《网络系统管理办法》、《档案管理办法》、《文件打印复印管理办法》、《保密制度》等。
董事会对内部控制有关工作的安排	作为上市公司，公司已建立了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、监事会为监督机构、经理层为执行机构，符合现代企业制度的较为完善的法人治理结构。股东大会、董事会、监事会及公司管理层的总经理办公会严格按照公司法及公司章程的规定，制定了相应的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《总经理工作细则》，并根据相关规定各司其职、各尽其责、相互制约，规范运作，为公司内控制度的执行奠定了良好的基础。公司董事长、各位董事、监事及高管人员勤勉尽职，在思想上充分认识了建立完善公司内控制度的重要性及必要性，积极参与了企业内部控制制度的建立、修改和完善工作，保障了内控制度具备适用性、可操作性和控制性，使之能在实际工作中得以认真贯彻执行。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司在 2009 年初修订了《内部审计管理办法》，并在年终前起草了《内部控制基本制度》，准备在 2010 年上报董事会批准实施。
内部控制存在的缺陷及整改情况	我公司已按照《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》的要求在开展相关工作。我公司加大了内部控制的全员培训和专业培训。先后组织公司的董事、监事及高级管理人员参加了北京市证监局举办的以内部控制为主题的培训，并请专家来公司对公司全体员工进行了《内部控制与风险防控》的专题培训。

#### （五）高级管理人员的考评及激励情况

本公司由董事会薪酬与考核委员会根据董事会审议通过的《薪酬管理办法》和《绩效管理办法》，负责对公司高级管理人员实行绩效考核和评价。薪酬与考核委员会根据岗位绩效评价结果，及薪酬分配政策确定高管人员的报酬数额和奖励方式。

#### （六）公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

#### （七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据中国证监会发布的《上市公司信息披露管理办法》和《上市公司治理准则》、上交所发布的《股票上市规则》、《上市公司信息披露事务管理制度指引》及京能置业股份有限公司章程的规定，为规范公司信息披露行为，确保披露信息的真实、准确、完整、及时，公司制订了《信息披露事务管理制度》，并在制度中明确规定公司董事、高级管理人员、相关部门责任人及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务，不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益；因公司各控股子公司、部门发生重大事项未上报，造成公司信息披露不及时而出现重大错误或疏漏，给公司或公司的股东造成损失的，公司将追究相关责任人的行政、经济责任；凡违反公司制度擅自披露信息的，公司将追究相关责任人的行政、经济责任，并有权视情形追究其法律责任；由于信息披露不准确给公司或公司的股东造成损失的，公司将追究相关责任人的行政、经济责任。

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 4 月 16 日	中国证券报 上海证券报	2009 年 4 月 17 日

会议审议通过了公司 2008 年董事会工作报告；公司 2008 年监事会工作报告；公司 2008 年财务决算报告；公司 2008 年度利润分配及公积金转增股本的议案；公司 2008 年度报告及摘要；公司关于董事会换届的议案；公司关于补选第六届董事会董事的议案；公司关于监事会换届的议案；公司关于修改公司章程的议案；公司关于转让京夏京能创业房地产开发有限公司的议案；公司关于聘请会计师事务所的议案。

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 10 月 30 日	中国证券报 上海证券报	2009 年 10 月 31 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 12 月 14 日	中国证券报 上海证券报	2009 年 12 月 15 日

2009 年第一次临时股东大会的情况：

会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案》；通过了《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》；通过了《北京能源投资（集团）有限公司与公司签订附生效条件的股票认购协议的议案》；通过了《关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案》；通过了《关于本次非公开发行股票预案的议案》；通过了《关于前次募集资金使用情况说明的议案》；通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》；通过了《关于提请股东大会审议批准北京能源投资（集团）有限公司免于以要约方式增持股份的议案》。

2009 年第二次临时股东大会情况：

会议审议通过了公司关于同意控股子公司内蒙京能抵押贷款 1.5 亿元并为其贷款提供连带保证责任的议案；通过了公司关于与京能集团财务有限公司续签《金融服务框架协议》的议案。

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

公司开发的房地产项目分别位于北京，银川和内蒙古呼和浩特，虽然公司开发的房地产项目所处位置较佳，但由于这些项目在 2009 年多数主要处在开发投入阶段，故这一年公司可结转利润有限。2009 年是公司的培育及攻坚年，面对不利因素，公司全体经营层和决策层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，以最大限度地挖掘项目的附加价值，为公司的后续健康持续发展奠定了良好的基础。

#### 1、2009 年经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 19,026.54 万元；实现利润总额 3,794.27 万元；归属于母公司所有者净利润 1,588.31 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%	29,623.87	11,797.96	2,040.26
北京天创世缘房地产开发有限公司	6000	62%	140,534.69	6,695.52	-1,478.20
宁夏京能房地产开发有限公司	10000	70%	93,347.27	15,095.47	5,125.47
内蒙古京能房地产开发有限公司	3000	100%	32,787.61	2,740.60	-159.88

(注：因北京天创世缘房地产开发有限公司和内蒙古京能房地产开发有限公司所开发的项目均处于前期开发建设阶段，故截至报告期期末尚未实现利润。)

## (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：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	187,153,126.10	71,243,057	61.93	-61.24	-72.64	增加15.86个百分点

### 2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	34,531,981.10	-92.98
银川	152,621,145.00	100

## (3) 主要供应商、客户情况

### 1) 前五名客户情况

单位：万元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
宁夏易大房地产开发有限公司	15,262.11	80.21
北京中和珍贝科技有限公司	1,408.02	7.40
购房客户三	224.70	1.18
购房客户四	153.28	0.81
购房客户五	133.61	0.70
合计	17,181.72	90.30

### 2) 前五名供应商情况

供应商名称	采购额(万元)
中建一局集团第二建筑有限公司	7,789.00

河北新华幕墙有限公司	1,269.00
大连西玛电梯有限公司	846.00
呼市铁路铁达水电工程有限责任公司	501.00
北京嘉德源暖通工程有限公司	326.00
<b>合计</b>	<b>10,731.00</b>
占采购额的比例	18.47%

#### (4) 股权转让情况

报告期内，本公司以 2110.36 万元，将全资子公司宁夏京能创业房地产开发有限公司 100% 股权全部转让给控股股东北京能源投资（集团）有限公司。

## 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	期初数	期末数	增减幅度 (%)	重大变动原因说明
货币资金	20,902.69	19,646.88	-6.01	-
预付账款	103,900.73	95,847.58	-7.75	-
其他应收款	1,208.42	1,047.66	-13.30	-
固定资产	4,001.80	1,937.42	-51.59	-
递延所得税资产	608.01	1,280.46	110.60	可弥补亏损增加
应付账款	45,745.45	7,566.99	-83.46	转让宁夏创业公司减少应付账款
预收款项	2,636.73	15,901.32	503.07	内蒙、银川公司开始销售预收账款增加
应交税费	8,010.08	8,601.98	7.39	-
其他应付款	105,761.54	97,685.66	-7.64	-
股本	45,288.00	45,288.00	0.00	-
总资产	332,791.78	291,417.82	-12.43	-
归属于母公司的股东权益	82,974.99	84,021.45	1.26	-

项目	上年同期数	本期数	增减幅度 (%)	重大变动原因说明
营业收入	49,186.18	19,026.54	-61.32	销售减少
营业成本	26,155.62	7,325.48	-71.99	销售减少
营业税金及附加	4,924.46	1,586.46	-67.78	销售减少
销售费用	1,908.85	643.17	-66.31	销售减少
管理费用	3,390.27	3,128.99	-7.71	-
财务费用	3,945.67	4,264.08	8.07	-
利润总额	8,802.24	3,794.27	-56.89	销售减少
所得税	5,700.02	1,167.73	-79.51	销售减少

归属于母公司所有者的净利润	2,418.28	1,588.31	-34.32	销售减少
---------------	----------	----------	--------	------

#### 现金流量比较情况

项目	上年同期数	本期数	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	-62,141.86	-33,485.92	28,655.94(增加额)	经营投入减少
投资活动产生的现金流量净额	12,703.66	-21,393.51	-268.40	处置子公司所致
筹资活动产生的现金流量净额	56,041.51	53,623.62	-4.31	-

### 3、未来发展的展望及 2010 年经营计划

#### (1) 行业发展趋势

2009 年初，公司管理层曾这样认为，“房地产行业因其自身周期的调整、供需的预期，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，但随着城市化进程带来的刚性需求、政府拉动内需而进行的政策调控，将使市场预期发生变化。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、供需预期的共同作用下，在不长时间内重新活跃”。

2009 年，国家采取适度宽松的货币政策使得房地产市场企稳回升。4 月以来，全国 70 个大中城市房价环比连续上涨，一线城市的价格超过了 07 年楼市的最高点，二线城市房价也快速上涨。据国家统计局资料显示，2009 年，全国商品房销售面积 93713 万平方米，比上年增长 42.1%（其中商品住宅销售面积增长 43.9%）；商品房销售额 43995 亿元，比上年增长 75.5%（其中商品住宅销售额增长 80.0%）。

然而，房价的过快上涨引起了国家的高度重视，国家对政策进行了调整，将个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年；规定开发商拿地首付至少 50%；发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，涵盖了增加保障性住房和普通商品房有效供给、加快推进保障性安居工程建设、抑制投机、地方政府问责等房地产市场的方方面面。

国家的政策调控旨在促进房地产业的稳定健康发展，在增加保障性住房、惠民生的同时，使国家能够可持续发展，但在经济复苏的初期，在实现保增长、扩内需、防通胀目标的政策方针指导下，国家会不断对政策进行调整以实现目标。作为房地产企业的管理层，我们认为随着城市化进程的不断加快，经济状况的转好，人均可支配收入的提高，房地产市场在长期内将保持增长态势，同时，我们也认为房价短期内的过快上涨对国家的持续发展是不利的，对企业的持续发展也是不利的，我们相信随着经济形势的好转，国家政策的有效实施，房地产行业定会平稳健康发展。

#### (2) 公司的优势

公司拥有一个团结且具有近十年房地产开发经验的团队，拥有一套较为完备的开发和管理模式。公司立足北京，在京开发的项目所处地域具有不可替代的区位优势和价值；京外项目分布于银川及呼和浩特，皆是资源大省的省会城市。

