



BEIH-ZY
京能置业

京能置业股份有限公司

2010 年度报告

2011 年 4 月 19 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	6
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	17
八、 董事会报告	18
九、 监事会报告	26
十、 重要事项	27
十一、 财务会计报告	31
十二、 备查文件目录	99

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
陈倩	独立董事	因个人原因	邢少军
杨豫鲁	董事	因个人原因	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	304,196,524.49
利润总额	304,781,989.15
归属于上市公司股东的净利润	125,007,517.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	125,028,313.57
经营活动产生的现金流量净额	1,093,874,761.15

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-596,000.00

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	585,464.66
减：所得税影响额	-2,501.36
少数股东权益影响额（税后）	12,762.06
合计	-20,796.04

(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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,064,191,984.52	190,265,430.78	459.32	491,861,769.87
利润总额	304,781,989.15	37,942,681.25	703.27	88,022,383.61
归属于上市公司股东的净利润	125,007,517.53	15,883,121.27	687.05	24,182,826.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	125,028,313.57	2,392,394.81	5,126.07	20,431,426.90
经营活动产生的现金流量净额	1,093,874,761.15	-334,859,223.23	不适用	-621,418,583.36
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	4,916,136,588.46	2,914,178,229.92	68.70	3,327,917,785.84
所有者权益（或股东权益）	945,411,527.66	840,214,450.13	12.52	829,749,883.62

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.28	0.04	600.00	0.05
稀释每股收益（元 / 股）	0.28	0.04	600.00	0.05
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.28	0.01	2,700.00	0.05
加权平均净资产收益率（%）	14.12	1.90	增加 12.22 个百分点	3.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	14.12	0.29	增加 13.83 个百分点	2.56
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	2.42	-0.74	不适用	-1.37
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增	2008 年末

			减(%)	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.09	1.86	12.37	1.83

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	204,983,669	45.26	0	0	0	-124,488,000	-124,488,000	80,495,669	17.77
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	566,280	0.13	0	0	0	0	0	566,280	0.13
其中：境内非国有法人持股	566,280	0.13	0	0	0	0	0	566,280	0.13
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	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	247,330,051	54.61	0	0	0	124,488,000	124,488,000	371,818,051	82.10
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

股份变动的批准情况

京能集团的承诺，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和上海证券交易所审核，京能集团所持 204,983,645 股中的 124,488,000 股于 2010 年 4 月 28 日解禁。

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	204,983,645	124,488,000	0	80,495,645	股改、非公开发行	2010年4月28日

(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（解禁日期）	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	93,600,000	-
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	-

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，京能集团认购 39,000,000，陕西工业技术研究院等五家股东认购 21,000,000。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。

因公司 2007 年度实施了每 10 股送 5 股的利润分配方案，2008 年实施了每 10 股转增 6 股的公积金转增股本的方案，导致上述 39,000,000 股增加到 93,600,000 股。

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

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	29,156 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	0	80,495,645	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	0.96	4,370,000	1,424,200	0	未知
信达证券股份有限公司	其他	0.90	4,096,370	4,096,370	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪	其他	0.67	3,042,482	3,042,482	0	未知
泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	其他	0.66	2,999,750	2,999,750	0	未知
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.52	2,350,000	-45,000	0	未知
陕西工业技术研究院	其他	0.51	2,290,157	-11,469	0	未知
许玲茹	境内自然人	0.38	1,714,000	1,714,000	0	未知
孙月龙	境内自然人	0.38	1,713,370	1,713,370	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			
北京能源投资(集团)有限公司	124,488,000		人民币普通股			
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600		人民币普通股			
于秋吟	4,370,000		人民币普通股			
信达证券股份有限公司	4,096,370		人民币普通股			
泰康人寿保险股份有限公司—投连—进取—019L—TL002 沪	3,042,482		人民币普通股			
泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	2,999,750		人民币普通股			

贵州省技术改造投资公司	2,350,000	人民币普通股
陕西工业技术研究院	2,290,157	人民币普通股
许玲茹	1,714,000	人民币普通股
孙月龙	1,713,370	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	80,495,645	2011年2月10日	80,495,645	详见“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	-	-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
3	贵州证券登记公司	154,440	-	-	
4	贵州省贵阳市云桥针纺采购供应站	51,480	-	-	
5	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	-	-	
6	贵州省华星工贸公司	51,480	-	-	
7	贵州省旅游投资有限公司	24	-	-	

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

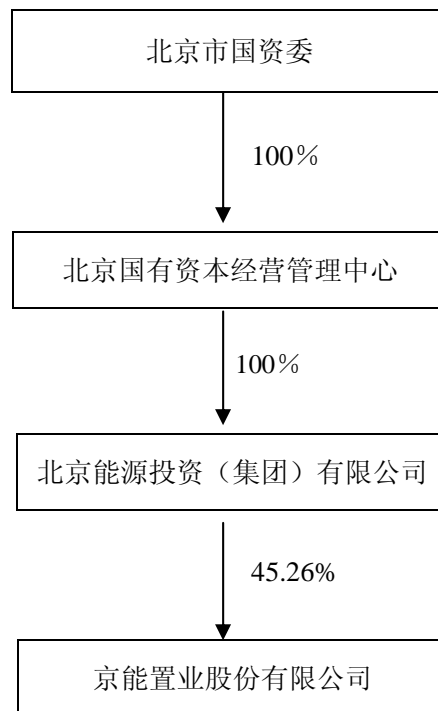
名称	北京能源投资（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	陆海军
成立日期	2004 年 12 月 8 日
注册资本	88
主要经营业务或管理活动	电厂、发电机和配套输变电工程及其电力项目的投资、开发等

(3) 实际控制人：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	50	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	48.48	否
	总经理			2010年12月13日	2013年12月12日					
杨豫鲁	董事	男	61	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	否
王琪	董事	男	55	2009年4月16日	2012年4月15日	13,384	13,384	-	35.52	否
邢少军	独立董事	男	65	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	0	否
陈倩	独立董事	女	55	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	4.8	否
徐小舸	独立董事	女	39	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	40	2009年4月16日	2012年4月15日	1,560	1,560	-	0	是
徐小萍	监事	女	40	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	-	16.84	否
朱兆梅	董事会秘书	女	40	2009年4月16日	2012年4月15日	0	0	-	27.92	否
路志君	副总经理	女	49	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	32.25	否
姜爱芸	财务总监	女	51	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	34.85	否
樊志前	副总经理	男	44	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	13.13	否
马俊	副总经理	男	34	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	24.74	否
高振辉	副总经理	男	39	2010年12月13日	2013年12月12日	0	0	-	21.86	否
合计	/	/	/	/	/	14,944	14,944	/	265.19	/

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。

谢建忠：现任京能置业股份有限公司党委副书记、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；北京城建工程承发包公司常务副经理；北京城建四公司技术员、队长、项目经理。

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

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

邢少军：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。

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。

徐小舸：现任京能置业股份有限公司独立董事；中投租赁有限责任公司副总经理。曾任中国建银投资有限公司高级副经理；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。

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。

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)有限公司审计与内控部经理。曾任北京能源投资(集团)有限公司科技实业投资部副经理、实业管理部副经理、北京市综合投资公司投资业务部副经理、经理助理。

赵锐：现任京能置业股份有限公司监事；天津海航东海岸发展有限公司财务总监。曾任京能置业股份有限公司法律审计部副经理；北京国电房地产开发有限公司财务部副经理。

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。

路志君：现任京能置业股份有限公司党委委员、副总经理；宁夏京能房地产开发有限公司总经理。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。

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。

樊志前：现任京能置业股份有限公司副总经理；天津海航东海岸发展有限公司总经理。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京大前门投资经营有限公司、北京兴隆置业有限公司总建筑师；南都集团上海长天建筑设计咨询有限公司副总经理；上海金顺房地产有限公司项目经理。

马俊：现任京能置业股份有限公司副总经理；北京天创世缘房地产开发有限公司总经理。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京国电房地产开发有限公司总经

理助理兼销售经理；北京宝汇房地产开发公司项目销售总监。

高振辉：现任京能置业股份有限公司副总经理；内蒙古京能房地产开发有限公司总经理。曾任宁夏京能房地产开发有限公司副总工程师；天创置业股份有限公司工程部业务主管；中国海外工程总公司肯尼亚分公司项目经理。

(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
方秀君	北京能源投资(集团)有限公司	财务与产权管理部副主任	2009年12月15日	-	是
徐小萍	北京能源投资(集团)有限公司	审计与内控部副主任(主持工作)	2009年12月15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	中投租赁有限责任公司	副总经理	2010年6月1日	2013年5月31日	是
徐小舸	浙江明牌珠宝股份有限公司	独立董事	2009年11月28日	2012年4月24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《绩效管理辦法》；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
周锦连	副总经理	任期届满
王琪	副总经理	任期届满
冷述恒	副总经理	工作变动
樊志前	副总经理	新聘任

