

---

**北京城建投资发展股份有限公司**

**600266**

**2012 年年度报告**



**公司董事长：**

**2013 年 3 月**

# 目 录

第一章 重要提示 .....	1
第二章 公司情况简介 .....	2
第三章 主要财务数据和指标 .....	4
第四章 董事会报告 .....	6
第五章 重要事项 .....	27
第六章 股份变动及股东情况 .....	31
第七章 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	35
第八章 公司治理 .....	46
第九章 内部控制 .....	49
第十章 财务会计报告 .....	51
第十一章 备查文件目录 .....	134

## 第一章 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司董事长徐贱云、总经理李文及财务总监肖红卫郑重声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

公司拟以总股数 88,920 万股为基数，每 10 股派发现金股利 3.7 元（含税），预计支付红利 32,900.4 万元，不进行资本公积转增资本。此分配预案尚需提请股东大会批准。

六、报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

七、报告期内公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

八、重要风险提示：公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅董事会报告中董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析的内容。

## 第二章 公司情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

公司英文名称：BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT &  
DEVELOPMENT CO. , LTD.

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：徐贱云

三、公司董事会秘书：张财广

电话：(010) 82275538

传真：(010) 82275533

E-mail: zhangcg@bucid.com

公司证券事务代表：李威

电话：(010) 82275598

传真：(010) 82275533

E-mail: liwei@bucid.com

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

四、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：[www.bucid.com](http://www.bucid.com)

公司电子信箱：[tz@bucid.com](mailto:tz@bucid.com)

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

公司年度报告备置地点：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

#### 七、公司上市以来，主营业务的变化情况

1998 年，公司上市时所在行业为建筑业。2001 年公司进行了资产置换，资产置换后所在行业是房地产业，主要经营范围包括：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备等。

#### 八、公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司上市以来，控股股东未发生变更。

#### 九、其他相关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 30 日

公司首次注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司法人营业执照注册号：110000005200596

公司税务登记号码：京税证字 110108633715698

公司组织机构代码证号：63371569-8

公司聘请的境内会计师事务所名称：信永中和会计师事务所

(特殊普通合伙)

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市东城区朝阳门

北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

签字会计师：张昆，成岚

## 第三章 主要财务数据和指标

### 一、报告期末公司近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	2012 年	2011 年		本期比上年同期增减 (%)	2010 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	6,683,980,314.36	5,246,666,771.70	5,246,498,062.03	27.40	4,646,202,491.98	4,646,202,491.98
归属于上市公司股东的净利润	1,094,868,120.63	839,002,684.39	855,470,599.70	30.50	1,216,784,474.13	1,201,148,140.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,006,980,840.98	852,613,498.97	845,647,666.01	18.11	864,561,546.12	857,726,261.99
经营活动产生的现金流量净额	1,393,297,626.94	-333,457,348.38	-333,457,348.38	517.83	210,731,862.16	210,731,862.16
	2012 年末	2011 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2010 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	7,522,939,065.61	6,600,698,543.13	5,895,157,427.58	13.97	6,076,059,137.44	5,205,874,605.40
总资产	30,008,907,812.25	22,930,986,583.25	21,990,415,239.49	30.87	18,640,057,566.95	17,951,025,261.44
基本每股收益(元/股)	1.2313	0.9435	0.9621	30.5	1.3684	1.3508
稀释每股收益(元/股)	1.2313	0.9435	0.9621	30.5	1.3684	1.3508
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.1325	0.9589	0.951	18.11	0.9723	0.9646
加权平均净资产收益率 (%)	15.44	13.61	15.19	增加 1.83 个百分点	22.25	22.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.21	13.83	15.01	增加 0.38 个百分点	15.81	15.96

### 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	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	48,838,070.25	11,229,557.24	444,109,242.63
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	537,749.91	400,000.00	4,472,798.83
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,863,901.96	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	57,225,900.79	-34,230,701.80	11,734,733.12
受托经营取得的托管费收入	5,870,292.57	5,119,391.26	3,024,090.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,277,524.26	-3,139,014.32	6,119,557.16
少数股东权益影响额	325,126.32	-9,101.04	408,200.00
所得税影响额	-29,187,384.45	5,155,191.91	-117,645,694.64
合计	87,887,279.65	-13,610,774.79	352,222,928.01

### 三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	<b>1,701,969,667.58</b>	<b>1,984,392,065.47</b>	<b>282,422,397.89</b>	<b>57,225,900.79</b>

## 第四章 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

##### 1. 2012 年房地产市场分析

2012 年是房地产市场形势复杂多变的一年。在经历了低迷、平稳回升和翘尾过程之后，大部分房地产企业基本上完成了预期目标。国家统计局数据显示，全国商品房销售面积 11.13 亿平方米，比上年增长 1.8%。商品房销售额 64,456 亿元，比上年增长 10%。一二线城市销售增长率远高于全国平均水平。公司认为，造成市场回暖原因主要有四个方面：一是稳增长的政策面逐渐形成，各地政府为稳定经济对房地产实施了微调。二是大部分房地产企业积极采取以价换量的措施，推盘规模及促销力度大幅增加。三是央行连续两次下调人民币存贷款基准利率和存款准备金率，从一定程度上刺激了住房消费。四是住房刚性需求逐步释放，购房者的心理预期发生转变。从土地市场来看，也印证了这一观点。上半年土地市场较为冷清，下半年房地产企业开始补充库存，土地成交溢价率也逐步上升。

##### 2. 2012 年经营情况分析

公司总资产 300.09 亿元，归属母公司股东的权益 75.23 亿元。经营回款 91.94 亿元，同比增长 41.44%；实现营业收入 66.84 亿元，同比增长 27.40%；营业利润 18.88 亿元，同比增长 8.88%；归属母公司股东净利润 10.95 亿元，同比增长 30.50%。

##### (1) 房地产板块

**房屋销售刷新纪录。**2012 年，公司实现销售面积 62.43 万平方米，同比增长 41%；销售额 100.05 亿元，同比增长 54%。在“2012 年北京市房企销售排行榜”上排名第一。在新浪网“北京楼市销售 2012 年月度排行榜”上名列前茅。公司被新浪网评为“北京地区最具品牌价值企业”。

**土地拓展成绩显著。**2012 年下半年，公司紧抓市场机遇，获得了亦庄经济技术开发区项目和海南三亚红塘湾旅游度假区项目，购置金

额共计 27.77 亿元，规划建筑面积共计 39.7 万平方米。动感花园项目土地一级开发基本完成。此外，积极跟踪北京周边成规模住宅项目和天津、山东、江西等外埠项目。

**工程建设扎实推进。**2012 年，北京 7.21 暴雨为工程建设造成巨大困难。公司狠抓总控计划管理，倒排建设工期，强化责任落实，实现开复工规模 246.17 万平方米，其中新开 62.05 万平方米，竣工 99.53 万平方米。荣获北京市结构长城杯金奖 5 项，北京市结构长城杯银奖 22 项，北京市保障性安居工程优秀工程 1 项，成都市优质结构工程奖 1 项。实现确认收入面积 41.51 万平方米。

**龙樾系列强势推出。**2012 年，公司在北京、重庆、成都推出了“北京城建·龙樾”产品系列。这是公司在居住型、改善型住宅产品基础上，围绕“品质·人生”的品牌理念，经过十年探索形成的高端产品系列。龙樾系列提炼出品牌、规划、建筑等九大价值基石和一百余项技术要点，形成了强制性标准和推荐性标准。品牌建设也确立了“整体策划，南北互动，组合宣传”的推广策略。

## (2) 对外投资板块

公司不断加强投资企业监管，股权投资的流动性明显增强，投资项目增值效应逐渐显现。报告期内，对外股权投资成本 12.87 亿元；实现投资收益 2.94 亿元。投资板块准（拟）上市的有国信证券、北科建、中科招商、锦州银行和乐健医疗等 5 家企业，投资额 8.22 亿元，占股权投资额的 62.89%。中科招商所投资企业股票陆续解禁，国信证券上市处于证监会审批流程落实反馈意见阶段，锦州银行上市处于证监会审批流程初审阶段。

## (3) 商业地产板块

积极整合现有商业地产，部分实现委托经营，租金有较大幅度提高。总规模达到 17.42 万平方米，同比增长 25%；租金收入 0.85 亿元。泰和国际大厦完成租赁交接；首城国际项目商业签定购买合同；世华水岸地下车库实现委托管理；清河嘉园和富海中心完成招租；清友园 4 号楼准备重张开业；北苑易事达广场商业运营步入良性循环；筑华年项目公租房完成租赁。