#### (3) 公司发展所面临的问题

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；公司激励机制、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。

#### (4) 2010 年公司工作计划

##### 1) 新年度工作计划

2010 年是公司的“管理年”。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、做好公司“十二五”战略规划的制作工作。
  - B、完善公司管理体系和管控模式，优化公司组织结构、岗位人员配置，完善绩效管理办法，加强人才队伍建设。
  - C、加大融资工作力度，提高资金利用水平，加强公司抗风险能力。
  - D、增加新项目储备，提高公司可持续发展能力。加强对房地产行业及政策变化趋势的关注度，加强对新开发项目的市场分析与可行性研究工作。
  - E、保证在建工程施工管理的优质和安全，保证施工进度。
- 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) 政策风险

房地产行业受政府宏观政策与行业政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果未来公司不能及时适应国家政策的变化并做出相应调整，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

##### 2) 土地取得成本较高的风险

土地是房地产企业生存和发展的基础，属于典型的不可再生资源，具有较强的稀缺性。目前，可供应的土地资源由政府予以调控。我国法律规定政府部门及机关须通过公开招标、拍卖或挂牌的方式出让住宅及商业地产项目的国有土地使用权。在取得建设用地过程中，公司将面临着取得成本较高的风险。

面对上述风险，公司将加强房地产行业政策的研究，时时关注宏观经济形势变化，及时采取有效措施，确保公司能够稳定健康发展，维护公司和广大股东的利益。

## (二) 公司投资情况

单位：万元

报告期内投资额	1,169
投资额增减变动数	-33,331
上年同期投资额	34,500
投资额增减幅度(%)	-96.61

### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发与经营	62	报告期内，本公司以 1169 万元收购北京市天创房地产开发有限公司所持天创世缘公司的 10% 股权。

### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、非募集资金项目

单位:万元 币种:人民币

项目名称	注册资本	净利润
北京天创世缘房地产开发有限公司	6,000	-1478

因北京天创世缘房地产开发有限公司所开发的房地产项目，期内未开始销售，故未产生利润。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

根据财政部于 2009 年 12 月 31 日发布的《关于执行会计准则的上市公司和非上市企业做好 2009 年年报工作的通知》（财会[2009]16 号），公司予以执行，由此导致公司会计政策发生变更。

公司于 2008 年 3 月转让控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司 38% 的股权，转让后持股比例为 52%，并继续保持对该子公司的控制权。公司在编制 2008 年度合并财务报表时，将处置价款与处置长期股权投资相对应享有的子公司净资产的差额 84,541,646.08 元，确认为当期投资收益，应予以调整，将此项差额计入资本公积。

公司采用追溯调整法，由此调增 2009 年期初股东权益金额 0.00 元，其中：调增 2009 年期初资本公积 84,541,646.08 元，调减 2009 年期初未分配利润 84,541,646.08 元，调减 2008 年度投资收益 84,541,646.08 元。

董事会认为，本次公司根据财政部发布的《关于执行会计准则的上市公司和非上市企业做好 2009 年年报工作的通知》，进行的公司会计政策变更及相关期初数的追溯调整，符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，是对公司实际经营状况的客观反映，使公司的会计核算更符合有关规定，提高了公司财务信息质量，没有损害公司和全体股东的合法权益。

### (四) 董事会日常工作情况

#### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
公司第五届董事会第九次会议	2009 年 3 月 12 日	通过了公司 2008 年董事会工作报告； 通过了公司 2008 年总经理工作报告； 通过了公司 2008 年财务决算报告； 通过了公司 2008 年度利润分配及公积金转增股本议案； 通过了公司 2008 年年度报告及摘要； 通过了公司 2009 年经营计划； 通过了公司关于董事会换届的议案； 通过了公司关于修改公司章程的议案； 通过了公司关于制定薪酬管理办法的议案； 通过了公司制定绩效管理方法的议案； 通过了公司制定内部审计管理办法的议案； 通过了公司关于聘请会计师事务所的议案； 通过了公司关于调整高管岗位薪金的议案； 通过了公司关于召开 2008 年度股东大会的通知。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 3 月 14 日
公司第五	2009 年 1	通过了《京能置业股份有限公司关于收购北京天创世缘	-	-



届董事会第三十一次临时会议	月 23 日	房地产开发有限公司 10% 股权的议案》。		
公司第五届董事会第三十二次临时会议	2009 年 4 月 7 日	通过了《京能置业股份有限公司转让宁夏京能创业房地产开发有限公司股权的议案》； 通过了《京能置业股份有限公司关于补选第六届董事会董事的议案》。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 4 月 8 日
公司第六届董事会第一次临时会议	2009 年 4 月 16 日	通过了公司关于选举公司董事长的议案； 通过了公司关于聘任总经理的议案； 通过了公司关于聘任董事会秘书的议案； 通过了公司关于董事会战略委员会换届的议案； 通过了公司关于董事会审计委员会换届的议案； 通过了公司关于董事会薪酬与考核委员会换届的议案； 通过了公司关于董事会提名委员会换届的议案； 通过了公司关于聘任证券事务代表的议案。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 4 月 17 日
公司第六届董事会第二次临时会议	2009 年 4 月 24 日	通过了公司 2009 年第一季度报告。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 4 月 27 日
公司第六届董事会第三次临时会议	2009 年 5 月 11 日	通过了公司向北京能源投资（集团）有限公司申请委托贷款的议案。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 5 月 12 日
公司第六届董事会第四次临时会议	2009 年 7 月 20 日	通过了公司关于控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司减资的议案；通过了公司向京能集团出售房屋的议案。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 7 月 22 日
公司第六届董事会第五次临时会议	2009 年 8 月 27 日	通过了公司 2009 年半年度报告；通过了关于调整公司组织机构部分职能的议案。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 8 月 29 日
公司第六届董事会第六次临时会议	2009 年 9 月 22 日	通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案》； 通过了《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》； 通过了《关于北京能源投资（集团）有限公司与公司签订附生效条件的股份认购协议的议案》； 通过了《关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案》； 通过了《关于本次非公开发行股票预案的议案》； 通过了《关于前次募集资金使用情况说明的议案》； 通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》； 通过了《关于为本次非公开发行设立募集资金专项账户的议案》； 通过了《关于提请股东大会审议批准京能集团免于以要约方式增持股份的议案》； 通过了《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知》的议案。	中国证券报、 上海证券报	2009 年 9 月 23 日
公司第六	2009 年	通过了公司 2009 年第三季度报告；	中国证券报、	2009 年

届董事会第七次临时会议	10月27日	通过了公司关于修改《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》的议案；通过了公司关于与京能集团财务有限公司续签《金融服务框架协议》的议案。	上海证券报	10月28日
公司第六届董事会第八次临时会议	2009年11月26日	通过了公司关于同意控股子公司内蒙京能抵押贷1.5亿元并为其贷款提供连带保证责任的议案；通过了公司关于召开2009年第二次临时股东大会的议案。	中国证券报、上海证券报	2009年11月27日
公司第六届董事会第九次临时会议	2009年12月4日	通过了公司关于控股子公司宁夏京能房地产开有限公司转让部分在建工程的议案。	中国证券报、上海证券报	2009年12月5日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

2009年4月16日，经公司2008年度股东大会审议，通过了公司每10股派0.04元（含税）的现金分红方案，2009年6月10日分红方案实施完毕。本报告期内，董事会全体成员严格遵循有关证券法规 and 公司章程，本着对广大股东高度负责的态度，勤勉敬业，认真执行股东大会的各项决议。公司董事会在履行职责中未超越股东大会授权范围。

## 3、董事会下设审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司已根据监管部门的要求，建立健全了审计委员会工作实施细则。报告期内，公司第六届董事会审计委员会共召开了4次会议，分别审议了公司的季度报告、中期报告和年度报告；并于董事会审议公司2009年度报告前，严格按照相关法律法规履行了职责。现将京能置业审计委员会关于中瑞岳华事务所对公司2009年度的审计工作总结如下：

公司于2009年初聘请了中瑞岳华会计师事务所有限公司（简称“中瑞岳华事务所”）负责公司2009年度财务报告的审计工作。中瑞岳华事务所于近期认真负责的完成了对公司的审计工作。按照中国证监会的有关规定，现将中瑞岳华事务所对公司2009年度的审计工作总结如下：

### 一、审计前的准备工作

#### 1、审计计划的确定

2010年1月5日，审计委员会收到中瑞岳华事务所发来的对公司2009年度审计工作的初步工作计划。经审计委员会与中瑞岳华事务所协商，最终确定的审计工作时间为：2010年1月7日开始进场终审；1月22日出具2009年度财务报告初步审计意见；3月10日出具正式审计报告。

2、2010年1月6日，公司财务总监按规定于中瑞岳华事务所进场审计前向每位独立董事提交了本年度审计工作安排。公司管理层向独立董事汇报公司2009年度经营情况和重大事项的进展情况。

#### 3、未审财务报表的审阅

2010年1月6日，审计委员会对公司编制的2009年度财务报表进行了认真审阅，认为：公司编制的财务报表真实、准确、完整地反映了公司截至2009年12月31日的财务状况和2009年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报表为基础进行2009年度财务审计。

### 二、审计过程

1、2010年1月6日，审计委员会审阅公司编制的财务会计报表，并形成了书面意见。

2、2010年1月6日，中瑞岳华事务所与我公司独立董事及审计委员会成员就审计计划、审计重点等事项进行了沟通。

3、2010 年 1 月 7 日开始，中瑞岳华事务所派出审计人员对我公司及各子公司全面开展审计工作。

4、审计过程中，中瑞岳华事务所定期向审计委员会汇报审计进展情况，审计委员会先后两次发函督促中瑞岳华事务所按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间内提交审计报告。

5、2010 年 1 月 22 日，中瑞岳华事务所向审计委员会提交了《审计报告》的初稿，并与公司三位独立董事、审计委员会见面沟通了审计过程中相关重要事项及其会计处理方法。当日，审计委员会召开会议，审阅了公司财务报告，同意将其提交公司董事会审议。