马俊	副总经理	新聘任
高振辉	副总经理	新聘任

(五) 公司员工情况

在职员工总数	104
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	81
行政人员	12
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	6
大学本科学历	51
大学专科学历	42
中专学历	5

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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。报告期内，公司修订了《公司章程》和《董事会议事规则》、优化了公司组织机构及对二级公司的管控模式、完成了高管聘任等工作。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：**公司根据国家法律法规规定及公司制定的《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》和北京证监局相关具体要求，公司针对治理方面存在的不足，已经完成了治理专项活动的相关整改工作。

公司治理是一项长期任务，公司今后将不断加强治理结构建设，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	10	9	4	1	0	否
谢建忠	否	10	10	4	0	0	否
杨豫鲁	否	10	8	4	2	0	否
王琪	否	10	10	4	0	0	否
邢少军	是	10	8	4	2	0	否
陈倩	是	10	10	4	0	0	否
徐小舸	是	10	10	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	4
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 2010 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，并对关联交易事项以及高管聘任等重大事项，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	根据行业特点和公司现有规模，公司采取了两级管控的管理架构。在财务核算与资金管理上采取两级法人架构、一级管理高度统一的管理原则。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等各项法律法规的要求规范运作，进一步完善了《公司章程》和《董事会议事规则》；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，作为公司各项管理工作的标准。公司通过内审和管理评审，对管理体系的持续的适宜性、充分性和有效性进行验证，并根据公司的实际需要对相关的管理制度进行必要的优化调整或改版。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设置有法律审计部负责公司内控审查监督。公司的内审工作接受董事会审计委员会的指导，定期不定期地对控股子公司财务、内部审计、重大项目、重大合同以及重大资金支出等进行阶段性检查，以有效监控公司整体经营风险。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	在公司的管理文件（管理手册和工作程序文件）中，各项制度均含有过程监控的内容和要求，同时设有专项内部监控管理程序，如《内部审计管理办法》、《管理评审管理程序》、《纠正和预防管理程序》、《预防措施管理程序》等，建立了公司计划调度会会议制度（经营形势分析会议制度），对公司各项工作的运行情况做到及时掌控，发现隐患及时预警，对存在的问题采取有效措施给予解决。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司将集中组织核心业务流程和基础管理制度的培训工作，全面运行管理体系，严格执行公司组织管控和管理提升方案中的具体制度及流程；提出内控工作计划，规范项目公司管理，逐步提高内控制度的科学性和可操作性。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行	公司财务管理制度主要包括：《资金管理制度》、《会计核算及会计报表管理制度》、《电算化管理办法》、《固定资产管理制度》等。同时根据公司目前的开发管理模式制定了与其相适应的统一管理、分级核算的财务管理体制。

情况	公司重视对货币资金、存货、固定资产、在建工程及完工未售开发产品的管理，陆续制定了相应的管理制度，如货币资金管理办法、固定资产管理办法、存货及在建工程管理规定等。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司初步建立的内控体系，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。公司现有内控制度框架基本适应了公司现阶段管理的要求和业务发展的需要，但仍存在内控中需要完善的事项，需要通过整改进一步提升内部控制水平。

(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《绩效管理辦法》，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，及薪酬分配政策审定了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

为了提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，公司已制订《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并提交董事会审议通过。

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
2009 年度股东大会	2010 年 4 月 2 日	中国证券报 上海证券报	2010 年 4 月 3 日

会议审议通过了公司独立董事 2009 年度工作报告；公司董事会 2009 年度工作报告；公司监事会 2009 年度工作报告；公司 2009 年财务决算报告；公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本议案；公司 2009 年度报告；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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 7 月 6 日	中国证券报 上海证券报	2010 年 7 月 7 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 8 月 30 日	中国证券报 上海证券报	2010 年 8 月 31 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 9 月 15 日	中国证券报 上海证券报	2010 年 9 月 16 日

2010 年第一次临时股东大会的情况：

会议审议通过了公司关于向北京能源投资（集团）有限公司申请委托贷款展期的议案。

2010 年第二次临时股东大会的情况：

会议审议通过了公司关于成立“京能天阶置地有限公司”的议案。工商最终核准公司名称：京能天阶（北京）投资有限公司。

2010 年第三次临时股东大会的情况：

会议审议通过了公司关于修改公司章程的议案；公司关于修改董事会议事规则的议案。

八、 董事会报告

（一）管理层讨论与分析

2010 年国家对于房地产市场出台了系列调控政策。公司加大管理力度，通过控制开发过程中的各项成本、加强项目产品策划和营销策划等多种方法，努力实现公司及股东利益的最大化，较好的完成了经营工作。

1、2010 年经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 106,419.20 万元；实现利润总额 30,478.20 万元；归属于母公司所有者净利润 12,500.75 万元。期内，公司现金流情况较好，经营活动产生的现金流量净额为 109,387.48 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%	25807.75	14013.51	2215.55
北京天创世缘房地产开发有限公司	6000	62%	196611.70	31782.02	25086.49
宁夏京能房地产开发有限公司	10000	70%	185648.44	13774.62	-1320.85
内蒙古京能房地产开发有限公司	3000	100%	48369.12	2387.11	-353.49

（注：期内，宁夏京能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因未达到会计政策中的收入确认条件，故未能确认收益。）

（2）公司主营业务经营状况

1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减
行业						
商品房销售	106005.77	50017.62	52.82	466.41	602.07	减少 9.11 个百分点

2) 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	106005.77	2969.78

(3) 主要供应商、客户情况

1) 公司前五名客户销售额合计占公司营业收入的百分比

期内,公司对前五名客户的销售收入共计 4653.60 万元,占公司营业收入的 4.37%

客户名称	营业收入(万元)	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	2,798.70	2.63%
客户 2	484.10	0.45%
客户 3	465.00	0.44%
客户 4	457.60	0.43%
客户 5	448.20	0.42%
合计	4,653.60	4.37%

2) 公司向前五名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比

期内,公司从前五名材料设备供应商的采购额合计 45787 万元,占全年采购总额的 34%。

序号	供应商	采购额(万元)
1	北京城建七建设工程有限公司	20782
2	中建一局二建筑公司	8777
3	中铁建设集团有限公司	8958
4	北京韩建集团有限公司	6160
5	北京京点电气工程总公司	1110
	合计	45787

2、公司财务状况分析

单位：万元

合并资产负债表同比发生重大变化的情况

项目	期初数	期末数	增减幅度 (%)	重大变动原因说明
货币资金	19,646.88	75,654.85	285.07	销售增长
应收账款	3,362.74	38.74	-98.85	收回应收账款
预付款项	95,847.58	3,579.01	-96.27	项目转让完毕，计入存货
存货	164,201.33	367,891.84	124.05	项目投资增加
长期股权投资	4,086.16	34,655.82	748.13	新增对外投资
递延所得税资产	1,280.46	5,225.23	308.08	新增预收账款毛利
短期借款	3,000.00	78,000.00	2500.00	新增短期借款
应付账款	7,566.99	18,123.18	139.50	项目部分结算计提成本
预收款项	15,901.32	172,697.55	986.06	销售增长
应交税费	8,601.98	20,907.65	143.06	销售增长
其他应付款	97,685.66	65,665.25	-32.78	偿还其他应付款
一年内到期的非流动负债	40,000.00	5,620.00	-85.95	偿还到期借款
长期借款	10,305.00	305.00	-97.04	偿还到期借款
递延所得税负债		245.41		可出售金融资产公允价值变动
未分配利润	18,190.54	27,974.01	53.78	结转利润
少数股东权益	12,375.67	24,209.70	95.62	结转利润及少数股东投资增加

合并利润表同比发生重大变化的情况

项目	上年同期数	本期数	增减幅度 (%)	重大变动原因说明
营业总收入	19,026.54	106,419.20	459.32	销售增长
营业成本	7,325.48	50,246.73	585.92	销售增长
营业税金及附加	1,586.46	17,316.99	991.55	销售增长
销售费用	643.17	3,509.79	445.70	销售增长
财务费用	4,264.08	2,617.35	-38.62	计入费用的借款利息减少
所得税费用	1,167.73	8,693.42	644.47	销售增长
净利润	2,626.53	21,784.78	729.41	销售增长

合并现金流量同比发生重大变化的情况

项目	上年同期数	本期数	重大变动原因说明
----	-------	-----	----------

经营活动产生的现金流量净额	-33,485.92	109,387.48	销售增长
投资活动产生的现金流量净额	-21,393.51	-33,419.60	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	53,623.62	-19,959.91	筹资减少