#### (4) 企业管理回顾

合理调整内部管理架构，设立了商业地产事业部，调整了成本控制部、客户服务部的业务职能，提升了城承物业公司的管理层级。积极清理“四级企业”，调整了天银地热、青岛公司的股权结构，注销了华恒置地公司。转让了海南中投公司股权。

有序推进内部控制建设，对公司管理制度进行了全面梳理，公司决策科学性、总部管理系统性和子公司运行管控合理性进一步增强。在第二十七届北京市企业管理现代化创新成果评比中，公司两项管理成果《情景营销的构建与实施》、《精品设计与成本控制创新》分获一、二等奖。

着力强化全过程成本控制。成立了全案策划管理中心，建立了全过程成本管理体系，推出了项目全案策划管理模块（PMO 系统），积极开展 ERP 成本管理软件试点工作。

积极履行社会责任。2012 年 7 月 21 日，北京市遭遇了 60 年不遇的特大暴雨，公司上下紧急行动，及时启动防汛救灾预案，迅速开展防汛抢险救灾工作。在施项目和物业小区安全度过汛期。同时，积极响应北京市物业协会号召，抽调精干力量组成救援队奔赴房山救灾，排水 4000 立方米，圆满完成了工作任务。

#### 3. 经营中存在的矛盾

(1) 政策、市场与发展的矛盾长期存在。房地产市场调控基调未变，需要进一步加强市场研判，以准确把握市场发展趋势。

(2) 资金与发展的矛盾仍需着力解决，股权和债券融资受政策限制进展缓慢。

### (二) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,683,980,314.36	5,246,498,062.03	27.40
营业成本	3,454,399,028.97	2,206,926,682.54	56.53
销售费用	206,858,081.39	183,135,657.42	12.95
管理费用	315,246,786.51	331,241,474.81	-4.83
财务费用	46,190,290.90	62,640,827.32	-26.26

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,393,297,626.94	-333,457,348.38	517.83
投资活动产生的现金流量净额	4,523,421.55	21,700,630.62	-79.16
筹资活动产生的现金流量净额	1,294,382,970.03	741,587,237.79	74.54

## 2.收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司营业收入比上年增加 27.40%。报告期房地产行业营业收入比上年增长 28.4%，主要是因为结转收入项目规模增加。

### (2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司前五名客户合计的营业收入 25,839.27 万元，占全年营业收入 3.87%。

## 3.成本

### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发	土地成本、建安成本等	3,337,156,606.01	96.75	2,095,975,320.48	95.66	59.22
物业管理	人工成本等	86,544,039.77	2.51	85,319,352.40	3.89	1.44
污水处理	污水处理材料人工费等	11,141,761.93	0.32	9,883,734.72	0.45	12.73
拆迁	拆迁成本等	14,470,738.69	0.42			100.00
合计	土地成本、建安成本等	3,449,313,146.40	100.00	2,191,178,407.60	100.00	57.42
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发	土地成本、建安成本等	3,337,156,606.01	96.75	2,095,975,320.48	95.66	59.22
物业管理	人工成本等	86,544,039.77	2.51	85,319,352.40	3.89	1.44

污水处理	污水处理材料人工费等	11,141,761.93	0.32	9,883,734.72	0.45	12.73
拆迁	拆迁成本等	14,470,738.69	0.42			100.00
合计	土地成本、建安成本等	3,449,313,146.40	100.00	2,191,178,407.60	100.00	57.42

## (2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商合计采购金额为 150,766.69 万元，占全年采购金额的 42.93%。

## 4. 费用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	206,858,081.39	183,135,657.42	12.95
管理费用	315,246,786.51	331,241,474.81	-4.83
财务费用	46,190,290.90	62,640,827.32	-26.26
所得税	522,605,867.31	455,968,102.72	14.61

## 5. 现金流

单位：元

科目	本期数	上期数	变动比例 (%)	原因
经营活动产生的现金流量净额	1,393,297,626.94	-333,457,348.38	517.83	本期销售回款额增加
投资活动产生的现金流量净额	4,523,421.55	21,700,630.62	-79.16	本期投资活动现金流量减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,294,382,970.03	741,587,237.79	74.54	本期银行借款较上期增加

## (三) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1. 主营业务分行业、分产品情况

单位：元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	6,443,657,178.73	3,337,156,606.01	48.21	28.04	59.22	-10.14
物业管理	115,033,283.20	86,544,039.77	24.77	-4.53	1.44	-4.42
污水处理	19,657,940.00	11,141,761.93	43.32	13.02	12.73	0.14
拆迁	26,744,980.00	14,470,738.69	45.89	100.00	100.00	45.89

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	6,443,657,178.73	3,337,156,606.01	48.21	28.04	59.22	-10.14
物业管理	115,033,283.20	86,544,039.77	24.77	-4.53	1.44	-4.42
污水处理	19,657,940.00	11,141,761.93	43.32	13.02	12.73	0.14
拆迁	26,744,980.00	14,470,738.69	45.89	100.00	100.00	45.89

## 2. 主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	6,413,569,409.20	24.72
重庆	171,866,032.73	1,552.08
安徽	15,462,970.00	25.95
河北	4,194,970.00	-18.01

### (四) 资产、负债情况分析

#### 1. 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	5,686,315,632.41	18.95	2,994,111,613.89	13.06	89.92
预付账款	1,542,761,632.02	5.14	796,570,398.79	3.47	93.68
投资性房地产	1,984,392,065.47	6.61	1,701,969,667.58	7.42	16.59
存货	17,979,040,558.95	59.91	14,570,180,659.20	63.54	23.40
长期股权投资	1,900,307,696.34	6.33	1,725,939,565.79	7.53	10.10
固定资产	73,003,920.25	0.24	70,628,638.45	0.31	3.36
短期借款	179,000,000.00	0.60	30,000,000	0.13	496.67
长期借款	4,637,800,000.00	15.45	3,845,000,000	16.77	20.62
应付债券	1,390,230,891.11	4.63	1,386,919,125.64	6.05	0.24

货币资金：货币资金增加 89.92%原因是本年销售回款金额增加。

预付账款：预付帐款增加 93.68%原因是新增预付地价款。

短期借款：短期借款增加 496.67%是因为新增短期借款。

#### 2. 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

报告期内，公司投资性房地产计量模式由成本模式变更为公允价值模式，具体变更原因及其影响请见本章“三、董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明”。

### (五) 公司的主要优势分析

2013 年，是公司继续快速发展的一年。从外部环境看，经济体制改革、新型城镇化等中长期政策继续推进，稳健且适度向好的货币环境继续为房地产行业带来利好消息。

从内部环境看，公司管理水平日益提高，综合实力明显增强，行业地位逐年上升，呈现出了快速发展的势头，具体表现为以下几个方面：

(1) 管理优势不断显现。扎实推进管理创新，自身建设取得明显成效，内部发展环境不断改善，战略运营管控能力不断增强。房地产板块成绩显著，对外投资板块日趋成熟，商业板块渐成规模。

(2) 企业效率明显提高。不断完善法人治理结构，优秀的军旅文化和校园文化相融合，形成了良好的执行能力和创新能力，保证了公司高效决策和实施经营计划。在“2012 年中国房地产企业 500 强”中，公司位居第 38 名，在“2012 年中国房地产开发企业经营绩效 10 强”中，公司位居第 3 名。

(3) 发展资源愈加丰富。公司发展过程中积聚了良好的资金、人才、管理、品牌等资源，在经营规模、区域布局、运营能力、多元化融资等方面具有明显优势，这使公司在调控常态化的市场环境中具有更强的竞争优势和发展空间。

(4) 社会影响日益提升。公司连续十年进入“中国房地产上市公司品牌价值 TOP10”，在“2012 年中国房地产开发企业责任地产 10 强”中名列第七。荣获第八届中国上市公司董事会“金圆桌奖—优秀董事会奖”。被国家统计局评为“全国房地产联网直报先进企业”。

## (六) 投资状况分析

### 1. 对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为 10,029.2 万元，比上年减少 20,282.51 万元，减少的比例为 66.91%。

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
北京城建环保投资发展股份有限公司	污水处理	100%	报告期内，公司出资 5029.2 万元收购该公司 30% 股权，收购完成后公司持有该公司 100% 股权。
北京城建兴云房地产有限公司	房地产开发	100%	报告期内，公司出资 3000 万元投资设立该公司，占该公司 100% 股权。

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
城建中投(海南)投资管理有限公司	投资管理	40%	报告期内, 公司出资 2000 万元投资设立该公司, 占该公司 40% 股权, 截至报告期末公司已出售该项股权。

## 2. 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
国信证券有限责任公司	127,400,000	343,000,000	4.9	127,400,000	34,300,000	长期股权投资	股权认购
锦州银行股份有限公司	260,000,000	130,000,000	3.446	260,000,000		长期股权投资	股权认购