6、2010 年 1 月 22 日，中瑞岳华事务所对公司 2009 年度财务审计的现场审计工作结束。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

经公司薪酬与考核委员会审议通过了以下决议：

- (1) 通过了公司关于制定《薪酬管理办法》的议案；
- (2) 通过了公司关于制定《绩效管理办法》的议案；
- (3) 通过了公司关于调整公司高管岗位薪金的议案。

报告期内，公司完成了薪酬与考核委员会的换届工作，董事会同意公司第六届董事会薪酬与考核委员会由董事长徐京付先生、独立董事陈倩女士和独立董事徐小舸女士担任。

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计确认，公司本部 2009 年度实现净利润 153,159,683.66 元，截止 2009 年底公司未分配利润为 141,788,215.50 元。

根据公司实际经营情况及 2010 年业务发展计划，公司拟进行现金利润分配，向全体股东每 10 股派现 0.60 元（含税），剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2009 年度不进行公积金转增股本。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006 年	11,322,000	25,363,161.37	44.64
2007 年	0	134,579,833.31	0
2008 年	1,811,520	108,724,472.57	1.67

#### (七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司遵守《信息披露事务管理制度》，履行对公司信息的保密义务。公司将根据监管部门的要求，结合公司自身实际情况制订《外部信息使用人管理制度》。

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
公司第四届监事会第二十六次会议	审议通过了公司 2008 年监事会工作报告； 审议通过了公司 2008 年财务决算报告； 审议通过了公司 2008 年度报告及摘要； 审议通过了公司监事会换届的议案。
公司第五届监事会第一次会议	审议通过了公司关于选举第五届监事会主席的议案。
公司第五届监事会第二次会议	审议通过了公司 2009 年第一季度报告。
公司第五届监事会第三次会议	审议通过了公司 2009 年半年度报告。
公司第五届监事会第四次会议	审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》； 审议通过了《关于本次非公开发行股票预案的议案》； 审议通过了《关于北京能源投资（集团）有限公司与公司签订附生效条件的股份认购协议的议案》。
公司第五届监事会第五次会议	审议通过了公司 2009 年第三季度报告。

#### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

本年度监事会成员分别列席了各次董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，未发现公司董事及经营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。

#### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的季度、半年度、年度财务报告及其它文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果；中瑞岳华会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的。

#### （四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司 2007 年非公开发行股票募集的资金，全部按照股东大会及证监会批准的用途使用，没有擅自改变募集资金用途的情况。

#### （五）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司资产收购、出售行为，决策程序合法、合规，出售价格公平、合理，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益。

#### （六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与其大股东京能集团的关联交易，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。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
中国光大银行	3,600,000	3,388,000	0.01	3,600,000	0	0	长期股权投资	认购

### (四) 资产交易事项

#### 1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京天创房地产开发有限公司	天创世缘10%股权	2009年2月13日	1,169	-138.74	-	是	市场定价原则	是	是	-	母公司的控股子公司

#### 2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
京能集团	宁夏京能创业房地产开发	2009年5	2,110.36	-145.05	628.91	是	市场定价原则	是	是	60.51	控股

	发有限公司的 100% 股权	月 30 日									股 东
京能集团	国典华园 4 号、5 号楼相接的一、二层裙房	2009 年 8 月 28 日	2,071.00	-	1173.32	是	市场定价原则	是	是	76.45	控 股 股 东

### (五) 报告期内公司重大关联交易事项

#### 1、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
京能集团	控股股东	股权转让	转让宁夏京能创业公司 100% 股权	市场定价	1481.45	2,011.36	2,011.36	-	冲抵委贷	628.91
		资产出售	国典华园 4 号、5 号楼相接的一、二层裙房	市场定价	897.68	2,070.82	2,071.00	-	冲抵股利	1173.32

#### 2、关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京能源投资(集团)有限公司	控股股东	0	0	110,000	38,421.76
合计		0	0	110,000	38,421.76
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		经公司股东大会同意,本公司与京能集团共同开发建设银川房地产项目,上述资金为京能集团提供项目开发资金所致。上述资金的提供有利于银川房地产项目的建设。			

#### 3、其他重大关联交易

(1) 经公司第六届董事会第三次临时会议审议,同意公司向京能集团借款 3000 万元,借款期限为 1 年,京能集团委托京能集团财务有限公司向本公司发放,借款年利率为 5.619%,手续费 1.5%。

(2) 经公司 2009 年第二次临时股东大会审议,通过了公司与京能集团财务有限公司签署《金融服务框架协议》的议案,同意就存款服务而言,本公司在京能集团财务有限公司的最高存款限额为人民币 3 亿元。截止 2009 年 12 月底,公司在京能集团财务有限公司的存款金额为 5300 万元,2009 年度公司在京能集团财务有限公司的利息收入为 21 万元。

### (六) 重大合同及其履行情况

**1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项**
**(1) 托管情况**

本年度公司无托管事项。

**(2) 承包情况**

本年度公司无承包事项。

**(3) 租赁情况**

本年度公司无租赁事项。

**2、担保情况**

单位:万元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	11,500
报告期末对子公司担保余额合计	13,075
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	13,075
担保总额占公司净资产的比例(%)	15.56

(1) 经公司于 2008 年 3 月 20 日召开的第五届董事会第二十一临时会议审议，通过了公司关于向控股子公司北京国电房地产开发有限公司（简称“国电公司”）提供担保的议案。根据国电公司与中国有色金属建设股份有限公司签定的关于“国典大厦”的销售合同的有关规定，国电公司应向中国有色金属建设股份有限公司提供一张担保期限为三年，担保额为人民币 1750 万元整的银行保函，专用于“国典大厦”的后期维保，应上海浦东发展银行北京分行和平里支行的要求，本公司为控股子公司北京国电房地产开发有限公司上述保函中 90%的金额（1575 万元）提供信用担保，期限三年。

(2) 经公司于 2009 年 11 月 20 日召开的第六届董事会第八次临时会议审议，通过了公司关于为控股子公司内蒙古京能房地产开发有限公司 1.5 亿元抵押贷款提供连带保证责任的议案。截至 2009 年底，内蒙古京能房地产开发有限公司贷款 1.15 亿元，本公司为 1.15 亿元贷款提供了担保。

**3、委托理财情况**

本年度公司无委托理财事项。

**4、其他重大合同**

- (1) 北京天创世缘有限责任公司 10%《股权收购合同》
- (2) 宁夏京能创业房地产开发有限公司《股权转让合同》
- (3) 国典华园 4#、5#楼相接的一、二层裙房的《房屋出让合同》
- (4) 与京能集团签订的 3000 万元《委托贷款合同》
- (5) 因非公开发行股票，与京能集团签订的《附生效条件的股份认购协议》
- (6) 与京能集团财务有限公司签订的《金融服务框架协议》
- (7) 内蒙古京能房地产开发有限公司的 1.5 亿元《抵押贷款合同》

**(七) 承诺事项履行情况**

## 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京能源投资（集团）有限公司：（1）承诺人持有的京能置业非流通股自获得上市流通权之日起的 36 个月内（以下简称“流通权锁定期”）不上市交易或转让。（2）在上述流通权锁定期届满后，承诺人通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占京能置业股份总额的比例在第一个 12 个月内不超过百分之五，在 24 个月内不超过百分之十。	完全按照承诺履行。
发行时所作承诺	北京能源投资（集团）有限公司：承诺其所持公司全部股份锁定期为自 2007 年非公开发行股份登记之日起 36 个月，锁定期自 2007 年 4 月 27 日开始计算。	完全按照承诺履行。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所	中瑞岳华会计师事务所
境内会计师事务所报酬	45	45
境内会计师事务所审计年限	10 年	

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十) 其他重大事项的说明

1、经公司于 2009 年 4 月 16 日召开的第六届董事会第一次临时会议审议通过，公司战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会和提名委员会完成了换届工作（详细内容见 2009 年 4 月 17 日的中国证券报、上海证券报及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

2、经公司于 2009 年 7 月 20 日召开的第六届董事会第四次临时会议审议，同意公司控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司将注册资本由 6 亿元人民币减少至 1 亿元人民币，其中京能置业出资由 4.2 亿元减少至 7000 万元，出资比例仍为 70%；京能集团出资由 1.8 亿元减少至 3000 万元，出资比例仍为 30%。

3、经公司于 2009 年 10 月 30 日召开的 2009 年第一次临时股东大会审议，通过了公司非公开发行股票的议案（详细内容见 2009 年 10 月 31 日的中国证券报、上海证券报及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

## (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
限售股上市流通公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 6 月 24 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>



宁夏京能公司完成减资手续公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 9 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
获得北京市国资委同意公司非公开发行股票批复公告	中国证券报、上海证券报	2009 年 10 月 15 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所有限公司注册会计师杨力强、田海龙审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审计报告

中瑞岳华审字[2010]第 00108 号

京能置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京能置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2009 年度的合并及母公司的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2009 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：杨力强、田海龙

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8-9 层

2010 年 3 月 10 日

## (二) 财务报表

**合并资产负债表**  
 2009 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		196,468,806.16	209,026,910.79
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		33,627,395.23	6,606,764.01
预付款项		958,475,808.12	1,039,007,301.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		10,476,620.19	12,084,186.53
买入返售金融资产			
存货		1,642,013,337.36	1,974,106,435.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,841,061,967.06	3,240,831,598.26
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		40,861,615.52	40,921,151.28
投资性房地产			
固定资产		19,374,181.89	40,018,012.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		75,905.58	66,880.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,804,559.87	6,080,144.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		73,116,262.86	87,086,187.58
资产总计		2,914,178,229.92	3,327,917,785.84

<b>流动负债：</b>			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		75,669,859.13	457,454,496.94
预收款项		159,013,241.03	26,367,323.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		13,996,490.08	14,651,248.34
应交税费		86,019,793.19	80,100,775.22
应付利息		5,184,038.75	4,974,038.75
应付股利		100,417,011.99	105,157,115.41
其他应付款		976,856,645.72	1,057,615,464.16
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		400,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,847,157,079.89	1,776,320,462.34
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		103,050,000.00	423,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		103,050,000.00	423,050,000.00
负债合计		1,950,207,079.89	2,199,370,462.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		177,941,392.57	181,548,427.33
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,487,652.42	12,171,684.05
一般风险准备			
未分配利润		181,905,405.14	183,149,772.24
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		840,214,450.13	829,749,883.62
少数股东权益		123,756,699.90	298,797,439.88
所有者权益合计		963,971,150.03	1,128,547,323.50
负债和所有者权益总计		2,914,178,229.92	3,327,917,785.84