3、未来发展的展望及 2011 年工作计划

(1) 行业发展趋势

2011 年,《政府工作报告》中指出要进一步落实和完善房地产政策,大力加强保障房建设。为保证房地产市场调控效果,保障房建设工作的顺利完成,国家加强了《房地产法》的修订工作,房地产法制的健全,将为房地产市场的发展提供良好的法制环境。

在商品房交易环节,国家加大交易秩序监管力度。加强商品房预售资金管理。这些措施将使商品房市场更加健康运行。

2011 年,房地产将会跟随我国城市化进程的步伐,进一步向二、三线城市发展,同时,低碳等科技新理念和产品将逐步进入房地产领域,房地产产品高科技含量将稳步提高,市场将呈现有序竞争。

国家进行的一系列调控政策,最终能够使房地产市场健康发展。随着我国经济发展,给居民带来可支配收入的快速增长,中国房地产市场仍然存在较大潜力。

(2) 2011 年公司工作计划

1) 新年度工作计划

A、完善公司的十二五规划,做好规划目标任务的分解工作;

B、强化规划的指导作用,根据规划要求,编制 2011 年度经营计划作为公司年度考核指标;

C、关注宏观政策动向,应对市场变化,有预见性地开展经营工作,确保完成年度任务;

D、根据市场状况和公司总体发展目标,通过合作方式进行项目储备,获取未来发展所需的项目资源,为公司实现可持续发展奠定坚实基础;

E、实施组织管控与管理提升方案,在运行中予以优化,提高管理水平;

F、做好内控体系的进一步完善工作,规范内部监督的程序、方法和要求,加强项目成本控制与管理,保证投资收益;

G、加快银川、内蒙等在建工程的开发进度和销售速度,保证现金回流,提高市场竞争能力。同时积极拓展房地产企业融资渠道,加强资金管理工作。

2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

(3) 主要风险因素及对策

公司主要面临的风险有:

1) 市场风险

国家出台的房地产调控政策直接或间接对房地产市场产生影响,项目所在地区间政策差异、产品销售走势存在不确定性。

对策：公司将密切关注政策变化，认清市场，因势利导做好项目公司的经营销售工作，确保公司实现盈利计划。

2) 成本风险

在项目开发过程中，建材价格的波动、劳动力价格上涨等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

对策：公司将严格执行成本控制制度，依靠已建立的供应商体系，在较大范围内选择质优价廉材料设备，建立与施工企业之间的战略合作关系，提高开发产品的市场定位和项目策划水平。

3) 现金流风险

2011 年国家实施积极的财政政策和稳健的货币政策，必将加大房地产开发企业的融资难度和资金压力，项目储备占用资金量大，销售回款受到市场影响，企业现金流状况要重点关注。

对策：公司将加强成本控制及资金统筹管理工作，加快资金周转；拓宽融资渠道，加强与非银行金融机构的合作。

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	33,450
投资额增减变动数	32,281
上年同期投资额	1,169
投资额增减幅度(%)	2,761.42

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营 营活动	占被投资公司 权益的比例(%)	备注
京能天阶（北京）投资有限公司	房地产开发 与经营	31	此公司为本公司与京能集团等公司共同出资设立的一家房地产公司，本公司出资 31000 万元。
天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发 与经营	49	本公司出资 2450 万元收购了此公司 49% 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、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	注册资本	项目收益情况
京能天阶（北京）投资有限公司	100,000	-33.35
天津海航东海岸发展有限公司	5,000	0

京能天阶（北京）投资有限公司为新设立公司；天津海航东海岸发展有限公司的

项目处于前期规划阶段，故均未确认收益。

(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

报告期内，公司无会计政策、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。

(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
公司第六届董事会第一次会议	2010 年 3 月 10 日	通过了公司总经理 2009 年度工作报告； 通过了公司独立董事 2009 年度工作报告； 通过了公司董事会 2009 年度工作报告； 通过了关于公司会计政策变更及相关期初数追溯调整的议案； 通过了公司 2009 年财务决算报告； 通过了公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本议案； 通过了公司 2009 年度报告及摘要； 通过了公司 2010 年经营计划； 通过了公司关于聘请会计师事务所的议案； 通过了公司关于召开 2009 年度股东大会的通知。	中国证券报 上海证券报	2010 年 3 月 12 日
公司第六届董事会第十次临时会议	2010 年 4 月 22 日	通过了公司 2010 年第一季度报告。	中国证券报 上海证券报	2010 年 4 月 24 日
公司第六届董事会第十一次临时会议	2010 年 6 月 17 日	通过了公司关于收购天津瑞湾投资发展有限公司股权的议案； 通过了公司关于向北京能源投资（集团）有限公司申请委托贷款展期的议案； 通过了公司关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知。	中国证券报 上海证券报	2010 年 6 月 18 日
公司第六届董事会第十二次临时会议	2010 年 6 月 30 日	通过了公司关于取消收购天津瑞湾投资发展有限公司股权的议案。	中国证券报 上海证券报	2010 年 7 月 1 日

公司第六届董事会第十三次临时会议	2010 年 8 月 12 日	通过了公司关于成立“京能天阶置地有限公司”的议案； 通过了公司关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知。	中国证券报 上海证券报	2010 年 8 月 13 日
公司第六届董事会第十四次临时会议	2010 年 8 月 18 日	通过了公司 2010 年半年度报告。	中国证券报 上海证券报	2010 年 8 月 20 日
公司第六届董事会第十五次临时会议	2010 年 8 月 30 日	通过了公司修改公司章程的议案； 通过了公司关于修改董事会议事规则的议案； 通过了公司关于召开 2010 年第三次临时股东大会的通知。	中国证券报 上海证券报	2010 年 8 月 31 日
公司董事会第十六次临时会议	2010 年 9 月 26 日	通过了京能置业关于受让天津海航东海岸发展有限公司股权的议案。	中国证券报 上海证券报	2010 年 9 月 28 日
公司董事会第十七次临时会议	2010 年 10 月 29 日	通过了公司 2010 年第三季度报告。	中国证券报 上海证券报	2010 年 10 月 30 日
公司董事会第十八次临时会议	2010 年 12 月 13 日	通过了关于聘任谢建忠先生任公司总经理的议案； 通过了关于聘任路志君女士任公司副总经理的议案； 通过了关于聘任姜爱芸女士任公司财务总监的议案； 通过了关于聘任樊志前先生任公司副总经理的议案； 通过了关于聘任马俊先生任公司副总经理的议案； 通过了关于聘任高振辉先生任公司副总经理的议案； 通过了关于建立公司两级管控及调整组织机构的议案； 通过了关于控股子公司借款的议案。	中国证券报 上海证券报	2010 年 12 月 15 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

本报告期内，董事会全体成员严格遵循有关法律法规和公司章程，本着对广大股东高度负责的态度，勤勉敬业，认真执行了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、董事会下设的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

根据监管部门的要求，公司已经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 2010 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 2010 年度的审计工作报告如下：

公司于 2010 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 2010 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。

（1）审计前的准备工作

1) 审计计划的确定

2010 年 12 月 28 日，审计委员会收到中瑞岳华事务所发来的对公司 2010 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安排为：2011 年 1 月 5 日开始正式进场审计；2 月 28 日出具 2010 年度财务报告初步审计意见；4 月 19 日出具正式审计报告。

2) 2010 年 12 月 28 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。

3) 2010 年 12 月 29 日，公司管理层向独立董事汇报公司 2010 年度经营情况和重大事项的进展情况。

4) 未审财务报表的审阅。

2011 年 1 月 4 日，审计委员会对公司编制的 2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2010 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 2010 年度财务审计。

（2）审计过程

1) 2010 年 12 月 29 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。

2) 2011 年 1 月 5 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。

3) 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。

4) 2011 年 1 月 31 日，中瑞岳华事务所对公司 2010 年度财务审计的现场审计工作结束。

5) 2011 年 3 月 14 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。

6) 2011 年 4 月 19 日，中瑞岳华事务所出具了标准无保留意见《审计

报告》。

4、 董事会下设的薪酬与考核委员会、提名委员会和战略委员会的履职情况

薪酬与考核委员会对公司高管的业绩完成情况进行了考核；战略委员会审阅了公司关于成立京能天阶（北京）投资有限公司、关于受让天津海航东海岸发展有限公司股权等议案；提名委员会对公司聘任总经理、副总经理及财务总监的议案进行了审议。

5、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，通过建立并落实规范有效的内部控制制度，保证公司各项生产经营活动、管理活动的正常运行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

6、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司已制订《内幕信息知情人管理制度》，经公司自查，报告期内无内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前，利用内幕信息买卖公司股票的情况。

（五） 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据公司实际经营情况及 2011 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 0.50 元（含税），剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2010 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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007 年	0	134,579,833.31	0
2008 年	1,811,520	24,182,826.49	7.50
2009 年	27,172,800	15,883,121.27	171