## 3. 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

报告期内公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

报告期内公司无委托贷款事项。

## 4. 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。

## 5. 主要子公司、参股公司分析

### (1) 主要子公司分析

单位：万元

主要子公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	持股比例	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	北苑家园、北苑南区、清河小营	65,000	100.00%	970,375.32	279,118.40	175,001.59	62,499.65	49,844.07
北京城建重庆地产有限公司	房地产开发经营	熙城	12,000	100.00%	147,257.88	15,223.62	16,770.70	-817.80	3,790.62
北京汇和房地产开发有限公司	房地产开发经营	世华国际中心	2,980	100.00%	51,401.15	35,254.92		13,106.08	5,988.79
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	花市枣苑	3,000	74.40%	15,249.50	8,629.00	1,209.80	5,180.07	2,666.08
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发经营	动感花园	1,000	80.00%	86,539.54	90.12		-196.74	-196.74
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	东坝、望坛	20,000	100.00%	26,512.46	21,338.95		-424.82	-700.36
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	首城国际中心	10,000	50.00%	586,800.43	180,098.15	286,117.51	90,621.27	67,756.67
北京世纪鸿城置业有限公司	房地产开发经营	世华泊郡	5,000	100.00%	438,970.29	5,506.38	54,863.07	11,961.04	10,863.91
北京城建兴合房地产开发有限公司	房地产开发经营	泰和国际大厦	5,000	100.00%	73,517.04	22,009.51	2,575.19	1,641.95	1,451.60
北京城建兴泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	徜徉集	5,000	100.00%	264,744.03	-13,389.89	88,470.30	-12,935.18	-12,945.18
北京城建兴云地产有限公司	房地产开发经营	密云观光塔项目	3,000	100.00%	71,726.40	2,284.95		-665.05	-715.05
北京城建成都地产有限公司	房地产开发经营	世华蓉湾	5,000	66.00%	123,825.54	-3,559.77	78.40	-4,257.80	-4,276.53
青岛市京城房地产公司	房地产开发经营	金色港湾	1,050	100.00%	2,699.71	136.26		-567.35	-565.51
北京城承物业管理有限责任公司	物业管理	小区物业管理	500	100.00%	10,321.00	570.25	13,817.73	-786.26	132.07
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	拆迁服务	项目拆迁	1,100	100.00%	7,113.16	1,058.72	4,148.38	18.87	18.87

### (2) 主要参股公司分析

单位：万元

主要参股公司名称	投资成本	持股比例	总资产	净资产	营业利润	净利润	营业收入	本年现金红利
北京科技园建设集团股份有限公司	28,000.00	14.00%	1,690,520.71	455,039.41	82,606.78	46,192.31	531,909.18	2,240.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	12,228.74	30.00%	118,722.63	97,561.90	7,343.57	6,389.70		2,880.00
国奥投资发展有限公司	28,000.00	20.00%	881,013.13	246,535.3	17,154.38	12,828.93	114,828.13	

## 6.非募集资金项目情况

报告期内，公司无新增非募集资金项目。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业竞争格局和发展趋势

2013 年是充满挑战的一年。中国房地产市场调控趋于长期化，中央政府将进一步加强房地产市场调控，最近出台的“新国五条”及细则，再次表明了中央政府对房地产调控的态度。中国房地产市场必将回归于平稳和客观。

2013 年同样是富于机遇的一年，总体来看，机遇大于挑战。

一是市场刚性需求较为突出。一二线城市以及环渤海、长三角、珠三角和中西部城市群的经济发展潜力较大，房地产刚性需求仍然较为突出。党的十八大报告首次提出收入倍增计划，这将使社会家庭收入保持可持续增长，居民的购买力不断提高。

二是金融环境不容乐观。从国内环境来看，人民币升值，劳动力成本上升，通货膨胀仍处高位，预计 2013 年的金融政策不会发生较大变化。但鉴于国内城市化进程、基础设施建设和产业升级发展空间较大，而且政府的财政状况良好、负债率较低，不排除财政和货币政策适度收紧。

三是新型城镇化稳妥推进。党的十八大报告指出，要积极稳妥推动城镇化健康发展，为我国今后推进城镇化指明了方向。新型城镇化具有不可替代的融合作用，能够一举托两头，有利于促进工农和城乡协调发展，可以有效提高农业劳动生产率和城乡居民收入，形成有效需求支撑下的房地产有效供给。

四是房地产企业集中度提升。2012 年全国 TOP10 企业市场份额达到 12.46%，较 2011 年上升了 2.03 个百分点。中国房地产企业主流开发商市场占有率稳步上升，随着房地产调控的常态化，房地产企业之间的竞争已经从资源优势竞争转向运营能力优势竞争，未来市场集中度将会加速提升。

### （二）公司发展战略

公司 2013 年主要工作思路是：以深入开展“管理提升年”为主题，以融资、拿地和做产品为重点，加大收益性、速度性及发展性三项指标的落实和考核力度，充分发挥党组织的政治保障和组织保障作用，着力打造以商品住宅开发、销售为主体，以对外股权投资和商业地产开发经营为两翼的“一体两翼”协调发展的新局面。

### （三）经营计划

#### 1. 房地产板块

**着力做好房屋销售。**2013 年，世华龙樾、世华泊郡、徜徉集、重庆熙城、成都龙樾湾等项目仍然在售，预计上河湾、顺悦家园、重庆龙樾湾、汇景湾、南湖 1 号等项目也要入市销售。公司将继续加大销售力度，加强子公司销售的指导、监督和服务，强化销售代理公司、广告策划公司的考核管理，大力宣传企业和产品品牌，提升“北京城建地产”的社会影响力。

**着力扩大土地储备。**密切关注土地市场，加快在北京周边和一二线城市布局，密切跟踪大型交通枢纽项目、工厂改造项目和城市综合体项目。积极通过合作开发、股权收购、一二级联动等方式获得土地。

**着力优化融资结构。**积极拓展融资渠道，强化财务和资金管理。用好政策性住房扶持政策，积极争取政府融资平台支持。关注证券市场房地产再融资政策的变化，把握机会力争实现再融资。充分挖掘商业地产资源，争取在贷款方式上取得新突破。加强与证券、信托、保险等非银行金融机构协作，进一步优化融资结构。

**着力强化产品建造和交用。**公司预计开复工面积超过 280 万平方米。亦庄、密云上河湾、平谷汇景湾、天津南湖一号等项目将实现全面开工。公司将继续加强质量控制，规范程序施工，严格竣工验收，优化入住流程，确保项目建造质量和按期交用。

**着力加强全过程成本控制。**加快出台成本管控系列办法，实行成本分级归口管理，加强成本目标的考核。加强信息化成本管控系统建设，扩大 ERP 项目成本管理应用软件应用范围。建立集中招标采购平台，构建战略供应商体系，逐步推进战略集中采购。

**着力提升产品研发能力。**加强产品研发团队建设，做好数据库建

设。关注节能、环保趋势，完善产品标准和体系，加大成果推广应用力度。确定房地产开发周期基准，新项目开发严格按照标准执行。

**着力提高房地产开发效率。**加强产品定位、设计、报建、招标的协同，前置产品定位、项目规划、施工设计等关键环节，切实加快前期手续办理。强化总控计划管理，合理安排建设工期。追求合理利润，加快资金周转。结合全过程考核，进一步完善项目后评估机制。

**着力加强“北京城建地产”品牌建设。**做好企业文化建设五年发展规划，完善企业形象视觉识别系统，不断提高品牌规划的执行力。围绕“品质·人生”的品牌理念，以产品质量和产品特色为核心，通过专业化经营确保品牌优势，培育消费者的信誉认知度，进一步扩大市场占有率。

### 公司项目基本情况

截止 2012 年底，公司二级开发项目 15 个，总建筑面积约 612.21 万平方米；一级开发项目 2 个，规划建筑面积 111 万平方米。

### 公司二级开发项目

单位：万平方米

序号	项目名称	项目位置	规划面积	总建筑面积	规划用途
1	世华龙樾	北京海淀区	51.86	78.2	居住及配套
2	世华泊郡	北京朝阳区	29.88	39.53	居住及配套
3	徜徉集	北京房山区	36.38	46.18	居住及配套
4	上河湾	北京密云县	24.25	29.08	居住
5	首城国际	北京朝阳区	45.96	59.46	居住及配套
6	亦庄项目	北京经济开发区	16.29	24	居住
7	顺悦家园	北京顺义区	20.02	24.59	居住
8	汇景湾	北京平谷区	34.69	46.72	居住、商业等
9	南湖 1 号	天津武清	26.44	30.99	居住
10	筑华年	北京朝阳区	20.93	25.93	居住及配套
11	重庆熙城	重庆九龙坡区	31.78	39.83	居住及配套
12	重庆龙樾湾	重庆九龙坡区	32.64	39.85	居住及配套
13	成都龙樾湾	成都双流县	69.38	99.45	城市综合体
14	青岛金色港湾	青岛	1.65	2.59	居住
15	红塘湾项目	海南省三亚市	23.37	25.81	商业、居住
	合计		465.52	612.21	