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司资产负债表**  
 2009 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		44,842,743.09	2,107,546.19
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		102,240.00	800,000.00
应收利息			
应收股利		86,876,147.18	86,876,147.18
其他应收款		1,068,240,190.24	775,741,263.48
存货			5,700.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,200,061,320.51	865,530,656.85
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		298,919,379.30	637,288,915.06
投资性房地产			
固定资产		513,737.94	560,548.06
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		15,800.00	17,960.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,239,485.47	118,263.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		303,688,402.71	637,985,686.47
资产总计		1,503,749,723.22	1,503,516,343.32

<b>流动负债：</b>			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,877,663.29	3,959,841.99
应交税费		80,684.62	12,701,072.02
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		660,219.38	1,086,722.80
其他应付款		323,688,633.05	442,674,347.29
一年内到期的非流动负债		400,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		764,281,239.09	495,396,022.85
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,050,000.00	423,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,050,000.00	423,050,000.00
负债合计		767,331,239.09	918,446,022.85
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		114,262,616.21	114,262,616.21
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,487,652.42	12,171,684.05
一般风险准备			
未分配利润		141,788,215.50	5,756,020.21
所有者权益（或股东权益）合计		736,418,484.13	585,070,320.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,503,749,723.22	1,503,516,343.32

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

### 合并利润表

2009 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		190,265,430.78	491,861,769.87
其中:营业收入		190,265,430.78	491,861,769.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		169,483,583.39	409,153,360.69
其中:营业成本		73,254,836.38	261,556,154.20
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		15,864,598.69	49,244,566.28
销售费用		6,431,743.43	19,088,507.18
管理费用		31,289,884.45	33,902,655.54
财务费用		42,640,826.96	39,456,728.58
资产减值损失		1,693.48	5,904,748.91
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		6,489,148.19	3,419,671.85
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-59,535.76	-1,438,809.40
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		27,270,995.58	86,128,081.03
加:营业外收入		10,677,293.87	2,890,786.54
减:营业外支出		5,608.20	996,483.96
其中:非流动资产处置损失			598,347.75
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		37,942,681.25	88,022,383.61
减:所得税费用		11,677,334.72	57,000,154.36
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		26,265,346.53	31,022,229.25
归属于母公司所有者的净利润		15,883,121.27	24,182,826.49
少数股东损益		10,382,225.26	6,839,402.76
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.04	0.05
(二)稀释每股收益		0.04	0.05
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		26,265,346.53	31,022,229.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,883,121.27	24,182,826.49
归属于少数股东的综合收益总额		10,382,225.26	6,839,402.76

法定代表人:徐京付 主管会计工作负责人:姜爱芸 会计机构负责人:高京兰

**母公司利润表**  
2009 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		200,000.00	139,580.00
管理费用		9,158,654.82	8,338,908.98
财务费用		26,225,555.93	41,291,398.71
资产减值损失		12,881,831.44	-794,364.64
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		189,963,648.58	116,653,532.49
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-59,535.76	-1,438,809.40
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		141,497,606.39	67,678,009.44
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			370,257.62
其中: 非流动资产处置损失			369,057.62
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		141,497,606.39	67,307,751.82
减: 所得税费用		-11,662,077.27	20,291,151.42
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		153,159,683.66	47,016,600.40
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		153,159,683.66	47,016,600.40

法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰



**合并现金流量表**  
 2009 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		330,555,082.96	489,002,071.70
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,082,228.12	49,102,815.05
经营活动现金流入小计		340,637,311.08	538,104,886.75
购买商品、接受劳务支付的现金		581,075,757.24	893,352,220.26
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		24,624,061.06	15,686,375.23
支付的各项税费		34,862,986.49	159,121,671.64
支付其他与经营活动有关的现金		34,933,729.52	91,363,202.98
经营活动现金流出小计		675,496,534.31	1,159,523,470.11
经营活动产生的现金流量净额		-334,859,223.23	-621,418,583.36
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			137,934,000.00
取得投资收益收到的现金		259,584.34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		217,852.19	83,983.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-202,027,043.27	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-201,549,606.74	138,017,983.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		695,513.83	2,695,941.86
投资支付的现金		11,690,000.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			8,285,491.38
投资活动现金流出小计		12,385,513.83	10,981,433.24
投资活动产生的现金流量净额		-213,935,120.57	127,036,550.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			179,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			179,500,000.00
取得借款收到的现金		130,000,000.00	450,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		485,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		615,000,000.00	1,129,500,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,313,760.83	42,334,888.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			12,499,438.98
支付其他与筹资活动有关的现金		450,000.00	426,750,000.00
筹资活动现金流出小计		78,763,760.83	569,084,888.93
筹资活动产生的现金流量净额		536,236,239.17	560,415,111.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-12,558,104.63	66,033,078.31
加：期初现金及现金等价物余额		209,026,910.79	142,993,832.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		196,468,806.16	209,026,910.79

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司现金流量表**  
 2009 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		278,361,401.60	360,441,513.54
经营活动现金流入小计		278,361,401.60	360,441,513.54
购买商品、接受劳务支付的现金			805,700.00
支付给职工以及为职工支付的现金		4,839,200.72	2,474,451.67
支付的各项税费		5,522,381.75	195,732.00
支付其他与经营活动有关的现金		167,127,405.74	384,363,175.26
经营活动现金流出小计		177,488,988.21	387,839,058.93
经营活动产生的现金流量净额		100,872,413.39	-27,397,545.39
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			119,000,000.00
取得投资收益收到的现金		259,584.34	25,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			33,392.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		21,103,600.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		21,363,184.34	144,033,392.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		150,240.00	497,684.00
投资支付的现金		31,690,000.00	430,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,840,240.00	430,997,684.00
投资活动产生的现金流量净额		-10,477,055.66	-286,964,291.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	450,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,210,160.83	29,835,449.95
支付其他与筹资活动有关的现金		450,000.00	6,750,000.00
筹资活动现金流出小计		77,660,160.83	136,585,449.95
筹资活动产生的现金流量净额		-47,660,160.83	313,414,550.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		42,735,196.90	-947,287.32
加: 期初现金及现金等价物余额		2,107,546.19	3,054,833.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		44,842,743.09	2,107,546.19

法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

合并所有者权益变动表  
 2009 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项 储备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	452,880,000.00	97,006,781.25			12,171,684.05		267,691,418.32		298,797,439.88	1,128,547,323.50
加: 会计政策变更		84,541,646.08					-84,541,646.08			
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	452,880,000.00	181,548,427.33			12,171,684.05		183,149,772.24		298,797,439.88	1,128,547,323.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-3,607,034.76			15,315,968.37		-1,244,367.10		-175,0400,739.98	-164,576,173.47
(一) 净利润							15,883,121.27		10,382,225.26	26,265,346.53
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							15,883,121.27		10,382,225.26	26,265,346.53
(三) 所有者投入和减少资本		-3,607,034.76							-158,082,965.24	-161,690,000.00
1. 所有者投入资本									-158,082,965.24	-158,082,965.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-3,607,034.76								-3,607,034.76
(四) 利润分配					15,315,968.37		-17,127,488.37		-27,340,000.00	-29,151,520.00
1. 提取盈余公积					15,315,968.37		-15,315,968.37			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-1,811,520.00		-27,340,000.00	-29,151,520.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										

1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	452,880,000.00	177,941,392.57			27,487,652.42		181,905,405.14		123,756,699.90	963,971,150.03

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	283,050,000.00	266,836,781.25			11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	283,050,000.00	266,836,781.25			11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	169,830,000.00	-85,288,353.92			639,557.80		22,761,695.53		218,310,929.29	326,253,828.70
（一）净利润							24,182,826.49		6,839,402.76	31,022,229.25
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							24,182,826.49		6,839,402.76	31,022,229.25
（三）所有者投入和减少资本		84,541,646.08					-781,573.16		218,970,965.51	302,731,038.43
1. 所有者投入资本									179,500,000.00	179,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		84,541,646.08					-781,573.16		39,470,965.51	123,231,038.43
（四）利润分配					639,557.80		-639,557.80		-7,499,438.98	-7,499,438.98
1. 提取盈余公积					639,557.80		-639,557.80			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-7,499,438.98	-7,499,438.98

4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	169,830,000.00	-169,830,000.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	169,830,000.00	-169,830,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	452,880,000.00	181,548,427.33			12,171,684.05	183,149,772.24		298,797,439.88	1,128,547,323.50

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司所有者权益变动表**

2009 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	
一、上年年末余额	452,880,000.00	114,262,616.21			12,171,684.05		5,756,020.21	585,070,320.47
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	452,880,000.00	114,262,616.21			12,171,684.05		5,756,020.21	585,070,320.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					15,315,968.37		136,032,195.29	151,348,163.66
(一) 净利润							153,159,683.66	153,159,683.66
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							153,159,683.66	153,159,683.66
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					15,315,968.37		-17,127,488.37	-1,811,520.00
1. 提取盈余公积					15,315,968.37		-15,315,968.37	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-1,811,520.00	-1,811,520.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								

2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	452,880,000.00	114,262,616.21			27,487,652.42		141,788,215.50	736,418,484.13

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	283,050,000.00	284,092,616.21			11,532,126.25		-40,621,022.39	538,053,720.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	283,050,000.00	284,092,616.21			11,532,126.25		-40,621,022.39	538,053,720.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	169,830,000.00	-169,830,000.00			639,557.80		46,377,042.60	47,016,600.40
（一）净利润							47,016,600.40	47,016,600.40
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							47,016,600.40	47,016,600.40
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					639,557.80		-639,557.80	
1. 提取盈余公积					639,557.80		-639,557.80	
2. 提取一般风险准备								



3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	169,830,000.00	-169,830,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	169,830,000.00	-169,830,000.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	452,880,000.00	114,262,616.21			12,171,684.05		5,756,020.21	585,070,320.47