九、 监事会报告

（一） 监事会的工作情况

召开会议的次数	4 次
监事会会议情况	监事会会议议题
公司第五届监事会第六次会议	审议通过了公司 2009 年监事会工作报告； 公司关于会计政策变更及相关期初数追溯调整的议案； 公司 2009 年财务决算报告；公司 2009 年利润分配议案； 公司 2009 年度报告及摘要；公司 2010 年经营计划。
公司第五届监事会第七	审议通过了公司 2010 年第一季度报告。

次会议	
公司第五届监事会第八次会议	审议通过了公司 2010 年半年度报告。
公司第五届监事会第九次会议	审议通过了公司 2010 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) 监事会对公司收购资产情况的独立意见

公司资产收购行为,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。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会认真审阅了董事会出具的公司 2010 年度内部控制自我评价报告,认为该报告全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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

持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601818	光大银行	3,600,000	0.01	13,416,480	0	7,362,360	可供出售金融资产	认购

(四) 资产交易事项

收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	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	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 (%)
天津海航东海岸投资有限公司	天津海航东海岸发展有限公司 49% 股权	2010 年 10 月 31 日	2,450	0	否	评估定价	是	是	0

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 共同对外投资的重大关联交易

单位:亿元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润
京能集团	控股股东	京能天阶 (北京) 投资有限公司	房地产开发与经营	10	7.60	-0.0033

该公司为京能置业与京能集团、世贸天阶投资 (北京) 有限公司、万联能源集团有限公司共同出资设立的一家房地产公司, 因公司设立不久, 故尚未产生收益。

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	0	38,421.76
合计		0	0	0	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，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开发建设。			

3、其他重大关联交易

(1) 经公司 2010 年第一次股东大会审议通过，公司将向京能集团的 4 亿元委贷展期一年，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 5.714%，手续费为 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 2010 年 12 月底，公司在京能集团财务有限公司的存款金额为 2.5 亿元，2010 年度公司在京能集团财务有限公司的利息收入为 187 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	0
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(%)	13.83

(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抵押贷提供连带保证责任的议案。2009 年，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) 公司与京能集团签订借款 4 亿元的《委托贷款借款展期协议》
- (2) 公司受让天津海航东海岸发展有限公司股权，签订《股权转让协议》
- (3) 北京天创世缘房地产开发有限公司向北京鑫福海工贸集团续借 3.8 亿元的《委托贷款单项协议》

(七) 承诺事项履行情况

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
	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所
境内会计师事务所报酬	45
境内会计师事务所审计年限	11 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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 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	2010年4月22日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
利润分配公告	中国证券报、上海证券报	2010年5月12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[2011]第 00166 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”)及其子公司(以下简称“贵集团”)财务报表, 包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表, 2010 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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。

二、注册会计师的责任

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。

三、审计意见

我们认为，上述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贵集团和贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的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

中国·北京

中国注册会计师：田海龙

2011 年 4 月 19 日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 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
流动资产:			
货币资金		756,548,482.37	196,468,806.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		387,411.24	33,627,395.23
预付款项		35,790,073.00	958,475,808.12
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		13,168,637.44	10,476,620.19
买入返售金融资产			
存货		3,678,918,422.29	1,642,013,337.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,484,813,026.34	2,841,061,967.06
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		13,416,480.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		346,558,239.32	40,861,615.52
投资性房地产			
固定资产		18,992,981.06	19,374,181.89
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		103,529.66	75,905.58
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		52,252,332.08	12,804,559.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		431,323,562.12	73,116,262.86
资产总计		4,916,136,588.46	2,914,178,229.92

流动负债：			
短期借款		780,000,000.00	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		181,231,811.57	75,669,859.13
预收款项		1,726,975,478.00	159,013,241.03
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		10,017,440.12	13,996,490.08
应交税费		209,076,469.64	86,019,793.19
应付利息		4,974,038.75	5,184,038.75
应付股利		97,996,204.23	100,417,011.99
其他应付款		656,652,479.52	976,856,645.72
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		56,200,000.00	400,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,723,123,921.83	1,847,157,079.89
非流动负债：			
长期借款		3,050,000.00	103,050,000.00
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		2,454,120.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,504,120.00	103,050,000.00
负债合计		3,728,628,041.83	1,950,207,079.89
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		185,303,752.57	177,941,392.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,487,652.42	27,487,652.42
一般风险准备			
未分配利润		279,740,122.67	181,905,405.14
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		945,411,527.66	840,214,450.13
少数股东权益		242,097,018.97	123,756,699.90
所有者权益合计		1,187,508,546.63	963,971,150.03
负债和所有者权益总计		4,916,136,588.46	2,914,178,229.92

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

2010 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
流动资产:			
货币资金		362,996,477.49	44,842,743.09
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			102,240.00
应收利息			
应收股利		86,876,147.18	86,876,147.18
其他应收款		672,180,513.03	1,068,240,190.24
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,122,053,137.70	1,200,061,320.51
非流动资产:			
可供出售金融资产		13,416,480.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		629,716,003.10	298,919,379.30
投资性房地产			
固定资产		424,015.64	513,737.94
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		13,640.00	15,800.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		768,427.22	4,239,485.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		644,338,565.96	303,688,402.71
资产总计		1,766,391,703.66	1,503,749,723.22

流动负债：			
短期借款		400,000,000.00	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		3,717,963.92	4,877,663.29
应交税费		64,070.71	80,684.62
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		694,197.62	660,219.38
其他应付款		658,351,076.30	323,688,633.05
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		1,067,801,347.30	764,281,239.09
非流动负债：			
长期借款		3,050,000.00	3,050,000.00
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		2,454,120.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,504,120.00	3,050,000.00
负债合计		1,073,305,467.30	767,331,239.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		121,624,976.21	114,262,616.21
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		27,487,652.42	27,487,652.42
一般风险准备			
未分配利润		91,093,607.73	141,788,215.50
所有者权益（或股东权益）合计		693,086,236.36	736,418,484.13
负债和所有者权益（或股东权益）		1,766,391,703.66	1,503,749,723.22

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
2010 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		1,064,191,984.52	190,265,430.78
其中:营业收入		1,064,191,984.52	190,265,430.78
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		759,434,400.11	169,483,583.39
其中:营业成本		502,467,336.55	73,254,836.38
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		173,169,930.20	15,864,598.69
销售费用		35,097,871.40	6,431,743.43
管理费用		21,984,350.87	31,289,884.45
财务费用		26,173,501.39	42,640,826.96
资产减值损失		541,409.70	1,693.48
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)		-561,059.92	6,489,148.19
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			-59,535.76
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		304,196,524.49	27,270,995.58
加:营业外收入		586,466.06	10,677,293.87
减:营业外支出		1,001.40	5,608.20
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		304,781,989.15	37,942,681.25
减:所得税费用		86,934,152.55	11,677,334.72
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		217,847,836.60	26,265,346.53
归属于母公司所有者的净利润		125,007,517.53	15,883,121.27
少数股东损益		92,840,319.07	10,382,225.26
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.28	0.04
(二)稀释每股收益		0.28	0.04
七、其他综合收益		7,362,360.00	
八、综合收益总额		225,210,196.60	26,265,346.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		132,369,877.53	15,883,121.27
归属于少数股东的综合收益总额		92,840,319.06	10,382,225.26

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
2010 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
管理费用		6,188,436.29	9,158,654.82
财务费用		26,583,321.27	26,225,555.93
资产减值损失		-12,686,685.36	12,881,831.44
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)		34,940.08	189,963,648.58
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-59,535.76
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-20,050,132.12	141,497,606.39
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-20,050,132.12	141,497,606.39
减: 所得税费用		3,471,675.65	-11,662,077.27
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-23,521,807.77	153,159,683.66
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		7,362,360.00	
七、综合收益总额		-16,159,447.77	153,159,683.66

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

2010 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,666,367,727.38	330,555,082.96
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		52,178,705.53	10,082,228.12
经营活动现金流入小计		2,718,546,432.91	340,637,311.08
购买商品、接受劳务支付的现金		1,280,585,032.23	581,075,757.24
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		27,838,707.39	24,624,061.06
支付的各项税费		236,027,714.86	34,862,986.49
支付其他与经营活动有关的现金		80,220,217.28	34,933,729.52
经营活动现金流出小计		1,624,671,671.76	675,496,534.31
经营活动产生的现金流量净额		1,093,874,761.15	-334,859,223.23
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		138,316.28	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
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	138,316.28		-201,549,606.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	830,906.92		695,513.83
投资支付的现金	310,000,000.00		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	23,503,373.94		
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	334,334,280.86		12,385,513.83
投资活动产生的现金流量净额	-334,195,964.58		-213,935,120.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	395,000,000.00		130,000,000.00
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
筹资活动现金流入小计	395,000,000.00		615,000,000.00
偿还债务支付的现金	88,800,000.00		50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,932,009.26		28,313,760.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	448,867,111.10		450,000.00
筹资活动现金流出小计	594,599,120.36		78,763,760.83
筹资活动产生的现金流量净额	-199,599,120.36		536,236,239.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	560,079,676.21		-12,558,104.63
加：期初现金及现金等价物余额	196,468,806.16		209,026,910.79
六、期末现金及现金等价物余额	756,548,482.37		196,468,806.16