### 公司一级开发项目

单位：万平方米

序号	项目名称	项目位置	占地面积	规划面积	规划用途
----	------	------	------	------	------

1	动感花园	北京朝阳区	10.58	12.4	居住及配套
2	望坛项目	北京崇文区	47.5	98.6	居住及配套
	合计		58.08	111	

## 2. 对外投资板块

侧重管控重点项目股权变动，高度关注国信证券、锦州银行的上市进程，及时掌握中科招商股票处置情况。强化研究职能，加强对IPO政策、朝阳产业等领域的研究，适时投资有发展潜质的项目，优化资源配置。按照北京市国资委清理四级企业要求，大力推进环保公司资产整合工作。

## 3. 商业地产板块

着力加强商业地产品质提升及价值管理，尽快实现分类定级和统一经营。加强酒店建造、运营管理方面的研究，业态侧重于向酒店和写字楼方向发展，逐步扩大商业地产规模。积极探索定制开发，在设计阶段实现与运营商进行对接。

## 4. 企业管理

公司决定将2013年作为“管理提升年”，着力优化资源配置，积极开展管理创新，全面提升企业发展质量。

评估公司内外部环境变化带来的挑战和机遇，及时修正战略发展规划。继续推进内控体系建设，健全管理流程和制度体系。加强投资者关系管理，及时进行信息披露，与投资者保持良好沟通。

在做产品的能力提升上下功夫，重点是在产品研发、规划设计、施工设计与管理及交房标准等方面，与国内先进企业进行对标，加快推出和完善产品策划、全程总控、财务成本、信息化管理等方面的标准化管理模块，提高公司经营管理的能力和效率。

采取内部培养和市场化引进相结合，进一步加强人才梯队建设，做好青年员工职业生涯规划，强化房地产经营管理和专业技术培训，

提高员工创造价值的能力。建立房地产开发项目全过程绩效考核及公司业绩激励机制。

#### **(四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

2013 年，公司将根据实际业务需要，通过银行贷款等多种融资渠道解决资金需求问题。

#### **(五)可能面对的风险**

##### **1.市场和政策风险防范**

面对房地产调控趋于常态化的形势，公司将高度关注宏观经济政策和市场走势，坚持“快速周转”开发思路，加强项目的可行性研究，积极做好项目市场分析、敏感性分析和财务评估，进一步提升效率提高盈利能力。

##### **2.财务风险防范**

公司一是通过加强融资管理、拓宽融资渠道等方式获取外部融资；二是加强全面预算管理，增强资金使用的计划性。三是通过资金集中管理、整合非主业资产，提高资产运营效率和效益。

##### **3.运营风险防范**

房地产产品生产周期较长，蕴藏着较大经营风险。随着项目开发原材料及人力成本不断攀升，对公司的成本管理提出了更高的要求。公司将严格履行决策程序，完善项目质量控制体系，加大成本控制力度，合理规划开发建设周期，提高运营风险防范能力。

### **三、董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明**

经第五届董事会第七次会议审批通过，公司将投资性房地产的计量模式由成本模式变更为公允价值模式，该项会计政策变更的原因

和影响分析如下：

### （一）变更计量模式的原因分析

#### 1.变更计量模式是实现公司战略发展目标的需要

经营性物业是公司的重要板块之一，近年来在公司主营业务中的重要性愈加凸显。大力促进经营性物业板块的发展，实现房地产开发与经营性物业竞相发展的良好态势，已成为公司的战略目标。公司于 2012 年 8 月成立了商业地产事业部，以进一步加强对经营性物业的管理。投资性房地产采用公允价值模式计量后，经营性物业板块的利润除正常的租赁收益外，还包括公允价值变动带来的损益，有利于促进该板块的健康发展，从而使公司产业定位更为科学合理。

#### 2.变更计量模式符合有关法规的规定

公司现有的七处投资性房地产所在地均有活跃的房地产市场，公司能够从市场取得合理估计公允价值所需的价格信息，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，同时满足下列条件时，可以对投资性房地产采用公允价值模式计量：1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；2、企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。因此，公司采用公允价值计量投资性房地产符合会计准则的有关规定。

#### 3.变更计量模式有利于反映公司的价值

采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观的反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具备必要性。

公司目前投资性房地产项目位于重点城市的核心区域，有活跃

的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

## （二）变更计量模式优缺点及应对措施

### 1. 优势分析

#### （1）真实客观反映公司财务状况和经营业绩

传统历史成本计量模式只反映投资性房地产的折旧和减值，而对其升值却不加反映，使会计信息的相关性大打折扣，降低了其决策有用性。采用公允价值计量后，投资性房地产的所有价值变动都反映在公允价值变动中，并对公司当期利润产生影响，可以真实客观反映公司财务状况和经营业绩，提高会计信息的相关性。

#### （2）增强公司融资能力

采用公允价值计量投资性房地产，使公司净资产有所提高，从而降低资产负债率，有助于提高公司向银行贷款的信誉，增强公司融资能力；同时净资产增加后，公司通过股权融资的金额也将有所增加，提高了公司的再融资能力，有助于缓解公司资金紧张的状况。

### 2. 劣势分析及应对措施

#### （1）影响净资产收益率

变更计量模式后由于净资产有所波动，在净利润保持不变的情况下，净资产收益率水平将有所下降。为此，持续提高公司各板块的盈利水平，做好规划，是需要重点解决的课题。

#### （2）增加后续成本

采用公允价值计量模式，需要公司每年组织评估工作，聘请独立的评估师事务所对投资性房地产进行公允价值评估，将增加使用公允价值计量模式的后续成本。解决的重点在于认真研究投资性房地产的价值，防止价值存在泡沫，谨慎选择评估方式和评估机构，保障实

际价值的真实体现。

### （三）变更计量模式对公司财务指标的影响

根据企业会计准则规定，投资性房地产计量模式会计政策变更采用追溯调整法，2012 年比较财务报表已重新表述。相关调整对北京城建 2012 年度、2012 年度合并及母公司财务报表项目影响如下：

1.对 2012 年度财务报表的影响

单位：元

受影响的 报表项目	2012 年 12 月 31 日 (2012 年度)			2012 年 12 月 31 日 (2012 年度)		
	合并报表			母公司报表		
	变更前	变更影响金额	变更后	变更前	变更影响金额	变更后
资产合计			30,008,907,812.25			10,563,348,688.77
其中：投资性房地产			1,984,392,065.47			284,275,591.02
负债合计			21,575,310,742.24			5,219,038,171.37
其中：递延所得税负债			269,653,789.63			40,873,835.08
归属于母公司股东权益合计			7,522,939,065.61			5,344,310,517.40
其中：资本公积			1,479,672,911.88			1,737,306,224.95
盈余公积			470,222,397.56			428,563,015.09
未分配利润			4,683,843,756.17			2,289,241,277.36
少数股东权益			910,658,004.40			—
归属于母公司所有者的净利润			1,094,868,120.63			407,342,708.75
其中：营业成本			3,454,399,028.97			134,239,103.14
公允价值变动收益			57,225,900.79			9,239,409.45
所得税			522,605,867.31			48,297,748.58
少数股东损益			330,674,813.95			—

2.对 2011 年度财务报表的影响

单位：元

受影响的 报表项目	2011 年 12 月 31 日 (2011 年度)			2011 年 12 月 31 日 (2011 年度)		
	合并报表			母公司报表		
	变更前	变更影响金额	变更后	变更前	变更影响金额	变更后
资产合计	21,990,415,239.49	940,571,343.76	22,930,986,583.25	10,287,792,551.17	129,938,695.46	10,417,731,246.63
其中：投资性房地产	761,398,323.82	940,571,343.76	1,701,969,667.58	145,096,931.14	129,938,695.46	275,035,626.60
负债合计	15,469,908,289.58	235,030,228.21	15,704,938,517.79	5,250,351,219.36	32,372,066.11	5,282,723,285.47
其中：递延所得税负债	5,250,411.99	235,030,228.21	240,280,640.20	5,250,411.99	32,372,066.11	37,622,478.10
归属于母公司股东权益合计	5,895,157,427.58	705,541,115.55	6,600,698,543.13	5,037,441,331.81	97,566,629.35	5,135,007,961.16
其中：资本公积	1,213,273,644.79	261,186,865.24	1,474,460,510.03	1,696,535,304.30	60,971,073.16	1,757,506,377.46
盈余公积	425,828,571.06	3,659,555.62	429,488,126.68	384,169,188.59	3,659,555.62	387,828,744.21
未分配利润	3,366,855,211.73	440,694,694.69	3,807,549,906.42	2,067,536,838.92	32,936,000.57	2,100,472,839.49
少数股东权益	625,349,522.33	0.00	625,349,522.33	—	—	—
归属于母公司所有者的净利润	855,470,599.70	-16,467,915.31	839,002,684.39	809,606,444.48	423,824.70	810,030,269.18
其中：营业成本	2,219,200,163.92	-12,273,481.38	2,206,926,682.54	408,661,878.25	-2,943,417.76	405,718,460.49
公允价值变动收益	0.00	-34,230,701.80	-34,230,701.80	0.00	-2,378,318.16	-2,378,318.16
所得税	461,457,407.83	-5,489,305.11	455,968,102.72	103,045,095.13	141,274.90	103,186,370.03
少数股东损益	445,759,343.33	0.00	445,759,343.33	—	—	—