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

### (三) 公司概况

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（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、贵州水城钢铁集团公司、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，公司总股本 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（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本公司法人股 330 万股；至此，天创公司总计持有本公司股份 2,929.8 万股，占公司总股本 29.59%，成为本公司第一大股东。

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共 9 家）和非控股公司（共 4 家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司 87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会（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，京能集团持有 5,464.147 万股本公司股份（占总股本的 42.46%）。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

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

经中国证监会《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 月向京能集团、绍兴裕隆工贸集团有限公司、浙江天圣控股集团有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了 6,000 万股股份，每股面值 1 元，认购价格 7.00 元/股，其中京能集团认购 3,900 万股，其他机构投资者认购 2,100 万股，共募集资金 42,000 万元，本次非公开发行股票后公司总股本由 12,870 万元增加至 18,870 万元。

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

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

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### 1、财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）编制。

##### 2、遵循企业会计准则的声明：

本公司 2009 年度编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2009 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

##### 3、会计期间：

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

###### (1) 同一控制下企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债, 按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额, 调整资本公积中的股本溢价, 不足冲减的则调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用, 于发生时计入当期损益。

###### (2) 非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值, 以及为企业合并而发

生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法：

### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50% 以上（不含 50%），或虽不足 50% 但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

### 合并财务报表编制的方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该

子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准:

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、外币业务和外币报表折算:

##### (1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时,按交易日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折算为人民币金额,但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

##### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

在资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,除了按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定,与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外,计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益。

##### (3) 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定,将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 9、金融工具：

### （1）金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为：公司已经成为金融工具合同的一方。

### （2）金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

### （3）金融工具的计量

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### ②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更

短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### ③应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

### ⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

#### （4）金融工具转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部



分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### （5）金融工具公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A. 在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

B. 金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

#### （6）金融资产减值

在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### ①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

#### ②应收款项

应收款项坏账准备的计提方法见“附注四、应收款项”。

#### ③可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一

并转出，计入减值损失。

#### ④其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资计提减值准备后，不再转回。

### 10、应收款项：

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	应收账款金额在 500 万元以上，包括 500 万元；其他应收款金额在 100 万元以上，包括 100 万元
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

#### (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0	0
1—2 年	5	5
2—3 年	15	15
3—4 年	25	25
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100
计提坏账准备的说明	1. 本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。 2. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。	

## 11、存货：

### (1) 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

#### 其他

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括包括前期费用、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

a 土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

b 拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

c 市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为该存货估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为所生产的产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额；③为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，如预计售价低于成本（包括相关税费）则按差额对其计提跌价准备。

#### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### 1) 低值易耗品

一次摊销法

##### 2) 包装物

一次摊销法

#### 12、长期股权投资：

##### (1) 初始投资成本确定

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额做为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照确定的合并成本进行初始计量。其他方式取得的长期股权投资，区分不同的取得方式以实际支付的现金、发行权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值等确定初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益，为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初

始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买日本公司为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

本公司以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。

本公司通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》确定。

本公司进行公司制改建，对资产、负债的账面价值按照评估价值进行了调整，则长期股权投资的初始投资成本以评估价值确认。

除企业合并发生的各项直接费用外，本公司以其他方式取得的长期股权投资的初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

取得投资时，对于支付的对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，确认为应收项目，不构成长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 后续计量及损益确认方法

①本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分（仅指计入资本公积的部分）按相应比例转入当期损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资

单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：A. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；B. 参与被投资单位的政策制定过程；C. 与被投资单位之间发生重要交易；D. 向被投资单位派出管理人员；E. 向被投资单位提供关键技术资料。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

- ①长期股权投资的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及长期股权投资所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算长期股权投资预计未来现金流量现值的折现率，导致长期股权投资可收回金额大幅度降低；
- ④长期股权投资已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑤本公司内部报告的证据表明长期股权投资的经济绩效已经低于或者将低于预期，如长期股权投资所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- ⑥其他表明长期股权投资可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该项长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其它资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项长期股权投资或者长期股权投资所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、投资性房地产：

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①投资性房地产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及投资性房地产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算投资性房地产预计未来现金流量现值的折现率，导致投资性房地产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明投资性房地产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤投资性房地产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明投资性房地产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如投资性房地产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明投资性房地产可能已经发生减值的迹象。

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

当单项投资性房地产或者投资性房地产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：



固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法（年限平均法）提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35	3	2.77
运输设备	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	8-10	3	9.70-12.13
其他设备	5-10	3	9.70-19.40

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

- ①固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致固定资产可收回金额大幅度降低；
- ④有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- ⑤固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- ⑦其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该项固定资产所属的资产组为基础确定资产组的

可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项固定资产或者固定资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产认定依据、计价方法及折旧方法见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错—租赁”。

#### 15、借款费用：

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- ①资产支出已经发生。
- ②借款费用已经发生。
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发

生时计入当期损益。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

## 16、无形资产：

### (1) 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

### ③自行开发的无形资产

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

### (2) 无形资产的后继计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。对使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

本公司每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断使用寿命有限的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

- ①无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致无形资产可收回金额大幅度降低；
- ④有证据表明无形资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- ⑤无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- ⑦其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

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

当单项无形资产或者无形资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 17、预计负债：

### （1）预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

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

### （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 18、股份支付及权益工具：

### （1）股份支付的种类：

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。

- ① 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；
- ② 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

## 19、收入：

### （1）销售商品收入的确认原则

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。
- ②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。
- ③收入的金额能够可靠计量。
- ④相关经济利益很可能流入本公司。
- ⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

#### A. 商品房销售收入的具体确认条件为：

- a. 商品房具备合同规定的交房条件；
- b. 已办理了房屋交接手续；
- c. 履行了合同规定的主要义务；
- d. 已经取得价款或者确信可以取得价款；
- e. 成本能够可靠地计量。

B. 代销收入的确认：在受托方已将商品房售出，并向委托方开具代销清单时，确认收入。

C. 出租物业收入的确认：在满足下列条件时，确认出租物业收入。

- a. 公司与承租人签订合同或协议；
- b. 履行了合同规定的主要义务；
- c. 已经取得价款或者确信可以取得价款；
- d. 成本能够可靠地计量。

### （2）提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### (3) 让渡资产使用权收入的确认方法

#### ①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

- A. 与交易相关的经济利益能够流入公司。
- B. 收入的金额能够可靠地计量。

#### ②具体确认方法

- A. 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。
- B. 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。

### 20、递延所得税资产/递延所得税负债：

本公司据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

#### (1) 递延所得税资产的确认依据

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

- ①可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- ② 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### (2) 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

#### ①应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

## 21、经营租赁、融资租赁：

### （1）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

### （2）融资租赁的主要会计处理

#### ①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### ②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内按照实际利



率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (3) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 22、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
2008 年出售子公司 38% 股权，确认为投资收益。根据财会[2009]16 号及企业会计准则相关规定，应进行会计政策变更。	董事会	投资收益，资本公积	84,541,646.08

### (2) 会计估计变更

无

## 23、前期会计差错更正

### (1) 追溯重述法

无

### (2) 未来适用法

无

## (五) 税项：

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	流转税额	5%或 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入减扣除项目金额	30%-60%
其他税项	按国家有关具体规定计缴	

## (六) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
内蒙京能房地产开发有限公司	控股子公司	呼和浩特市	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发、经营(待《房地产企业开发资质证书》下发后方可开展房地产开发活动); 房地产信息咨询。	30,000,000.00		89	89	是	266,768.30		
宁夏京能房地产开发有限公司	控股子公司	银川市	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发(凭资质证书经营); 房地产经纪; 房地产信息咨询、酒店管理、房屋租赁)	70,000,000.00		70	70	是	45,286,406.82		

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京国电房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	60,000,000.00	房地产项目开发, 销售商品房; 房地产信息咨询; 销售金属材料、建筑材料; 自有房屋的物业管理。	76,308,294.54		90	90	是	11,797,960.76		
北京天创世缘房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	60,000,000.00	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 房地产信息咨询; 自用房产的物业管	43,714,622.84		62	62	是	25,442,990.67		

					理；投资顾问；家居装饰。								
北京天科创业科技有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	10,000,000.00	房地产项目开发。法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获审批前不得经营；法律、法规未规定审批的，企业自主选择经营项目，开展经营活动。	11,426,602.06		90	90	是	2,825,391.16		
北京天创维嘉房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	48,685,500.00	房地产开发；房地产信息咨询、投资信息咨询（不含中介）；销售建筑材料、百货；家居装饰。	23,038,244.34		51	51	是	34,648,154.78		

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京安泰达房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	10,500,000.00	房地产开发；销售商品房；自有房屋的物业管理（含出租写字间）；销售建筑材料、装饰材料、五金交电、化工、日用百货、工艺美术品、信息咨询服务、家具装饰服务等。	7,980,000.00		76	76	是	3,172,231.40		

## 2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
宁夏京能创业房地产开发有限公司	14,814,500.39	-1,450,451.09

## (七) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金：

单位：元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额		人民币金额	
现金：	378,096.94		182,544.61	
人民币	378,096.94		182,544.61	
银行存款：	196,090,709.22		208,844,366.18	
人民币	196,090,709.22		208,844,366.18	
合计	196,468,806.16		209,026,910.79	

## 2、应收账款：

### (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	32,621,145.00	94.29	969,899.56	2.97	6,302,400.00	80.94	315,120.00	5.00
其他不重大应收账款	1,976,149.79	5.71			1,483,816.74	19.06	864,332.73	58.25
合计		/	969,899.56	/		/		/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	33,276,107.22	96.18		2,171.67	0.03	
1 至 2 年	133,838.34	0.39	13,383.84	6,860,613.03	88.11	402,392.93
2 至 3 年	31,868.83	0.09	4,780.32			
3 至 4 年				163,756.91	2.10	40,939.23
4 至 5 年	407,490.00	1.18	203,745.00	47,109.12	0.61	23,554.56
5 年以上	747,990.40	2.16	747,990.40	712,566.01	9.15	712,566.01
合计	34,597,294.79	100.00	969,899.56	7,786,216.74	100.00	1,179,452.73