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

2010 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、经营活动产生的现金流量:			
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		2,155,120,754.07	278,361,401.60
经营活动现金流入小计		2,155,120,754.07	278,361,401.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,441,749.82	4,839,200.72
支付的各项税费		1,823,817.90	5,522,381.75
支付其他与经营活动有关的现金		1,410,548,624.42	167,127,405.74
经营活动现金流出小计		1,416,814,192.14	177,488,988.21
经营活动产生的现金流量净额		738,306,561.93	100,872,413.39
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		138,316.28	259,584.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现			
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		138,316.28	21,363,184.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现		7,140.00	150,240.00
投资支付的现金		310,000,000.00	31,690,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,500,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		334,507,140.00	31,840,240.00
投资活动产生的现金流量净额		-334,368,823.72	-10,477,055.66
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			30,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,784,003.81	27,210,160.83
支付其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00	450,000.00
筹资活动现金流出小计		85,784,003.81	77,660,160.83
筹资活动产生的现金流量净额		-85,784,003.81	-47,660,160.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		318,153,734.40	42,735,196.90
加: 期初现金及现金等价物余额		44,842,743.09	2,107,546.19
六、期末现金及现金等价物余额		362,996,477.49	44,842,743.09

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

2010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	177,941,392.57			27,487,652.42		181,905,405.14		123,756,699.90	963,971,150.03
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	452,880,000.00	177,941,392.57			27,487,652.42		181,905,405.14		123,756,699.90	963,971,150.03
三、本期增减变动金额(减少)		7,362,360.00					97,834,717.53		118,340,319.07	223,537,396.60
(一) 净利润							125,007,517.53		92,840,319.07	217,847,836.60
(二) 其他综合收益		7,362,360.00								7,362,360.00
上述(一)和(二)小计		7,362,360.00					125,007,517.53		92,840,319.07	225,210,196.60
(三) 所有者投入和减少资本									25,500,000.00	25,500,000.00
1. 所有者投入资本									25,500,000.00	25,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的										
3. 其他										
(四) 利润分配							-27,172,800.00			-27,172,800.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者(或股东)的分配							-27,172,800.00			-27,172,800.00
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	452,880,000.00	185,303,752.57			27,487,652.42		279,740,122.67		242,097,018.97	1,187,508,546.63

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	资本公积	减:库	专项	盈余公积	一般风	未分配利润	其		
一、上年年末余额	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
加: 会计政策变更										
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		-3,607,034.76			15,315,968.37		-1,244,367.10		-175,040,739.98	-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									
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									
(七) 其他									
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

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

2010 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							
	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	452,880,000.00	114,262,616.21			27,487,652.42		141,788,215.50	736,418,484.13
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			27,487,652.42		141,788,215.50	736,418,484.13
三、本期增减变动金额(减 少以“-”号填列)		7,362,360.00					-50,694,607.77	-43,332,247.77
(一) 净利润							-23,521,807.77	-23,521,807.77
(二) 其他综合收益		7,362,360.00						7,362,360.00
上述(一)和(二)小计		7,362,360.00					-23,521,807.77	-16,159,447.77
(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							-27,172,800.00	-27,172,800.00
1. 提取盈余公积								

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-27,172,800.00	-27,172,800.00
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	452,880,000.00	121,624,976.21			27,487,652.42		91,093,607.73	693,086,236.36

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	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								
(七) 其他								
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

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。

2、 遵循企业会计准则的声明:

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、 会计期间:

本公司会计年度自公历 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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制, 且该控制并非暂时性的, 为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并, 在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方, 参与合并的其他企业为被合并方。合并日, 是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均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账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 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。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的, 为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并, 在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方, 参与合并的其他企业为被购买方。购买日, 是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本包含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, 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。对合并成本的调整很可能发生且能够可靠计量的, 确认或有对价, 其后续计量影响商誉。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本, 购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的, 相应调整合并商誉。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异, 在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的, 在购买日后 12 个月内, 如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在, 预期

被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额,冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注、12"长期股权投资"或本附注、9"金融工具"。

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）折算为记账本位币金额，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记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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，由此产生的汇兑差额，除：（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的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，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。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。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

9、金融工具：

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：（1）取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；（2）属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；（3）属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，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的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将应收账款金额在 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 万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
信用风险组合	本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
信用风险组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。
坏账准备的计提方法	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

11、 存货：

(1) 存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本、周转材料等。

(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、公建配套费用及土地成本等。费用的归集分摊方法如下：

①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。

②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。

③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

可变现净值是指在日常活动中，存货的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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值

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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（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）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券

的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并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；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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和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，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置

价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

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

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注"非流动非金融资产减值"。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程:

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、在建工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注"非流动非金融资产减值"。

16、借款费用:

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、 无形资产：

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“非流动非金融资产减值”。

18、 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、 预计负债：

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

20、 股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

21、 收入：

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司商品房销售收入的具体确认条件为：

- ①商品房具备合同规定的交房条件；
- ②已办理了房屋交接手续；
- ③履行了合同规定的主要义务；
- ④已经取得价款或者确信可以取得价款；
- ⑤成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

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

22、政府补助：

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、经营租赁、融资租赁：

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

26、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(a) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市

场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(b) 维修基金核算方法

(1) 北京市

2008年2月1日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局"关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知"的规定，公司按房价总额的2%代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》(京建物[2008]393号)的规定，公司自2008年2月1日起签订商品住宅买卖合同(包括其他转让协议)的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层(六层及六层以下)为100元/建筑平方米；高层(六层以上)为200元/建筑平方米。

(2) 内蒙古呼和浩特市

根据内蒙古自治区呼和浩特市人民政府发布的《关于呼和浩特市物业维修基金收缴和使用管理细则的通知》(呼政发[2002]105号)的规定，公司签订商品住宅买卖合同的，住宅专项维修资金的交存标准如下：一般住宅多层(六层及六层以下)为18元/建筑平方米；高层(六层以上)为40元/建筑平方米；非住宅房屋参照上述标准上浮20%；三、别墅公寓类住宅30元/建筑平方米。

(3) 宁夏银川市

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼15元/建筑平方米、住宅10元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

(c) 质量保证金核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

(四) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	5%,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-扣除项目金额选择税率	30-60%

(八)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:万元 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
北京天科创业科技有限公司	控 股 子 公 司	北 京 市	房 地 产 开 发	6,000.00	房 地 产 开 发	1,142.66		90.00	90.00	是	283.07
北京天创维嘉房地产开发有限公司	控 股 子 公 司	北 京 市	房 地 产 开 发	4,868.55	房 地 产 开 发	2,303.82		51.00	51.00	是	3,391.34
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	10,000.00	房 地 产 开 发	7,000.00		70.00	70.00	是	4,132.39
内蒙古京能房地产开发有限公司	控 股 子 公 司	银 川 市	房 地 产 开 发	3,000.00	房 地 产 开 发	3,000.00		98.90	98.90	是	23.03
北京天创世缘房地产开发有限公司	控 股 子 公 司	北 京 市	房 地 产 开 发	6,000.00	房 地 产 开 发	4,371.46		62.00	62.00	是	12,424.25

(2)同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 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
北京电房产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	6,000	房地产开发	7,630.83		90	90	是	1,443.42

(3)非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 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
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	1,050	房地产开发	798.00		76	76	是	309.29
天津海航东海岸发展有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	5,000	房地产开发	2,450.00		49	49	是	2,550.00

2、合并范围发生变更的说明

2010 年 10 月公司根据天津海航东海岸发展有限公司（以下简称"天津公司"）2010 年第二届股东会

第二次会议规定收购了天津海航东海岸投资有限公司持有的天津公司 49% 股权，根据签订的合作投资协议规定天津公司的法定代表人由公司委派，开发经营管理团队由公司委派人员组建，开发业务由公司管理团队全权组织实施，天津公司于 2010 年 10 月 31 日完成工商变更登记等相关手续，确定本次交易的购买日为 2010 年 10 月 31 日，即本公司取得对天津公司的控制权的日期。

3、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

本期新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:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
天津海航东海岸发展有限公司	5,000	0

4、本期发生的非同一控制下企业合并

单位:万元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
天津海航东海岸发展有限公司	0	合并成本减去合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额确认为商誉

(六) 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：	550,711.97	378,096.94
人民币	550,711.97	378,096.94
银行存款：	755,997,770.40	196,090,709.22
人民币	755,997,770.40	196,090,709.22
合计	756,548,482.37	196,468,806.16