#### 四、利润分配或资本公积金转增预案

##### （一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，结合公司的实际情况，公司调整了利润分配政策，修改了公司章程。并具体修订内容如下：

公司原来利润分配政策为：

1.公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持持续性和稳定性；

2.公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

3.最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

4.公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。

公司修订后的利润分配政策为：

公司利润分配政策的基本原则：

1.公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年公司实现的可供分配利润的规定比例向股东分配股利；

2.公司的利润分配政策应保持持续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

3.公司优先采用现金分红的利润分配方式。

公司利润分配具体政策如下：

1.利润分配形式：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

2.公司现金分红的具体条件和比例：

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。

特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

### 3. 公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

公司按照修订后的利润分配政策制定了 2012 年利润分配方案。

## （二）公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	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(%)
2012 年		3.7		32,900.4	109,487	30.05
2011 年		2		17,784	83,900	21.20
2010 年		1.5		13,338	121,678	10.96

## 五、 积极履行社会责任的工作情况

### （一）社会责任工作情况

公司已披露社会责任报告全文，详见 2013 年 3 月 30 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2012 年度社会责任报告》。

## 第五章 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

报告期内公司无资金被占用情况。

### 三、破产重整相关事项

报告期内公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2012 年 10 月，公司收购北京城建道桥建设集团有限公司持有的北京城建环保投资发展股份有限公司 30% 股权	该事项详细内容参见公司于 2012 年 10 月 27 日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的相关公告及附件。
2012 年 8 月 18 日，公司将持有的城建中投（海南）投资管理有限公司 40% 股权转让给郑立钢	该事项详细内容参见公司于 2012 年 8 月 18 日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的相关公告及附件。

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

2005 年 12 月 28 日，公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，实际购买金额为 4,202.37 万元人民币，本次收购价格的确定依据是按市场价格，该项资产收购将增加控股子公司兴华公司的办公场所。截至报告期末，公司已支付房屋购买款 2,942 万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

### 五、公司股权激励情况及其影响

报告期内公司不存在股权激励情况。

## 六、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

报告期内公司不存在与日常经营相关的重大关联交易。

### (二) 关联债权债务往来

#### 1. 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元，报告期内计提资金使用费 60 万元。控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团所属工会资金将逐步归还；

(2) 公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京天银地热有限责任公司提供借款 800 万元，报告期内计提资金使用费 53.77 万元。公司借给北京天银地热有限责任公司款项将逐步收回。

## 七、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

1. 北京城建集团有限公司将持有的北京城建房地产开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2010 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日。在托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司向北京城建房地产开发有限公司收取。本公司本年度计提应收取的托管费用 5,341,176.48 元。

2. 北京城建集团有限公司将持有的北京城建新城投资开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日。在托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司向北京城建新城投资开发有限公司收取。本公司本年度计提应收取的托管费用 529,116.09 元。

### (二) 担保情况

单位：万元

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	200,400.00
报告期末对子公司担保余额合计	353,850.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	353,850.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	47.04

1、根据第三届董事会第三十九次会议决议，公司为全资子公司宁国市城建污水处理有限公司银行借款 1,200 万元提供借款担保。

2、根据第四届董事会第三十六次会议决议，公司为全资子公司禹城东郊城建污水处理有限公司银行借款 2,450 万元提供借款担保。

3、根据第四届董事会第四十四次会议决议，公司为全资子公司北京城建环保投资发展股份有限公司银行借款 1,800 万元提供借款担保。

4、根据第五届董事会第四次会议决议，公司为全资子公司北京城建重庆地产有限公司银行借款 10,500 万元提供借款担保。

5、根据 2010 年年度股东大会决议，公司为控股子公司北京城建成都地产有限公司信托融资 3 亿元提供借款担保。

6、根据 2011 年第一次临时股东大会决议，公司为全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司银行借款 4 亿元提供借款担保。

7、根据第五届董事会第二次会议决议，公司为全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司银行借款 2 亿元提供借款担保。

8、根据 2011 年第二次临时股东大会决议，公司分别为全资子公司北京城建兴华地产有限公司 7 亿元和 3.1 亿元专项借款提供借款担保。

9、根据第五届董事会第一次会议决议，公司为全资子公司北京城建兴华地产有限公司 1.49 亿元银行借款提供借款担保。

10、根据第五届董事会第四次会议决议，公司为全资子公司北京城建兴华地产有限公司 7 亿元专项借款提供借款担保。

11、根据第五届董事会第一次会议决议，公司分别为全资子公司北京城建兴华地产有限公司 5 亿元银行借款提供借款担保。

12、根据第五届董事会第四次会议决议，公司为全资子公司北京城建兴合房地产开有限公司 1.2 亿元借款提供借款担保。

## 八、承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，上市公司、控股股东及实际控制人没有承诺事项。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任信永中和会计师事务所有限责任公司为公司的境内审计机构，拟支付其 2012 年度审计工作的费用 95 万元，内部控制审计费用 35 万元。截至本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 5 年审计服务。

#### 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内公司及董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

## 第六章 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

单位：万股

	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									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	88,920	100						88,920	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	88,920	100						88,920	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

公司 2010、2011、2012 年三年无证券发行情况。

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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。

#### (三) 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

### 三、股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	45325	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	49439			
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
北京城建集团有限责任公司	国有法人	50.41	448,240,936	0	0	无
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	4.07	36,167,784	2,590,943	0	未知
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	其他	3.54	31,454,701	6,261,562	0	未知
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	2.82	25,055,448	17,055,580	0	未知
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	1.51	13,400,000	-14,742,081	0	未知
上海浦东发展银行—长信金利趋势股票型证券投资基金	其他	1.12	9,961,304	12,792,102	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	其他	1.02	9,059,074	755,683	0	未知
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	其他	1.01	9,025,098	816,213	0	未知
东方证券股份有限公司	其他	0.9	7,990,222	7,990,222	0	未知
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	其他	0.82	7,297,655	1,480,874	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			
北京城建集团有限责任公司	448,240,936		人民币普通股			
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	36,167,784		人民币普通股			
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	31,454,701		人民币普通股			
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	25,055,448		人民币普通股			
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	13,400,000		人民币普通股			
上海浦东发展银行—长信金利趋势股票型证券投资基金	9,961,304		人民币普通股			
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	9,059,074		人民币普通股			
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	9,025,098		人民币普通股			
东方证券股份有限公司	7,990,222		人民币普通股			

中国工商银行-国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	7,297,655	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件的股东中，北京城建集团有限责任公司与其它无限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；南方成份精选股票型证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金同属于南方基金管理有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

#### 四、控股股东及实际控制人情况

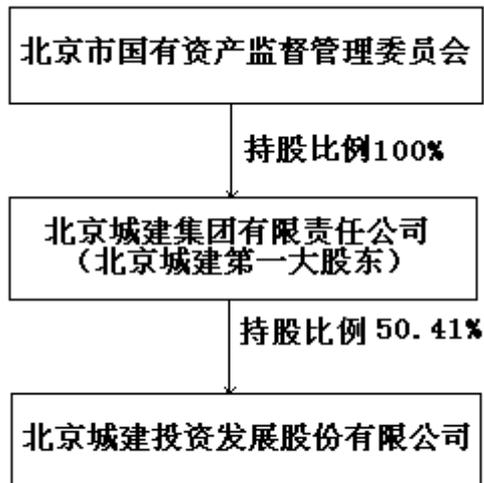
##### (一) 控股股东情况

单位：万元 币种：人民币

名称	北京城建集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	徐贱云
成立日期	1993 年 11 月 8 日
组织机构代码	10190993-4
注册资本	108,197.3 万元
主要经营业务	授权进行国有资产的经营与管理,承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程项目总承包, 房地产开发, 商品房销售, 机械施工、设备安装; 商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售, 建筑机械设备及车辆租赁, 仓储、运输服务, 购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材, 零售汽车(不含轿车), 饮食服务; 物业管理。
现金流和未来发展策略	公司发展战略是调整资本结构、提高融资能力、转变增长方式、完善产业布局, 实现工程承包高端化、地产开发高效化、设计咨询规模化, 打造主业强大、管理科学、协调发展、繁荣稳定的企业集团。力争在规划期内经营规模和利润总额在北京同行业保持领先水平, 在全国同类企业中名列前茅。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