### (2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### (3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
宁夏易大房地产开发有限公司	客户	32,621,145.00	1年以内	94.29
陈智顺	客户	142,666.89	3年以内	0.41
何京辉	客户	99,493.00	5年以上	0.29
张伟民	客户	96,643.62	5年以上	0.28
长城物业管理有限公司	客户	58,333.33	2年以内	0.17
合计	/	33,018,281.84	/	95.44

### 3、其他应收款：

#### (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	9,610,020.99	82.61	278,940.19	2.90	8,816,010.00	67.66		
其他不重大的其他应收款	2,023,497.67	17.39	877,958.27	43.39	4,213,828.35	32.34	945,651.82	22.44
合计	11,633,518.66	/	1,156,898.46	/	13,029,838.35	/	945,651.82	/

#### 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	6,909,075.70	59.39		11,856,451.28	90.99	
1至2年	3,685,397.24	31.68	184,279.85	182,626.12	1.40	9,131.31
2至3年	66,208.37	0.57	9,931.26	5,694.64	0.04	854.20
3至4年	5,000.00	0.04	1,250.00	17,800.00	0.14	4,450.00
4至5年	12,800.00	0.11	6,400.00	72,100.00	0.55	36,050.00
5年以上	955,037.35	8.21	955,037.35	895,166.31	6.88	895,166.31
合计	11,633,518.66	100.00	1,156,898.46	13,029,838.35	100.00	945,651.82

#### (2) 本报告期其他应收款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁夏易大房地产开发有限公司	客户	5,590,000.00	1年以内	48.05
内蒙古自治区财政厅	客户	3,526,404.00	1-2年	30.31
银川市物业管理办公室	客户	500,000.00	1年以内	4.30
宁夏电力公司银川供电局	客户	250,000.00	1年以内	2.15
贵州华联进出口公司	客户	238,033.40	5年以上	2.05
合计	/	10,104,437.40	/	86.86

## 4、预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	312,780,721.99	32.63	324,117,758.00	31.19
1至2年	645,695,086.13	67.37	312,104,543.00	30.04
2至3年			300,230,000.00	28.90
3年以上			102,555,000.00	9.87
合计	958,475,808.12		1,039,007,301.00	100.00

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京中融物产有限责任公司	合作方	958,349,944.12	1-2年	正在实施
用友软件股份有限公司	客户	102,240.00	1年以内	在调试
其他		23,624.00		
合计	/	958,475,808.12	/	/

账龄超过1年的预付款项是预付北京中融物产有限责任公司（以下简称“中融公司”）棉花片危改区B-3项目土地出让金和拆迁费，该项目报告期内基本拆迁完毕，报告期内已将1#楼产权过户、结转至存货。目前，本公司与中融公司正在加快2#、3#、4#、5#的土地证办理及产权过户工作。

## (3) 本报告期预付款项中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 5、存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	44,135.00		44,135.00	49,835.00		49,835.00
开发成本	1,520,122,666.38		1,520,122,666.38	1,831,351,811.85		1,831,351,811.85
开发产品	131,924,919.01	10,078,383.03	121,846,535.98	152,783,172.11	10,078,383.03	142,704,789.08
合计	1,652,091,720.39	10,078,383.03	1,642,013,337.36	1,984,184,818.96	10,078,383.03	1,974,106,435.93

## (2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	10,078,383.03				10,078,383.03
合计	10,078,383.03				10,078,383.03

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 84,539,862.30 元。

## 6、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
二、联营企业												
北京天汇成房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	王琪	房地产开发	110,000,000.00	36.37	36.37	148,247,624.03	48,848,076.26	99,399,547.77		-163,694.68

## 7、长期股权投资：

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
中国光大银行	3,600,000.00	3,600,000.00		3,600,000.00		0.10	0.10
北京奈特水暖安装工程有限责任公司	600,000.00	600,000.00		600,000.00		20.00	20.00
北京治平物业管理有限公司	510,000.00	510,000.00		510,000.00		17.00	17.00

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
北京天汇成房地产开发有限公司	40,000,000.00	36,211,151.28	-59,535.76	36,151,615.52			36.37	36.37

## 8、固定资产：

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	46,828,490.57	1,343,947.05	24,845,604.15	23,326,833.47
其中：房屋及建筑物	40,535,250.86		22,667,355.33	17,867,895.53
机器设备				
运输工具	4,236,906.41	991,590.96	1,834,974.82	3,393,522.55
办公设备	1,527,486.30	261,772.10	266,892.00	1,522,366.40
其他设备	528,847.00	90,583.99	76,382.00	543,048.99
二、累计折旧合计：	6,810,478.34	1,840,243.29	4,698,070.05	3,952,651.58
其中：房屋及建筑物	3,936,319.81	1,167,246.86	3,545,291.20	1,558,275.47
机器设备				
运输工具	1,850,793.31	473,571.18	1,057,612.64	1,266,751.85
办公设备	878,948.79	127,359.24	15,414.84	990,893.19
其他设备	144,416.43	72,066.01	79,751.37	136,731.07
三、固定资产账面净值合计	40,018,012.23	-496,296.24	20,147,534.10	19,374,181.89
其中：房屋及建筑物	36,598,931.05	-1,167,246.86	19,122,064.13	16,309,620.06
机器设备				



运输工具	2,386,113.10	518,019.78	777,362.18	2,126,770.70
办公设备	648,537.51	134,412.86	251,477.16	531,473.21
其他设备	384,430.57	18,517.98	-3,369.37	406,317.92
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	40,018,012.23	-496,296.24	20,147,534.10	19,374,181.89
其中：房屋及建筑物	36,598,931.05	-1,167,246.86	19,122,064.13	16,309,620.06
机器设备				
运输工具	2,386,113.10	518,019.78	777,362.18	2,126,770.70
办公设备	648,537.51	134,412.86	251,477.16	531,473.21
其他设备	384,430.57	18,517.98	-3,369.37	406,317.92

本期折旧额：1,840,243.29 元。

## 9、无形资产：

### (1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	151,693.52	34,540.00	13,580.00	172,653.52
财务软件	101,208.00	10,940.00	13,580.00	98,568.00
微软服务器软件	22,550.52			22,550.52
工程软件	16,540.00			16,540.00
杀毒软件	8,195.00			8,195.00
预算软件	3,200.00	23,600.00		26,800.00
二、累计摊销合计	84,813.46	13,434.48	1,500.00	96,747.94
财务软件	49,836.99	6,531.01	1,500.00	54,868.00
微软服务器软件	18,523.97	4,026.55		22,550.52
工程软件	9,199.40	1,653.96		10,853.36
杀毒软件	4,053.10	828.96		4,882.06
预算软件	3,200.00	394.00		3,594.00
三、无形资产账面净值合计	66,880.06	21,105.52	12,080.00	75,905.58
财务软件	51,371.01	4,408.99	12,080.00	43,700.00
微软服务器软件	4,026.55	-4,026.55		
工程软件	7,340.60	-1,653.96		5,686.64
杀毒软件	4,141.90	-828.96		3,312.94
预算软件		23,206.00		23,206.00
四、减值准备合计				
财务软件				
微软服务器软件				
工程软件				
杀毒软件				
预算软件				
五、无形资产账面价值合计	66,880.06	21,105.52	12,080.00	75,905.58

财务软件	51,371.01	4,408.99	12,080.00	43,700.00
微软服务器软件	4,026.55	-4,026.55		
工程软件	7,340.60	-1,653.96		5,686.64
杀毒软件	4,141.90	-828.96		3,312.94
预算软件		23,206.00		23,206.00

本期摊销额：13,434.48 元。

#### 10、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,968,566.73	2,961,682.77
可抵扣亏损	6,201,883.32	
未付工资	1,704,307.53	1,188,658.95
预提费用	276,699.24	276,699.24
合并抵销存货	1,653,103.05	1,653,103.05
小计	12,804,559.87	6,080,144.01

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,151.05	812.49
合计	2,151.05	812.49

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
应收账款(坏账准备)	969,899.56
其他应收款(坏账准备)	1,156,898.46
存货跌价准备	10,078,383.03
未付工资	6,817,230.12
合并抵销存货	6,612,412.18
合计	25,634,823.35

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
应收账款(坏账准备)	969,899.56
其他应收款(坏账准备)	1,156,898.47
存货跌价准备	10,078,383.03
合并抵销存货	6,612,412.18

小计	18,817,593.06
引起暂时性差异的负债项目	
未付工资	6,817,230.12
小计	6,817,230.12

## 11、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,125,104.55	1,693.47			2,126,798.02
二、存货跌价准备	10,078,383.03				10,078,383.03
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	12,203,487.58	1,693.47			12,205,181.05

## 12、短期借款：

## (1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

## 13、应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
中建一局集团第二建筑有限公司	26,964,004.96	113,674,162.16
中铁建设集团有限公司	12,000,000.00	
北京城建七建设工程有限公司	8,000,000.00	
北京鸿安停车库制造有限公司	7,568,100.00	7,568,100.00
北京建工一建工程建设有限公司	5,199,031.00	10,049,710.00
深圳市华辉装饰工程有限公司	2,518,334.00	2,718,334.00
北京市朝阳区商业网点建设管理处	2,019,467.00	2,019,467.00
北京易成市政建筑有限公司	1,320,637.75	1,825,415.86

北京帝华环境艺术有限公司	681,200.00	681,200.00
中国建筑设计研究院	576,413.00	976,413.00
天津津利堡消防装饰工程公司	544,383.64	569,593.64
北京江河幕墙装饰工程有限公司	480,000.00	1,128,737.00
宁夏回族自治区机关事务局		304,000,000.00
中建一局建设发展公司	434,196.00	629,516.00
北京京城中水有限责任公司	300,000.00	300,000.00
北京西飞世纪门窗幕墙工程有限公司	296,642.00	461,380.00
北京朝园弘园绿化有限责任公司	280,000.00	280,000.00
北京筑邦建设有限公司(大兴)	262,096.00	262,096.00
其他	6,225,353.78	10,310,372.28
合计	75,669,859.13	457,454,496.94