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 (%)
单项金额重大并单项计提坏					32,621,145.00	94.29		

账准备的 应收账款								
组合小计	1,669,757.82	100.00	1,282,346.58	76.80	1,976,149.79	5.71	969,899.56	49.08
合计	1,669,757.82	/	1,282,346.58	/	34,597,294.79	/	969,899.56	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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 年以内小计	335,808.90	20.11		540,951.61	27.37	
1 至 2 年				133,838.34	6.77	13,383.84
2 至 3 年	32,589.08	1.95	4,888.36	31,868.83	1.61	4,780.32
3 至 4 年	31,868.83	1.91	7,967.21			
4 至 5 年				521,500.61	26.39	203,745.00
5 年以上	1,269,491.01	76.03	1,269,491.01	747,990.40	37.86	747,990.40
合计	1,669,757.82	100.00	1,282,346.58	1,976,149.79	100.00	969,899.56

(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(%)
购房者 1	客户	617,683.01	5 年以上	36.99
购房者 2	客户	250,000.00	5 年以上	14.97
购房者 3	客户	96,487.62	5 年以上	5.78
购房者 4	客户	68,822.00	5 年以上	4.12
购房者 5	客户	68,598.00	5 年以上	4.11
合计	/	1,101,590.63	/	65.97

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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	3,526,404.00	24.23	352,640.40	2.99				

组合小计	11,028,094.59	75.77	1,033,220.75	37.34	11,633,518.66	100.00	1,156,898.47	9.94
合计	14,554,498.59	/	1,385,861.15	/	11,633,518.66	/	1,156,898.47	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
内蒙古自治区财政厅	3,526,404.00	352,640.40	10.00	预计可收回金额
合计	3,526,404.00	352,640.40	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收账款：

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年以内小计	8,909,486.03	80.79		6,909,075.70	59.39	
1至2年	1,041,810.54	9.45	52,515.48	3,685,397.24	31.68	184,279.86
2至3年	95,637.36	0.87	14,335.60	66,208.37	0.57	9,931.26
3至4年	19,587.99	0.18	4,797.00	5,000.00	0.04	1,250.00
4至5年				12,800.00	0.11	6,400.00
5年以上	961,572.67	8.71	961,572.67	955,037.35	8.21	955,037.35
合计	11,028,094.59	100.00	1,033,220.75	11,633,518.66	100.00	1,156,898.47

(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(%)
内蒙古自治区财政厅	主管部门	3,526,404.00	2-3年	24.23
银川市解决建设领域拖欠工程款和农民工工资问题协调领导小组	主管部门	3,270,769.00	1年以内	22.47
北京建谊建筑工程有限公司	施工方	1,451,988.00	1年以内	9.98
中国新兴建设开	施工方	1,255,969.00	1年以内	8.63

发公司				
浙江万达建设集团宁夏分公司	施工方	1,249,650.00	1 年以内	8.59
合计	/	10,754,780.00	/	73.90

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	35,790,000.00	99.99	312,780,721.99	32.63
1 至 2 年	73.00	0.01	645,695,086.13	67.37
合计	35,790,073.00	100.00	958,475,808.12	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
中交天航港湾建设工程有限公司	施工方	25,500,000.00	2010 年	预付工程款
中国新兴建设开发总公司银川分公司	施工方	8,000,000.00	2010 年	正在结算
浙江万达建设集团有限公司	施工方	2,000,000.00	2010 年	正在结算
银川欢榭建材商贸有限公司	供应商	290,000.00	2010 年	正在结算
中基市政	供应商	73.00	2005 年	正在结算
合计	/	35,790,073.00	/	/

(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	44,135.00		44,135.00
开发	3,363,046,419.63		3,363,046,419.63	1,515,393,828.38		1,515,393,828.38

成本						
开发产品	325,906,250.69	10,078,383.03	315,827,867.66	136,653,757.01	10,078,383.03	126,575,373.98
合计	3,688,996,805.32	10,078,383.03	3,678,918,422.29	1,652,091,720.39	10,078,383.03	1,642,013,337.36

(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

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
开发产品	未来现金流量折现		

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 137,685,932.14 元。

6、可供出售金融资产：

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	13,416,480.00	
合计	13,416,480.00	

7、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	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	36.37	36.37	14824.76	4884.81	9939.95	0	0
京能天阶(北京)投资有限公司	31.00	31.00	76004.83	38.18	75966.65	0	-33.35

8、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	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(%)
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				
北京治平物业管理有限公司	510,000.00	510,000.00		510,000.00		17	17
中国光大银行	3,600,000.00	3,600,000.00	-3,600,000.00				

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投单位	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(%)
北京天汇成房地产开发有限公司	40,000,000.00	36,151,615.52		36,151,615.52		36.37	36.37
京能天阶(北京)投资有限公司	310,000,000.00		309,896,623.80	309,896,623.80		31	31

9、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：	23,326,833.47	823,640.60		24,150,474.07
其中：房屋及建筑物	17,867,895.53			17,867,895.53
机器设备				

运输工具	3,754,354.55	672,749.72		4,427,104.27
办公设备	1,133,002.52	143,750.88		1,276,753.40
其他设备	571,580.87	7,140.00		578,720.87
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计:	3,952,651.58		1,204,841.43	5,157,493.01
其中: 房屋及建筑物	1,558,275.47		493,153.92	2,051,429.39
机器设备				
运输工具	1,313,462.04		471,011.35	1,784,473.39
办公设备	658,887.29		183,618.30	842,505.59
其他设备	422,026.78		57,057.86	479,084.64
三、固定资产账面净值合计	19,374,181.89	/	/	18,992,981.06
其中: 房屋及建筑物	16,309,620.06	/	/	15,816,466.14
机器设备		/	/	
运输工具	2,440,892.51	/	/	2,642,630.88
办公设备	474,115.23	/	/	434,247.81
其他设备	149,554.09	/	/	99,636.23
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	19,374,181.89	/	/	18,992,981.06
其中: 房屋及建筑物	16,309,620.06	/	/	15,816,466.14
机器设备		/	/	
运输工具	2,440,892.51	/	/	2,642,630.88
办公设备	474,115.23	/	/	434,247.81
其他设备	149,554.09	/	/	99,636.23

本期折旧额: 1,204,841.43 元。

10、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	172,653.52	46,200.00		218,853.52
财务软件	98,568.00			98,568.00

工程软件	16,540.00			16,540.00
杀毒软件	8,195.00			8,195.00
微软服务器软件	22,550.52			22,550.52
预算软件	26,800.00			26,800.00
专利软件		46,200.00		46,200.00
二、累计摊销合计	96,747.94	18,575.92		115,323.86
财务软件	54,868.00	11,373.00		66,241.00
工程软件	10,853.36	1,653.95		12,507.31
杀毒软件	4,882.06	828.97		5,711.03
微软服务器软件	22,550.52			22,550.52
预算软件	3,594.00	4,720.00		8,314.00
专利软件				
三、无形资产账面净值合计				
财务软件				
工程软件				
杀毒软件				
微软服务器软件				
预算软件				
专利软件				
四、减值准备合计				
财务软件				
工程软件				
杀毒软件				
微软服务器软件				
预算软件				
专利软件				
五、无形资产账面价值合计	75,905.58	27,624.08		103,529.66
财务软件	43,700.00	-11,373.00		32,327.00
工程软件	5,686.64	-1,653.95		4,032.69
杀毒软件	3,312.94	-828.97		2,483.97
微软服务器软件				
预算软件	23,206.00	-4,720.00		18,486.00
专利软件		46,200.00		46,200.00

本期摊销额：18,575.92 元。

11、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	3,102,253.07	2,968,566.73
可抵扣亏损		6,201,883.32
预提费用	1,776,699.24	
未付工资	776,433.13	276,699.24
抵销内部未实现利润	1,653,103.05	1,704,307.53
预收账款毛利	44,943,843.59	1,653,103.05
小计	52,252,332.08	12,804,559.87
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	2,454,120.00	
小计	2,454,120.00	

(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	337,614.48	330,914.14
合计	337,614.48	330,914.14

12、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	2,126,798.03	541,409.70			2,668,207.73
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	12,205,181.06	541,409.70			12,746,590.76

13、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	780,000,000.00	30,000,000.00
合计	780,000,000.00	30,000,000.00