##### (二) 实际控制人情况

##### 1. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 2. 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司控股股东为国有独资公司，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 五、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。

## 第七章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、现任及报告期内离任董事、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	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
刘龙华	董事长	男	61	2009年6月30日	2012年6月20日	0	0	0	82.37
徐贱云	董事长	男	48	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0	82.37
陈代华	副董事长	男	49	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0	82.37
樊军	董事	男	47	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0	65.89
李文	董事 总经理	男	58	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	92.65	
储昭武	董事 副总经理	男	47	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	15	
梁伟明	董事 副总经理	男	44	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	81.06	
张财广	董事 董事会秘书 副总经理	男	50	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	73.92	
胡俞越	独立董事	男	51	2009年6月30日	2012年6月20日	0	0	2.41	
柴强	独立董事	男	51	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	2.41	
徐经长	独立董事	男	47	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	4.82	
梁伟	独立董事	男	42	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	4.82	
田侃	独立董事	男	40	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	4.82	
姚广红	监事会主席	男	56	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0	65.89
汤舒畅	监事	男	52	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0	42.43
聂崑	监事	女	42	2011年6月3日	2012年6月20日	0	0	0	34.66
杨玉喜	监事	男	48	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	0	34.66
廖廷建	职工监事	男	52	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	73.92	
王艳	职工监事	女	42	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	19.94	
毛雅清	副总经理	男	45	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	73.92	
程丰	副总经理	男	44	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	89.43	
刘长福	副总经理	男	56	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	73.92	
范亚斌	副总经理	男	50	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	73.92	
邹哲	副总经理	男	40	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	77	
王恒清	副总经理	男	49	2012年8月16日	2015年6月20日	0	0	81.06	
李学富	总经济师	男	49	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	73.92	
肖红卫	财务总监	男	46	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	57.67	
合计	/	/	/	/	/	0	0	976.61	490.64

刘龙华：2002年4月至2011年12月28日北京城建集团有限责任公司党委书记、董事长；2002年6月至2012年6月北京城建投资发展

股份有限公司董事长。

徐贱云：2004 年 7 月至 2011 年 12 月 28 日北京城建集团有限责任公司党委常委、董事、总经理；2011 年 12 月 28 日至今北京城建集团有限责任公司董事长、党委书记；2004 年 11 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司副董事长；2012 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事长。

陈代华：2009 年 12 月至 2011 年 12 月北京城建集团有限责任公司副总经理；2011 年 12 月至今北京城建集团有限责任公司董事、总经理、党委副书记；2007 年 10 月至 2009 年 12 月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009 年 12 月至 2012 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记；2012 年 3 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司董事；2012 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司副董事长。

樊军：2009 年 4 月至 2010 年 8 月北京城建集团经理助理兼工程总承包部经理、党委副书记；2010 年 8 月至今北京城建集团有限责任公司副总经理；2012 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。

李文：2004 年 8 月至 2009 年 12 月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2009 年 12 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。

储昭武：2009 年 3 月至 2012 年 3 月北京城建集团总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记；2012 年 3 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记。

梁伟明：2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理。

张财广：2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事会秘

书、副总经理；2009 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。

胡俞越：现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长、首都改革与发展研究会常务理事、中国商业史学会副会长、中国期货业协会专家委员会委员；2009 年 6 月至今 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

柴强：中国房地产估价师与房地产经纪人学会常务副会长兼秘书长。2012 年 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

徐经长：1997 年至今中国人民大学商学院会计系系主任；2011 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

梁伟：1999 年 6 月至今任北京清华城市规划设计研究院副院长；2009 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

田侃：2007 年 12 月中国社会科学院财经战略研究院，2012 年 12 月至今任财经战略研究院网络与信息室主任；2009 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

姚广红：2006 年 3 月至 2011 年 4 月北京住总集团党委常委、纪委书记；2011 年 4 月至今北京城建集团有限责任公司董事、党委常委、纪委书记；2011 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事会主席。

汤舒畅：2011 年 3 月至今北京城建集团有限责任公司经理助理兼资本运营部部长；2002 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

聂崑：2011 年 5 月至 2012 年 2 月北京城建集团有限责任公司财务部部长；2012 年 2 月至今北京城建集团第一监事会主席。2011 年 6 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司监事。

杨玉喜：2006 年 8 月至 2012 年 2 月北京城建集团财务部副部长；2012 年 2 月至今北京城建集团财务部部长；2012 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。

廖廷建：2007 年 1 月至今北京城建投资发展股份有限公司工会主席；2007 年 3 月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。

王艳：2004 年 9 月至 2011 年 12 月北京城建集团董事会秘书部副部长，2011 年 12 月至 2012 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼人力资源部部长；2012 年 3 月至今北京城建投资发展股份有限公司总法律顾问。2012 年 1 月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。

毛雅清：2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

程丰：2007 年 2 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理；2007 年 3 月至今北京首城置业有限公司董事长。

刘长福：2008 年 8 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

范亚斌：2010 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

邹哲：2005 年 3 月至 2011 年 5 月北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011 年 5 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理兼北京城建环保投资发展股份有限公司董事、总经理。

王恒清：2010 年 8 月至 2012 年 8 月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼兴华地产有限公司董事总经理、党委副书记；2012 年 8 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

李学富：2005 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司总经济师。

肖红卫：2010 年 9 月至 2011 年 10 月北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼审计部经理；2011 年 10 月至今北京城建投资发展股份有限公司财务总监。

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**
**(一) 在股东单位任职情况**

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐贱云	北京城建集团	董事长、党委书记	2011年12月28日	
陈代华	北京城建集团	总经理	2012年5月30日	
樊军	北京城建集团	副总经理	2010年8月1日	
姚广红	北京城建集团	董事、纪委书记	2011年4月6日	
汤舒畅	北京城建集团	总经理助理兼资本运营部部长	2011年3月3日	
杨玉喜	北京城建集团	财务部部长	2012年2月16日	

**(二) 在其他单位任职情况**

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈代华	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事长	2010年5月12日	2013年5月12日
陈代华	北京城建道桥工程有限公司	董事长	2011年4月19日	2014年4月19日
陈代华	北京首城置业有限公司	董事	2011年3月10日	2014年3月10日
陈代华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	2012年5月30日	2015年5月30日
樊军	北京市园林古建工程有限公司	董事长	2012年2月16日	2015年2月16日
樊军	北京城建安装工程有限公司	董事	2010年9月1日	2013年9月1日
李文	北京城建房地产开发有限公司	董事	2009年12月28日	2012年12月28日
李文	北京首城置业有限公司	董事	2011年3月10日	2014年3月10日
李文	北京城建成都地产有限公司	董事	2010年8月31日	2013年8月31日
李文	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2010年11月30日	2013年11月30日
李文	国奥投资发展有限公司	董事	2009年8月27日	2012年8月27日
李文	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	2011年5月25日	2014年5月21日
李文	北京乐健医疗投资有限公司	副董事长	2011年4月8日	2014年4月8日
储昭武	北京城建成都地产有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
储昭武	北京首城置业有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
储昭武	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
储昭武	北京乐健医疗投资有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
梁伟明	北京城建兴业置地有限公司	董事	2010年5月25日	2013年5月25日
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	2009年8月3日	2012年8月3日
梁伟明	北京城建兴华地产有限公司	董事长	2010年8月5日	2013年8月5日
梁伟明	北京城建兴云房地产有限公司	董事	2012年2月9日	2015年2月9日
梁伟明	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2010年3月27日	2013年3月27日
梁伟明	北京华原兴业房地产经纪有限	董事长	2010年4月30日	2013年4月30日