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位：元 币种：人民币

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
中建一局集团第二建筑有限公司	26,964,004.96	正在结算	否
北京鸿安停车库制造有限公司	7,568,100.00	正在结算	否
北京建工一建工程建设有限公司	4,234,368.00	正在结算	否
深圳市华辉装饰工程有限公司	2,518,334.00	正在结算	否
北京市朝阳区商业网点建设管理处	2,019,467.00	正在结算	否
北京易成市政建筑公司	1,320,637.75	正在结算	否
合计	44,624,911.71		

14、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
宁夏宾馆改造项目	0	21,796,000.00
京能天下川	110,131,089.00	0
国典华园	0	3,265,945.00
天创世缘大厦	789,691.37	1,272,918.86
天创科技大厦	209.66	32,459.66
京能花园	48,092,251.00	0
合计	159,013,241.03	26,367,323.52

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

#### 15、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,261,357.45	14,568,615.69	15,042,568.73	8,787,404.41
二、职工福利费	45,996.08	481,760.28	527,756.36	
三、社会保险费	3,499,338.67	6,742,010.28	6,218,012.59	4,023,336.36
养老保险	1,438,318.08	3,235,521.27	3,693,361.12	980,478.23
医疗保险	1,685,694.46	2,199,838.85	1,258,825.23	2,626,708.08
工伤保险	13,274.64	78,923.17	87,407.96	4,789.85
失业保险	29,304.60	120,646.09	142,360.47	7,590.22
生育保险	12,326.66	82,677.66	87,469.73	7,534.59
年金缴费	320,420.23	1,024,403.24	948,588.08	396,235.39
四、住房公积金	602,978.51	2,140,955.76	2,268,454.51	475,479.76
五、辞退福利				
六、其他	10,673.18	4,899.56		15,572.74
七、工会经费	792,711.96	320,377.30	1,097,655.86	15,433.40
八、职工教育经费	438,192.49	258,034.57	16,963.65	679,263.41
合计	14,651,248.34	24,516,653.44	25,171,411.70	13,996,490.08

工会经费和职工教育经费金额 694,696.81 元。

#### 16、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	6,822,397.80	587,058.76
企业所得税	26,641,485.65	26,883,868.29
个人所得税	120,989.17	56,715.08
城市维护建设税	487,686.21	46,811.64
教育费附加	189,361.73	18,670.93
土地增值税	51,911,994.14	51,858,675.04
土地使用税	-106,310.39	
房产税		338,975.48
其他	-47,811.12	310,000.00
合计	86,019,793.19	80,100,775.22

#### 17、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	210,000.00	0
长期借款应付利息	4,974,038.75	4,974,038.75
合计	5,184,038.75	4,974,038.75

## 18、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过1年未支付原因
京能集团	97,756,792.60	102,070,392.60	暂未支付
天创科技发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	暂未支付
国家股	513,015.06	513,015.06	暂未支付
有限售条件的流通股	147,204.33	573,707.34	暂未支付
无限售条件流通股	0	0.41	暂未支付
合计	100,417,011.99	105,157,115.41	/

## 19、其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
京能集团	465,723,762.28	766,045,386.46
北京鑫福海工贸集团	414,157,555.55	206,833,333.33
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	43,841,776.83
北京天创房地产开发有限公司	30,482,797.81	21,727,548.08
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	9,337,426.84
北京金创卓越房地产经纪有限公司	200,000.00	2,712,722.00
北京戴德梁行物业管理有限公司	941,854.65	1,106,796.95
贵州省旅游投资有限公司		988,063.74
代收契税	1,925,593.39	617,152.27
北京科文华商贸有限责任公司	276,000.00	276,000.00
诚意金	6,000,000.00	
其他	3,969,878.37	4,129,257.66
合计	976,856,645.72	1,057,615,464.16

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
京能集团	465,723,762.28	766,045,386.46
合计	465,723,762.28	766,045,386.46

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：元 币种：人民币

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
京能集团	465,723,762.28	正在结算	否
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	正在结算	否
北京鑫福海工贸集团	414,157,555.55	正在结算	否
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	正在结算	否
合计	933,060,521.50		

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位：元 币种：人民币

债权人名称	期末数	性质或内容
京能集团	465,723,762.28	天下川项目资金
北京鑫福海工贸集团	414,157,555.55	四合上院项目资金
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	往来款
北京天创房地产开发有限公司	30,482,797.81	往来款
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	往来款
诚意金	6,000,000.00	往来款
合计	969,543,319.31	

20、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	400,000,000.00	
合计	400,000,000.00	

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	400,000,000.00	
合计	400,000,000.00	

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
京能集团财务有限公司	2008 年 6 月 19 日	2010 年 6 月 18 日	人民币	5.71	400,000,000.00
合计	/	/	/	/	400,000,000.00

## 21、长期借款：

## (1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	100,000,000.00	0
信用借款	3,050,000.00	423,050,000.00
合计	103,050,000.00	423,050,000.00

## (2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部	2009年12月15日	2011年12月14日	人民币	5.40	100,000,000.00	
建设银行贵州省分行营业部			人民币		2,050,000.00	2,050,000.00
贵州省基本建设投资公司			人民币		1,000,000.00	1,000,000.00
合计	/	/	/	/	103,050,000.00	3,050,000.00

## 22、股本：

单位：元 币种：人民币

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

## 23、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	93,498,912.73		3,607,034.76	89,891,877.97
其他资本公积	88,049,514.60			88,049,514.60
合计	181,548,427.33		3,607,034.76	177,941,392.57

注：公司 2009 年 4 月收购天创公司持有的公司控股子公司天创世缘 10% 的股权，形成收购溢价 3,607,034.76 元，按照企业会计准则规定，调整资本公积。

## 24、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	12,171,684.05	15,315,968.37		27,487,652.42
合计	12,171,684.05	15,315,968.37		27,487,652.42

## 25、未分配利润：



单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	267,691,418.32	/
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-84,541,646.08	/
调整后 年初未分配利润	183,149,772.24	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,883,121.27	/
减：提取法定盈余公积	15,315,968.37	10
应付普通股股利	1,811,520.00	
期末未分配利润	181,905,405.14	/

调整年初未分配利润明细：

(1) 由于会计政策变更，影响年初未分配利润-84,541,646.08 元。

26、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	187,153,126.10	487,511,919.48
其他业务收入	3,112,304.68	4,349,850.39
营业成本	73,254,836.38	261,556,154.20

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	187,153,126.10	71,243,057.00	482,793,808.76	260,388,888.21
物业管理费			5,049,012.26	
减：内部抵销数			-330,901.54	-1,159,573.56
合计	187,153,126.10	71,243,057.00	487,511,919.48	259,229,314.65

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京市	34,531,981.10	1,800,525.69	487,511,919.48	259,229,314.65
银川市	152,621,145.00	69,442,531.31		
合计	187,153,126.10	71,243,057.00	487,511,919.48	259,229,314.65

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：万元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
宁夏易大房地产开发有限公司	15,262.11	80.21
北京中和珍贝科技有限公司	1,408.02	7.40

购房客户三	224.70	1.18
购房客户四	153.28	0.81
购房客户五	133.61	0.70
合计	17,181.72	90.30

## 27、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	9,513,271.55	24,566,087.33	应税收入
城市维护建设税	665,929.01	2,134,038.05	流转税额
教育费附加	285,398.13	736,243.15	
土地增值税	5,400,000.00	21,808,197.75	
合计	15,864,598.69	49,244,566.28	/

## 28、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	259,584.34	
权益法核算的长期股权投资收益	-59,535.76	-1,438,809.40
处置长期股权投资产生的投资收益	6,289,099.61	4,858,481.25
合计	6,489,148.19	3,419,671.85

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
中国光大银行	259,584.34		分配现金股利
合计	259,584.34		/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
北京天汇成房地产开发有限公司	-59,535.76	-1,438,809.40	净利润变动
合计	-59,535.76	-1,438,809.40	/

## 29、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,693.48	539,786.04
二、存货跌价损失		5,364,962.87
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		

五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,693.48	5,904,748.91

## 30、营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	10,677,293.87	
其中：固定资产处置利得	10,677,293.87	
其他		2,890,786.54
合计	10,677,293.87	2,890,786.54

## 31、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		598,347.75
其中：固定资产处置损失		598,347.75
对外捐赠		1,200.00
其他	5,608.20	396,936.21
合计	5,608.20	996,483.96

## 32、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,401,750.58	52,237,140.50
递延所得税调整	-6,724,415.86	4,763,013.86
合计	11,677,334.72	57,000,154.36

## 33、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

单位：元 币种：人民币

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净	0.03	0.03	0.05	0.05

利润				
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.00	0.00	0.05	0.05

注：每股收益计算过程如下：

(1) 基本每股收益 =  $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 公司在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对 P1 和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(3) 报告期发生同一控制下企业合并和公司以发行股份购买资产等方式实现非上市公司借壳上市且构成反向购买的，在计算报告期的每股收益时，需要执行《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2009 年修订）的有关规定。

#### 34、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	7,577,406.85
代收款项	893,242.41
其他	1,611,578.86
合计	10,082,228.12

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	21,025,187.76
销售代理费	2,600,000.00
广告费	1,878,322.80
契税	1,146,160.29
办公费	1,405,652.20
展览费	695,545.86
物业费	635,000.00
中介机构费	635,000.00
取暖费	159,925.60
其他	4,752,935.01
合计	34,933,729.52

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
项目资金	485,000,000.00
合计	485,000,000.00

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
京能集团财务有限公司委托贷款手续费	450,000.00
合计	450,000.00

## 35、现金流量表补充资料：

## (1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	26,265,346.53	31,022,229.25
加：资产减值准备	1,693.48	5,904,748.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,840,243.29	1,969,959.12
无形资产摊销	13,434.48	31,825.37
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-10,677,293.87	598,347.75
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,608.20	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	41,519,266.30	32,585,299.15
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,489,148.19	-3,419,671.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,724,415.86	4,763,013.86

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	342,238,384.89	-1,487,391,172.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,520,741,711.74	-327,205,100.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,243,594,054.22	1,035,180,292.37
其他		84,541,646.08
经营活动产生的现金流量净额	-334,859,223.23	-621,418,583.36
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	196,468,806.16	209,026,910.79
减：现金的期初余额	209,026,910.79	142,993,832.48
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-12,558,104.63	66,033,078.31