14、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
中铁建设集团有限公司	61,113,676.00	12,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	20,000,000.00	8,000,000.00
北京住总第六开发公司宁夏分公司	14,450,884.00	
中建一局集团第二建筑有限公司	12,645,932.96	26,964,004.96
北京市市政建设有限公司	10,140,000.00	
北京市绿化有限公司	7,000,000.00	
北京京电电气工程总公司	6,956,286.50	
北京思源兴业房地产经纪有限公司	6,000,000.00	
北京宏途建设工程有限公司	5,541,525.00	
中国建筑设计研究院	4,090,363.00	576,413.00
北京联合通力电梯有限公司	3,941,800.00	
北京建工一建工程建设有限公司	3,912,530.20	5,199,031.00
北京市朝阳区商业网点建设管理处	2,019,467.00	2,019,467.00
北京市京坛电气安装有限公司	2,008,450.00	
北京首建园林绿化工程有限公司	1,996,468.40	

北京城建华宇建设工程有限公司	1,715,423.00	
北京兰天大诚新型建材有限责任公司	1,481,444.00	
风至飞扬房地产经纪有限公司	1,414,492.43	
北京市煤气工程有限公司	1,087,521.00	
其他	13,715,548.08	20,910,943.17
合计	181,231,811.57	75,669,859.13

(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

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	12,645,932.96	正在结算	否
北京建工一建工程建设有限公司	3,912,530.20	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	820,637.75	正在结算	否
天津津利堡消防装饰工程有限公司	544,383.64	正在结算	否
合计	19,942,951.55		

15、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
京能天下川	715,369,943.00	110,131,089.00
四合上院 2、3 号楼	772,468,623.00	
京能花园	238,140,289.00	48,092,251.00
世缘大厦	996,413.00	789,691.37
天创科技大厦	210.00	209.66
合计	1,726,975,478.00	159,013,241.03

(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的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
京能·天下川购房者	110,131,089.00	正在施工
京能花园购房者	48,092,251.00	尚未办理竣工备案
合 计	158,223,340.00	

16、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	8,787,404.41	19,050,425.16	23,898,346.89	3,939,482.68
二、职工福利费		1,087,283.39	1,087,283.39	
三、社会保险费	4,023,336.36	5,699,936.26	5,260,448.37	4,462,824.25
1.医疗保险费	2,625,908.08	2,060,827.75	1,507,615.58	3,179,120.25
2.基本养老保险费	980,478.23	3,242,237.06	3,375,968.51	846,746.78
3.年金缴费	396,235.39	133,870.50	93,211.98	436,893.91
4.失业保险费	7,590.16	140,043.09	147,569.94	63.31
5、工伤保险	13,124.50	122,957.86	136,082.36	
四、住房公积金	475,479.76	2,063,842.00	1,921,819.00	617,502.76
五、辞退福利				
六、其他	15,572.74	302,871.81	128,600.00	189,844.55
七、工会经费和职工教育经费	694,696.81	521,978.29	408,889.22	807,785.88
合 计	13,996,490.08	28,726,336.91	32,705,386.87	10,017,440.12

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 807,785.88 元。

17、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-24,665,201.41	6,822,397.80
企业所得税	81,799,977.19	26,641,485.65
个人所得税	62,214.37	120,989.17
城市维护建设税	-1,722,575.06	487,686.21
教育费附加	-1,287,472.88	189,361.73
土地增值税	111,112,651.66	51,911,994.14
契税	43,777,835.77	
其他	-960.00	-154,121.51
合计	209,076,469.64	86,019,793.19

18、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,974,038.75	4,974,038.75
短期借款应付利息		210,000.00
合计	4,974,038.75	5,184,038.75

19、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	96,302,006.62	97,756,792.60	尚未支付
天创科技发展有限公司	1,000,000.00	2,000,000.00	尚未支付
有限售流通条件的流通股	694,197.61	660,219.39	尚未支付
合计	97,996,204.23	100,417,011.99	/

20、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
京能集团往来款	479,587,414.04	465,723,762.28
北京鑫福海工贸集团往来款		414,157,555.55
北京中融物产有限责任公司往来款	80,633,753.23	
北京天汇成房地产开发有限公司往来款	43,841,776.83	43,841,776.83
代收款项	38,297,033.95	1,925,593.39
北京天创房地产开发有限公司款往来		30,482,797.81
首创资产管理有限公司往来款	9,337,426.84	9,337,426.84
购房诚意金		6,000,000.00
其他	4,955,074.63	5,387,733.02
合计	656,652,479.52	976,856,645.72

(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	479,587,414.04	465,723,762.28
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
合计	523,429,190.87	540,048,336.92

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

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
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	正在结算	否
合计	518,902,965.95		

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

债权人名称	期末数	性质或内容
京能集团	479,587,414.04	京能·天下川项目资金
北京中融物产有限责任公司	80,633,753.23	往来款
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	往来款
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	往来款
合计	613,400,370.94	

21、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	56,200,000.00	400,000,000.00
合计	56,200,000.00	400,000,000.00

(1) 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
抵押借款	56,200,000.00	
信用借款		400,000,000.00
合计	56,200,000.00	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	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	56,200,000	100,000,000

22、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
信用借款	3,050,000.00	3,050,000.00
合计	3,050,000.00	103,050,000.00

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	币种	期末数	期初数
		本币金额	本币金额
建设银行贵州省分行营业部	人民币	2,050,000	2,050,000
贵州省基本建设投资公司	人民币	1,000,000	1,000,000
合计	/	3,050,000	3,050,000

23、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						452,880,000

24、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）	89,891,877.97			89,891,877.97
其他资本公积	88,049,514.60			88,049,514.60
其他综合收益		7,362,360.00		7,362,360.00
合计	177,941,392.57	7,362,360.00		185,303,752.57

25、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	27,487,652.42			27,487,652.42
合计	27,487,652.42			27,487,652.42

26、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	181,905,405.14	/
调整后 年初未分配利润	181,905,405.14	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	125,007,517.53	/
应付普通股股利	27,172,800.00	
期末未分配利润	279,740,122.67	/

27、 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	1,060,057,742.00	187,153,126.10
其他业务收入	4,134,242.52	3,112,304.68
营业成本	502,467,336.55	73,254,836.38

(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	1,060,057,742.00		187,153,126.10	
合计	1,060,057,742.00		187,153,126.10	

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	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
商品房销售	1,060,057,742.00		187,153,126.10	
合计	1,060,057,742.00		187,153,126.10	

(4) 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	1,060,057,742.00		187,153,126.10	
合计	1,060,057,742.00		187,153,126.10	

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：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（%）
前五名购房客户	46,536,052.00	4.37
合计	46,536,052.00	4.37

28、 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	53,175,406.98	9,513,271.55	应税营业额
城市维护建设税	3,722,275.32	665,929.01	实际缴纳的流转税
教育费附加	1,596,001.63	285,398.13	
土地增值税	114,676,246.27	5,400,000.00	
合计	173,169,930.20	15,864,598.69	/

29、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	21,634,153.43	2,000,000.00
广告费	6,408,540.56	1,837,226.80
装修费	2,414,200.00	656,213.00
业务宣传费	908,575.00	721,050.00
租赁费	559,170.00	
制作安装费	483,480.00	190,700.00
展览费	439,604.00	794,545.86
中介机构服务费	432,393.00	
印刷费	402,883.00	
办公费	350,076.76	5,682.90
其他	1,064,795.65	226,324.87
合计	35,097,871.40	6,431,743.43

30、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	7,552,919.81	12,692,925.32
中介机构服务费	2,758,187.70	1,430,190.00
税费	1,729,102.96	1,686,541.52
社会保险费	1,223,504.09	1,785,008.83
办公费	1,187,439.98	1,925,795.06
折旧费	993,517.07	1,512,556.97
差旅费	793,031.84	930,972.15

职工福利费	739,243.57	1,070,879.43
业务招待费	524,665.31	762,505.78
交通费	407,244.21	505,271.63
其他	4,075,494.33	6,987,237.76
合计	21,984,350.87	31,289,884.45

31、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,212,861.80	42,468,477.57
减：利息收入	-5,233,609.83	-316,664.37
其他	6,194,249.42	489,013.76
合计	26,173,501.39	42,640,826.96

32、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	541,409.70	1,693.48
二、存货跌价损失		
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	541,409.70	1,693.48

33、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	586,466.06	10,677,293.87	
其中：固定资产处置利得	586,466.06	10,677,293.87	
合计	586,466.06	10,677,293.87	

34、 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	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,001.40	5,608.20	
合计	1,001.40	5,608.20	

35、 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	126,381,924.76	18,401,750.58
递延所得税调整	-39,447,772.21	-6,724,415.86
合计	86,934,152.55	11,677,334.72

36、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本期发生数		上期发生数	
	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利润	0.28	0.28	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	0.28	0.28	0.01	0.01

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

①计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

人民币元

项目	本期发生数	上期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	125,007,517.53	15,833,121.27
其中：归属于持续经营的净利润	125,007,517.53	15,833,121.27

项目	本期发生数	上期发生数
归属于终止经营的净利润	---	---
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	125,028,313.57	2,392,394.81
其中：归属于持续经营的净利润	125,028,313.57	2,392,394.81
归属于终止经营的净利润	---	---