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	公司			
梁伟明	北京腾宇拆迁工程有限责任公司	董事长	2010年3月29日	2013年3月29日
张财广	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2010年4月8日	2013年4月8日
张财广	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010年2月3日	2013年2月3日
张财广	北京汇和房地产开发有限公司	董事	2010年8月6日	2013年8月6日
张财广	北京城建兴业置地有限公司	董事	2010年5月25日	2013年5月25日
张财广	北京城建兴云房地产有限公司	董事	2012年2月9日	2015年2月9日
张财广	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	2011年5月21日	2014年5月21日
张财广	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2009年5月15日	2012年5月15日
张财广	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2009年8月26日	2012年8月26日
张财广	北京城建重庆地产有限公司	董事	2010年11月30日	2013年11月30日
张财广	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2010年11月30日	2013年11月30日
张财广	锦州银行股份有限公司	董事	2011年3月22日	2014年3月22日
张财广	北京乐健医疗投资有限公司	监事长	2011年4月8日	2014年4月8日
张财广	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事	2012年2月9日	2015年2月9日
张财广	国信证券股份有限公司	监事	2012年3月9日	2015年3月9日
柴强	上海新黄浦置业股份有限公司	独立董事	2008年9月1日	
柴强	招商局地产控股股份有限公司	独立董事	2008年9月1日	
徐经长	北新建材集团有限公司	独立董事	2008年6月30日	2011年6月30日
徐经长	中国全聚德(集团)股份有限公司	独立董事	2009年6月30日	2012年6月30日
徐经长	浙江奥康鞋业股份有限公司	独立董事	2010年12月1日	2013年12月1日
徐经长	北京荣之联科技股份有限公司	独立董事	2011年2月1日	2014年2月1日
梁伟	北京清华城市规划设计研究院	副院长	1999年1月1日	
田侃	中国社会科学院财经战略研究院		2008年1月8日	
杨玉喜	北京地铁京通公司	董事	2012年5月1日	2015年5月1日
杨玉喜	北京城建九建设工程有限公司	监事	2009年6月1日	
汤舒畅	北京地铁京通公司	董事	2012年5月1日	2015年5月1日
毛雅清	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010年2月3日	2013年2月3日
毛雅清	北京城建兴华地产有限公司	董事	2011年7月27日	2013年8月5日
毛雅清	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2009年5月15日	2012年5月15日
毛雅清	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
程丰	北京首城置业有限公司	董事长	2011年3月10日	2014年3月10日
刘长福	北京城建兴业置地有限公司	董事长	2010年5月25日	2013年5月25日
刘长福	北京城建兴云房地产有限公司	董事长	2012年2月13日	2015年2月13日
范亚斌	北京汇和房地产开发有限公司	董事	2010年8月6日	2013年8月6日
范亚斌	北京大东房地产开发有限公司	监事	2009年8月3日	2012年8月3日
范亚斌	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	司			
邹哲	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事长	2012年10月30日	2015年10月30日
邹哲	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2010年2月28日	2013年2月28日
邹哲	北京腾宇拆迁工程有限责任公司	董事	2011年3月16日	2014年3月16日
王恒清	北京华原兴业房地产经纪有限公司	董事	2010年4月30日	2013年4月30日
王恒清	北京城建一建设发展有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
李学富	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010年2月3日	2013年2月3日
李学富	北京城建重庆地产有限公司	董事长	2010年11月30日	2013年11月30日
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	2010年8月5日	2013年8月5日
李学富	北京汇和房地产开发有限公司	董事长	2012年10月30日	2015年10月30日
李学富	北京城建成都地产有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
李学富	北京城建兴合房地产有限公司	董事长	2009年8月26日	2012年8月26日
肖红卫	北京城建兴泰房地产开发有限公司	监事	2010年2月3日	2013年2月3日
肖红卫	北京城和房地产开发有限责任公司	监事	2010年09月15日	2012年05月15日
肖红卫	北京城建一建设发展有限公司	监事	2012年10月30日	2015年10月30日
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	2010年8月5日	2013年8月5日
肖红卫	北京大东房地产开发有限公司	监事长	2009年8月3日	2012年8月3日
肖红卫	北京城建重庆地产有限公司	监事	2010年11月30日	2013年11月30日
肖红卫	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2009年8月26日	2012年8月26日
肖红卫	北京世纪鸿城置业有限公司	监事	2011年7月27日	2013年4月8日
肖红卫	北京首城置业有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京城建成都地产有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京科技园建设(集团)股份有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京城建兴业置地有限公司	监事	2010年5月25日	2013年5月25日
肖红卫	北京城建兴云房地产有限公司	监事长	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京汇和房地产开发有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
肖红卫	北京城建环保投资发展股份有限公司	董事	2012年2月9日	2015年2月9日

### (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	公司董事、监事和高级管理人员的报酬由基本岗薪、效益岗薪和年终奖励组成，基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务按月支付，年终奖励由公司董事会按承包责任目标考核后确定。
董事、监事、高级管理人员	基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务确定，年终

人员报酬确定依据	奖励按承包责任目标考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 976.61 元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 976.61 万元。报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计 19.28 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

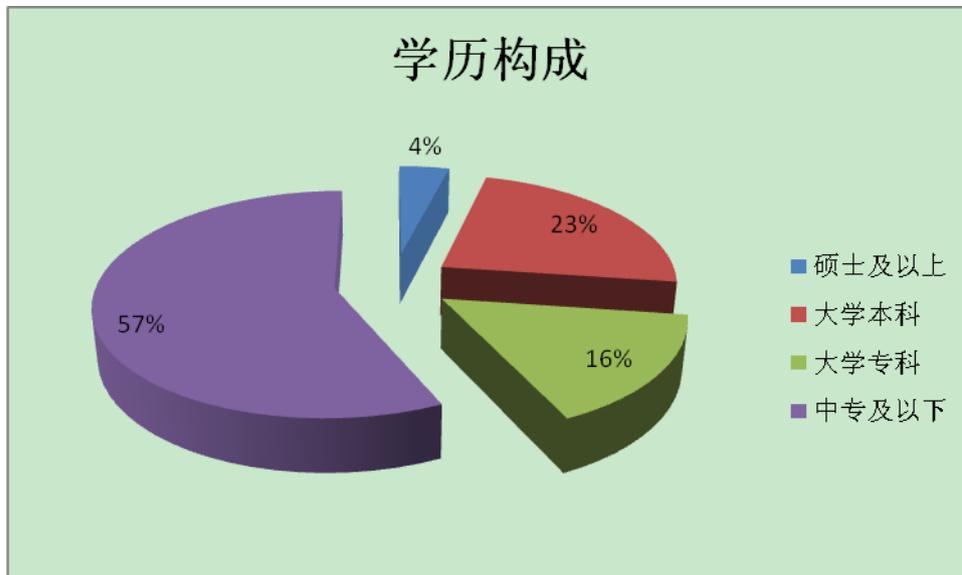
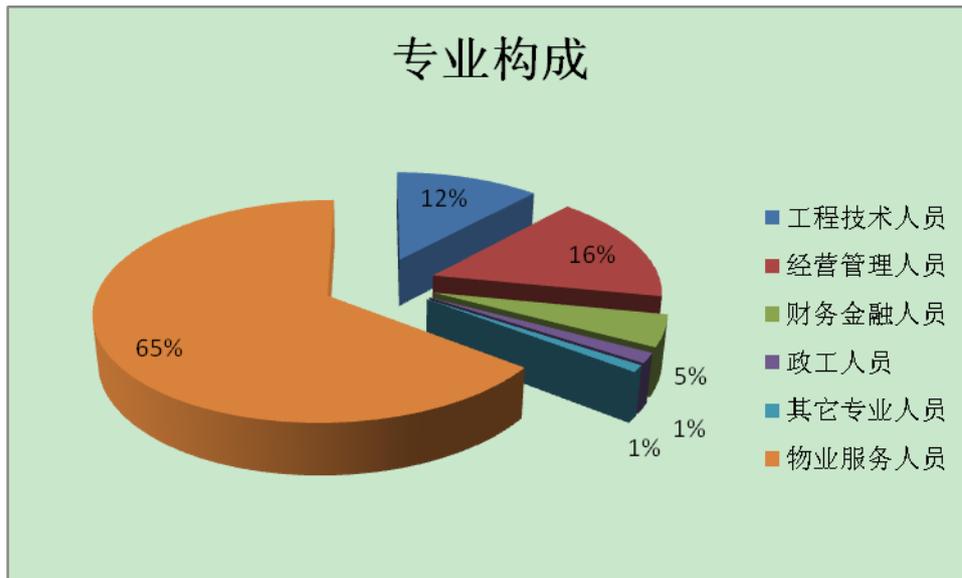
姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘龙华	董事长	离任	退休、董事会换届
徐贱云	董事长	聘任	董事会换届选举
陈代华	副董事长	聘任	董事会换届选举
姚广红	监事会主席	聘任	监事会换届选举
樊军	董事	聘任	董事会换届选举
李莉	董事	离任	董事会换届
李文	董事、总经理	聘任	董事会换届选举
储昭武	董事、副总经理	聘任	董事会聘任、董事会换届选举
梁伟明	董事、副总经理	聘任	董事会换届选举
张财广	董事、董事会秘书、副总经理	聘任	董事会换届选举
胡俞越	独立董事	离任	董事会换届
柴强	独立董事	聘任	董事会换届选举
徐经长	独立董事	聘任	董事会换届选举
梁伟	独立董事	聘任	董事会换届选举
田侃	独立董事	聘任	董事会换届选举
聂崑	监事	离任	监事会换届
汤舒畅	监事	聘任	监事会换届选举
杨玉喜	监事	聘任	监事会换届选举
王艳	监事、总法律顾问	聘任	职工大会选举
毛雅清	副总经理	聘任	经营层换届、董事会聘任
程丰	副总经理	聘任	经营层换届、董事会聘任
刘长福	副总经理	聘任	董经营层换届、董事会聘任
范亚斌	副总经理	聘任	经营层换届、董事会聘任
邹哲	副总经理	聘任	经营层换届、董事会聘任