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	21,103,600.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	21,103,600.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	223,130,643.27	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-202,027,043.27	
4. 处置子公司的净资产	14,814,500.39	
流动资产	1,015,222,248.77	
非流动资产	846,243.30	
流动负债	1,001,253,991.68	
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	196,468,806.16	209,026,910.79
其中：库存现金	378,096.94	182,544.61
可随时用于支付的银行存款	196,090,709.22	208,844,366.18
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	196,468,806.16	209,026,910.79

## (八) 关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
京能集团	国有独资公司	北京市	陆海军	自主选择经营范围，法律、行政法规、国务院决定禁止的不得经营。	880,000.00	45.26	45.26	京能集团	769355935

### 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京国电房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	徐京付	房地产开发	6,000.00	90	90	633694567
北京安泰达房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京市	谢建忠	房地产开发	1,050.00	76	76	700346117
北京天科创业科技有限公司	有限责任公司	北京市	谢建忠	房地产开发	6,000.00	90	90	802087101
北京天创维	有限责	北京市	王琪	房地产	4,868.55	51	51	739394175

嘉房地产开发有限公司	任公司			开发				
北京天创世缘房地产开发有限公司	有限责任公司	北京市	谢建忠	房地产开发	6,000.00	62	62	726340418
宁夏京能房地产开发有限公司	有限责任公司	银川市	谢建忠	房地产开发	10,000.00	70	70	79994073X
内蒙京能房地产开发有限公司	有限责任公司	呼和浩特市	谢建忠	房地产开发	3,000.00	100	100	664057907

### 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
北京天汇成房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	王琪	房地产开发	110,000,000.00	36.37	36.37	70023694-6

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
二、联营企业					
北京天汇成房地产开发有限公司	148,247,624.03	48,848,076.26	99,399,547.77		-163,694.68

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京天创房地产开发有限公司	母公司的控股子公司	101310032
京能集团财务有限公司	母公司的控股子公司	117662892

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
京能集团		出售办公用房	市场定价原则	2,071.00	100.00		
京能集团		转让股权	市场定	2,110.36	100.00		



			价原则				
北京天创房地产开发有限公司		收购股权	市场定价原则	1,169.00	100.00		

## (2) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
京能置业股份有限公司	内蒙古京能房地产开发有限公司	11,500.00	2009年12月2日~2013年12月14日	否
京能置业股份有限公司	北京国电房地产开发有限公司	1,575.00	2008年5月25日~2011年5月25日	否

## (3) 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
京能集团	38,421.76	2007年12月1日	2012年12月1日	

## 6、关联方应收应付款项

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京天创房地产开发有限公司	3,048.28	2,172.75
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	4,384.18	4,384.18
其他应付款	京能集团	46,572.38	76,604.54

## (九) 股份支付：

无

## (十) 或有事项：

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

## 1、阶段性担保

截至2009年12月31日，本公司的控股子公司北京天科创业科技有限公司为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为41,845,913.49元；天创世缘房为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为5,140,894.00元；安泰达为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为10,470,693.32元；内蒙古京能房地产开发有限公司为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为1,265万元。国电房地产为国典华园项目商品房承购人提供按揭阶段性担保为19,495,349.43元。阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，

由本公司以商品房承购人所购买的房产做为抵押物或以公司自身名义为商品房承购人所提供的担保，该担保在产权证办理完毕后撤销。由于本公司在为商品房承购人提供阶段性保证时已获得了全额房款，因此商品房承购人如在担保期间不能偿还银行贷款，由本公司承担担保义务时，公司可收回房产重新出售或直接由银行处置房产，不会造成公司资产的重大损失。

## 2、履约保函

根据国电房地产与中国有色金属建设股份有限公司签定的“关于国典大厦销售合同”的有关约定，国电房地产应向中国有色金属建设股份有限公司提供一张担保期限为三年，担保额为人民币 1,750 万元整的银行保函，专用于“国典大厦”的后期维保。

经公司第五届董事会第二十一临时会议审议通过，公司为国电房地产“国典大厦”的后期维保提供信用担保 1,575 万元，自 2008 年 5 月 25 日-2011 年 5 月 25 日止，期限为三年。

经公司第六届董事会第八次临时会议审议通过，公司为内蒙古京能房地产开发有限公司向建设银行呼和浩特市分行的 11,500 万元两年期贷款提供担保，担保期间为自 2009 年 12 月 2 日-2013 年 12 月 14 日止。至此，公司对外担保(含对控股子公司担保)金额总计为人民币 13,075 万元。

### (十一) 承诺事项：

#### 1、重大承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### (十二) 资产负债表日后事项：

#### 1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	27,172,800
-----------	------------

#### 2、其他资产负债表日后事项说明

根据公司第六届董事会第一次会议通过的《京能置业股份有限公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本议案》，公司拟向全体股东每 10 股派 0.60 元（含税），共计派发现金 27,172,800 元。

公司 2009 年度不进行公积金转增股本。该议案尚需公司股东大会审议批准。

## (十三) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款：

## (1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 2、其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	1,081,097,580.51	99.95	12,880,609.38	1.19	775,308,439.90	99.88		
其他不重大的其他应收款	497,494.58	0.05	474,275.47	95.33	905,876.99	0.12	473,053.41	52.22
合计	1,081,595,075.09	/	13,354,884.85	/	776,214,316.89	/	473,053.41	/

## 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	437,067,111.28	40.41		775,741,263.48	99.94	
1 至 2 年	644,054,910.40	59.55	12,881,831.44			
5 年以上	473,053.41	0.04	473,053.41	473,053.41	0.06	473,053.41
合计	1,081,595,075.09	100.00	13,354,884.85	776,214,316.89	100.00	473,053.41

## (2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
北京天科创业科技有限公司	控股子公司	9,718,023.90	1 年以内	0.90
北京天创世缘房地产开发有限公司	控股子公司	852,892,270.40	1-2 年	78.87

内蒙京能房地产开发 有限公司	控股子公司	52,805,528.17	1 年以内	4.88
宁夏京能房地产开发 有限公司	控股子公司	165,681,758.04	1 年以内	15.32
贵州华联进出口公司		238,033.40	5 年以上	0.02
合计	/	1,081,335,613.91	/	99.99

## (4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司 关系	金额	占其他应收账款 总额的比例 (%)
北京天科创业科技有限公司	子公司	9,718,023.90	0.90
北京天创世缘房地产开发有限公司	子公司	852,892,270.40	78.87
内蒙京能房地产开发有限公司	子公司	52,805,528.17	4.88
宁夏京能房地产开发有限公司	子公司	165,681,758.04	15.32
合计	/	1,081,097,580.51	99.97

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值 准备	本期 计提 减值 准备	在被投 资单位 持股比例 (%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
北京天科创 业科技有 限公司	11,426,602.06	11,426,602.06		11,426,602.06			90	90
北京天创世 缘房地产 开发有限 公司	32,024,622.84	32,024,622.84	11,690,000.00	43,714,622.84			62	62
内蒙京能房 地产开发 有限公 司	6,700,000.00	6,700,000.00	20,000,000.00	26,700,000.00			100	100
宁夏京能房 地产开发 有限公 司	420,000,000.00	420,000,000.00	-350,000,000.00	70,000,000.00			70	70
宁夏创业房 地产开发 有限公 司	20,000,000.00	20,000,000.00	-20,000,000.00	0				
北京国电房 地产开发 有限公 司	76,308,294.54	76,308,294.54		76,308,294.54			90	90
北京天创维 嘉房地产 开发有 限公司	23,038,244.34	23,038,244.34		23,038,244.34			51	51
北京安泰达 房地开 发有限 责任公 司	7,980,000.00	7,980,000.00		7,980,000.00			76	76
中国光 大银行	3,600,000.00	3,600,000.00		3,600,000.00			0.01	0.01

## 按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京天汇成房地产开发有限公司	40,000,000.00	36,211,151.28	-59,535.76	36,151,615.52				36.37	36.37

本科目变动的主要原因是：（1）公司收购天创公司持有天创世缘 10% 股权，导致增加长期股权投资 1,169 万元；（2）公司将持有的原控股子公司宁夏创业 100% 股权出售给京能集团，导致长期股权投资减少 2,000 万元；（3）公司本期减少对宁夏京能投资 3.5 亿元，导致减少长期股权投资 3.5 亿元；（4）本期公司对控股子公司内蒙京能房地产开发有限公司增加注册资本 2,000 万元，导致增加长期股权投资 2,000 万元。

## 4、投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	188,919,584.34	22,494,950.88
权益法核算的长期股权投资收益	-59,535.76	-1,438,809.40
处置长期股权投资产生的投资收益	1,103,600.00	95,597,391.01
合计	189,963,648.58	116,653,532.49

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京国电房地产开发有限公司	157,500,000.00		子公司分配股利
北京安泰达房地产开发有限责任公司	31,160,000.00		子公司分配股利
北京天创世缘房地产开发有限公司		22,494,950.88	
中国光大银行	259,584.34		分配股利
合计	188,919,584.34	22,494,950.88	/

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京天汇成房地产开发有限	-59,535.76	-1,438,809.40	

公司			
合计	-59,535.76	-1,438,809.40	/

## 5、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	153,159,683.66	47,016,600.40
加：资产减值准备	12,881,831.44	-794,364.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	94,810.12	139,129.72
无形资产摊销	2,160.00	2,340.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		369,057.62
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	25,524,377.41	32,585,299.15
投资损失（收益以“-”号填列）	-189,963,648.58	-116,653,532.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,121,222.12	7,600,594.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,700.00	-5,700.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	45,317,001.80	-213,062,097.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	57,971,719.66	215,405,128.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	100,872,413.39	-27,397,545.39
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	44,842,743.09	2,107,546.19
减：现金的期初余额	2,107,546.19	3,054,833.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	42,735,196.90	-947,287.32

## (十四) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	16,966,393.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,608.20
所得税影响额	-2,669,323.47
少数股东权益影响额（税后）	-800,735.35
合计	13,490,726.46

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.90	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.29	0.01	0.01

## 十二、备查文件目录

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

董事长：徐京付  
京能置业股份有限公司  
2010年3月10日