②计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：
人民币元

项目	本期发生数	上期发生数
期初发行在外的普通股股数	452,880,000.00	452,880,000.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	452,880,000.00	452,880,000.00

37、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	9,816,480.00	
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	2,454,120.00	
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	7,362,360.00	

本期可供出售金融资产公允价值变动系公司持有的中国光大银行股权，本期中国光大银行首发

上市，公司对其重新进行分类到可供出售金融资产所致。

38、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
代收款项	37,930,668.64
往来款	6,940,000.00
利息收入	5,233,609.83
其他	2,074,427.06
合计	52,178,705.53

(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	33,791,111.95
销售代理费	14,219,661.00
代付款项	8,006,332.97
广告费	6,905,035.56
办公费	3,706,277.15
中介机构费	3,513,428.10
业务招待费	2,271,352.90
展览费	1,955,080.00
交通费	1,424,324.35
差旅费	994,837.41
物业费	553,590.89
其他	2,879,185
合计	80,220,217.28

(3) 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
还项目资金借款	442,867,111.10
委托贷款手续费	6,000,000.00
合计	448,867,111.10

39、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	217,847,836.60	26,265,346.53
加：资产减值准备	541,409.70	1,693.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,204,841.43	1,840,243.29
无形资产摊销	18,575.92	13,434.48
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
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）	31,212,861.80	42,918,477.57
投资损失（收益以“-”号填列）	561,059.92	-6,489,148.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,447,772.21	-6,724,415.86
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）	-2,095,236,998.77	342,238,384.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	978,733,701.86	1,520,741,711.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,998,439,244.90	-2,244,993,265.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,093,874,761.15	-334,859,223.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	756,548,482.37	196,468,806.16
减：现金的期初余额	196,468,806.16	209,026,910.79
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	560,079,676.21	-12,558,104.63

(2) 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	756,548,482.37	196,468,806.16
其中：库存现金	550,711.97	378,096.94
可随时用于支付的银行存款	755,997,770.40	196,090,709.22
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	756,548,482.37	196,468,806.16

(七) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位:亿元 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	88	45.26	45.26	北京市国资委	769355935

1、 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
北京天创维嘉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	4,868.55	51	51	739394175
宁夏京能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	10,000.00	70	70	79994073X
内蒙古京能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	3,000.00	98.9	98.9	664057907
北京天创世	有限	北京市	谢建忠	房地产	6,000.00	62	62	726340418

缘房地产开发 有限公司	责 任 公 司			开 发				
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
天津海航东 海岸发展有 限公司	有 限 责 任 公 司	北京市	谢建忠	房地 产 开 发	5,000.00	49	49	55948680-6

2、本企业的合营和联营企业的情况

单位:亿元 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
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 公 司	北京市	王琪	房地 产 开 发	1.10	36.37	36.37	70023694-6
京能天 阶(北 京)投 资有限 公司	有 限 公 司	北京市	陆海 军	房地 产 开 发	10.00	31.00	31.00	56365258-X

3、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

4、关联交易情况

(1) 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

(2) 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	2013 年 12 月 1 日	

5、 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	京能集团	479,587,414.04	465,723,762.28
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	43,841,776.83
其他应付款	北京天创房地产开发有限公司		30,482,797.81

(七) 股份支付：

无

(八) 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

本公司的控股子公司北京天科创业科技有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、北京安泰达房地产开发有限公司、内蒙古京能房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司及宁夏京能房地产开发有限公司分别为天创科技大厦、天创世缘大厦和四合上院、安泰大厦、京能花园、国典大厦及国典华园、京能天下川商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2010 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额分别为人民币 25,901,176.91 元、460,628,413.00 元、10,470,693.32 元、12,650,000.00 元、652,995,349.43 元、221,536,000.00 元；由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

2、 其他担保

(1) 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，金额为人民币 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 2008 年第五届董事会第二十一次临时会议审议通过，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。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 1,575 万元。

(2) 经公司 2009 年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

(九) 承诺事项:

1、重大承诺事项

截至 2010 年 12 月 31 日,本公司无需要披露的重大承诺事项。

(十) 资产负债表日后事项:

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位:元 币种:人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
大股东限售股解禁	大股东限售 80,495,645 股于 2011 年 2 月 10 日上市流通。		

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2011 年 4 月 19 日公司第六届董事会第二次会议审议通过 2010 年度利润分配预案:以公开发行后公司总股本 45,288 万股为基数,向全体股东每 10 股派发现金 0.50 元(含税),本次现金派发共计 2,264.40 万元。

(十一) 其他重要事项:

1、以公允价值计量的资产和负债

单位:元 币种:人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产	3,600,000.00	9,816,480.00	7,362,360.00		13,416,480.00
金融资产小计	3,600,000.00	9,816,480.00	7,362,360.00		13,416,480.00
上述合计	3,600,000.00	9,816,480.00	7,362,360.00		13,416,480.00

(十二) 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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
关联方 应收款 项组合	672,340,421.74	99.92	194,360.48	0.02	1,081,097,580.51	99.95	12,880,609.38	1.19
按账龄 组合计 提坏账 准备的 其他应 收款	508,290.78	0.08	473,839.01	93.22	497,494.58	0.05	474,275.47	95.33
组合小 计	672,848,712.52	100.00	668,199.49	9.93	1,081,595,075.09	100.00	13,354,884.85	1.23
合计	672,848,712.52	/	668,199.49	/	1,081,595,075.09	/	13,354,884.85	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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 年以内小计	30,000.00	5.90				
1 至 2 年				24,441.17	4.91	1,222.06
2 至 3 年	5,237.37	1.03	785.60			
5 年以上	473,053.41	93.07	473,053.41	473,053.41	95.09	473,053.41
合计	508,290.78	100.00	473,839.01	497,494.58	100.00	474,275.47

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）关联方应收款项	662,622,397.84	
1 年以上关联方应收款项部分	9,718,023.90	194,360.48
合计	672,340,421.74	194,360.48

(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(%)
天津海航东海岸发展有限公司	公司的控股子公司	566,292,632.72	1 年以内	84.16
内蒙古京能房地产开发有限公司	公司的控股子公司	90,287,447.04	1 年以内	13.42
北京天科创业科技有限公司	公司的控股子公司	15,760,341.98	2 年以内	2.34
贵州华联进出口公司		238,033.40	5 年以上	0.04
煤业有限公司		235,020.01	5 年以上	0.03
合计	/	672,813,475.15	/	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(%)
天津海航东海岸发展有限公司	公司的控子公司	566,292,632.72	84.16
内蒙古京能房地产开发有限公司	公司的控子公司	90,287,447.04	13.42
北京天科创业科技有限公司	公司的控子公司	15,760,341.98	2.34
合计	/	672,340,421.74	99.92

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	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
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	43,714,622.84	43,714,622.84		43,714,622.84			62	62	
内蒙古京能房地产开发有限公司	26,700,000.00	26,700,000.00		26,700,000.00			89	89	
宁夏京能房地产开发有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00			70	70	
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	
北京安泰达房地产开发有限公司	7,980,000.00	7,980,000.00		7,980,000.00			76	76	

公司									
天津海 航东海 岸发展 有限公 司	24,500,000.00		24,500,000.00	24,500,000.00			49	49	
中国光 大银行	3,600,000.00	3,600,000.00	-3,600,000.00						

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资 单位	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 (%)	在 被 投 资 单 位 持 股 比 例 与 表 决 权 比 例 不 一 致 的 说 明
北京天汇 成房地 产有限 公司	40,000,000.00	36,151,615.52		36,151,615.52				36.37	36.37	
京能天阶 置业投 资有限 公司	310,000,000.00		309,896,623.80	309,896,623.80				31	31	

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	138,316.28	188,919,584.34
权益法核算的长期股权投资收益	-103,376.20	-59,535.76
处置长期股权投资产生的投资收益		1,103,600.00
合计	34,940.08	189,963,648.58

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-23,521,807.77	153,159,683.66
加：资产减值准备	-12,686,685.36	12,881,831.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	96,862.30	94,810.12
无形资产摊销	2,160.00	2,160.00
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）		
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）	30,959,275.13	25,524,377.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-34,940.08	-189,963,648.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,471,058.25	-4,121,222.12
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
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	396,161,917.21	45,317,001.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	343,858,722.25	57,971,719.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	738,306,561.93	100,872,413.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	362,996,477.49	44,842,743.09
减：现金的期初余额	44,842,743.09	2,107,546.19
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	318,153,734.40	42,735,196.90

（十三）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	-596,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	585,464.66
减：所得税影响额	-2,501.36
少数股东权益影响额（税后）	12,762.06
合计	-20,796.04

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	14.12	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.12	0.28	

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
 2011 年 4 月 19 日