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王恒清	副总经理	聘任	经营层换届、董事会聘任
李学富	总经济师	聘任	经营层换届、董事会聘任
肖红卫	财务总监	聘任	经营层换届、董事会聘任
张健	副总经理	离任	退休

### 三、母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工构成情况

母公司在职员工的数量	140
主要子公司在职员工的数量	1,460
在职员工的数量合计	1,600
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	48
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
工程技术人员	190
经营管理人员	260
财务金融人员	75
政工人员	24
其它专业人员	16
物业服务人员	1,035
合计	1,600
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	64
大学本科	371
大学专科	254
中专及以下	911
合计	1,600



## （二）薪酬政策

执行城建股人发（2011）68 号和城建股人发（2011）69 号文件，具体情况如下：

本公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司董事会审定，员工的报酬由公司经理办公会审定。

本公司董事、监事、高级管理人员以及员工报酬由月度工资和年度兑现组成，其月度工资根据所担任的职务按月支付，董事、监事、高级管理人员年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定，按年度发放。员工年度兑现由经理办公会按照公司员工工作完成情况确定，按年度发放。

高级管理人员的考评及激励，由董事会按本年度经营业绩（实现利润、净资产收益率等）完成情况，给予董事、监事、高级管理人员特殊奖励。

### （三）培训计划

公司采取集中面授培训、组织参加专业机构培训和网络培训相结合的方式，促进各层各类管理和专业技术人员的能力提升。公司主要组织公司本部和各单位领导班子成员以及本计划安排的相关专业人员集中培训；各子公司组织本单位中层以下管理人员的培训，并协助母公司做好本单位的培训管理工作。培训主要内容和要求如下：

一是组织领导人员多种形式履职培训。二是组织全员“弘扬优秀文化、培育优秀作风、促进和谐发展”主题教育轮训。三是组织房地产项目管控实战应用课程培训、税务筹划培训、房地产工程成本全过程精细化管理培训、业主投诉、冲突与危机化解培训、商业地产开发经营管理培训。四是组织有关人员参加行业举办的公开课培训。五是组织造价员资格证书人员参加继续教育及资格复查认证培训。六是组织专业技术人员参加职称评审考试辅导。

## 第八章 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作。公司建立了完善的公司治理制度。报告期内，根据有关规定，公司修订了《内幕信息知情人登记管理制度》，进一步加强了内幕信息知情人登记管理。

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，结合公司实际情况，公司对《公司章程》中利润分配政策进行了修订，并制订了公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划。同时，公司修订了股东大会议事规则，规定调整或变更利润分配政策由股东大会以特别决议通过。

2012 年 6 月公司第四届董事会、监事会及经营层任期届满，公司及时进行了换届选举，产生了新一届董事会、监事会及经营层。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 6 月 21 日	1、《2011 年董事会工作报告》2、《2011 年监事会工作报告》3、《2011 年财务决算报告》4、《2011 年利润分配方案》5、《关于公司托管北京城建新城投资开发有限公司股权的议案》6、《关于公司 2012 年对外担保的议案》7、《关于董事会换届选举的议案》8、《关于监事会换届选举的议案》	股东大会审议通过	中国证券报 B022 上海证券报 44 证券时报 C7	2012 年 6 月 22 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 9 月 5 日	1、《关于修改公司章程的议案》2、《公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》3、《关于修改股东大会议事规则的议案》	股东大会审议通过	中国证券报 B006 上海证券报 A35 证券时报 D11	2012 年 9 月 6 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 12 月 5 日	《聘用 2012 年审计机构的议案》	股东大会审议通过	中国证券报 B015 上海证券报 A46 证券时报 D3	2012 年 12 月 6 日

### 三、董事履行职责情况

## (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
刘龙华	否	5	2	3	0	0	否	1
徐贱云	否	12	5	7	0	0	否	3
陈代华	否	12	5	7	0	0	否	2
樊军	否	7	2	4	0	1	否	0
李莉	否	5	1	2	0	2	否	0
李文	否	12	5	7	0	0	否	3
储昭武	否	7	3	4	0	0	否	1
梁伟明	否	12	5	7	0	0	否	3
张财广	否	12	5	7	0	0	否	3
胡俞越	是	5	2	3	0	0	否	0
柴强	是	7	3	4	0	0	否	0
徐经长	是	12	5	6	0	1	否	1
梁伟	是	12	5	7	0	0	否	2
田侃	是	12	5	7	0	0	否	2
年内召开董事会会议次数								12
其中：现场会议次数								5
通讯方式召开会议次数								7

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，不存在独立董事对有关事项提出异议的情况。

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会下设专门委员会审议并同意公司财务报告、预算报告、经营计划、高管薪酬等事项，未提出其他意见和建议。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对公司定期报告、变更投资性房地产计量模式等事项进行了审议，并列席了董事会会议。监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 第九章 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会对建立健全并有效实施内部控制负全面责任,将根据《企业内部控制基本规范》和公司经营管理情况不断完善内控制度,以保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果。董事会审计委员会负责督导企业建立健全内部控制体系,监督内控制度的有效实施。

#### 1. 内部控制建设的总体方案

公司致力于建立完善的内部控制体系,公司目前内部控制体系总体框架法人治理、生产经营、财务管理、行政及人力资源管理、信息披露等方面,基本涵盖公司经营管理的各层面和各主要业务环节。

#### 2. 内部控制制度建立健全的工作计划及实施情况

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。在董事会、管理层及全体员工的共同努力下,公司已经建立起一套比较完整的内控体系,从公司治理层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度。通过建立健全内部控制制度,合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进公司实现发展战略。

#### 3. 内部控制检查监督部门的设置情况

公司设专门的审计部,配备了三名专职内部审计人员,定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见。

#### 4. 内部监督和内部控制自我评价工作开展情况

每年开展一次内部监督和内部控制自我评价工作。

公司已披露内部控制自我评价报告全文,详见 2013 年 3 月 30 日刊登于上海证券交易所网站 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)) 的《2012 年度内部控制自我评价报告》。

#### 5. 董事会对内部控制有关工作的安排

董事会建立了战略发展与投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会四个专业委员会。公司制订了《董事会审计

委员会工作规程》、《独立董事年报工作制度》，充分发挥审计委员会的有效监督作用。

#### 6. 与财务核算相关的内部控制制度的完善情况

公司依据《会计法》、《企业会计准则》及其他相关规定，建立、健全了内部控制体系和财务管理制度，制定了适合本公司的会计核算制度。公司制定了包含经营管理、对外担保、资产购置或出售等内容的《经营决策和经营管理规则》，并制订了公司《货币资金内部控制管理办法》、《结算中心收支结算和会计核算办法》等制度，会计核算和管理的内部控制具备完整性、合理性、有效性。

#### 7. 内部控制的缺陷及整改计划

公司成立了内控组织机构，制定了内控规范实施方案，明确了内控建设的目标、阶段和任务。全面开展内控调研访谈工作，对公司上百项管理制度进行了全面梳理，从公司决策科学性、总部管理系统性和子公司运行管控合理性三个方面出发，提出整改建议，出具了内部控制现状评估报告，形成了内控手册初稿。

## 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2012 年度内部控制已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计报告。

## 第十章 财务会计报告

公司 2012 年度财务报告已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师张昆、成岚审计，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

XYZH/2012A8032

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称北京城建）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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

编制和公允列报财务报表是北京城建管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，北京城建财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京城建 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇一三年三月二十八日

### 二、 财务报告

合并资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、1	5,686,315,632.41	2,994,111,613.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	42,327,067.16	42,112,499.34
预付款项	八、3	1,542,761,632.02	796,570,398.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	八、4	2,537,749.91	2,000,000.00
应收股利			
其他应收款	八、5	84,080,036.90	358,095,807.47
买入返售金融资产			
存货	八、6	17,979,040,558.95	14,570,180,659.20
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		25,337,062,677.35	18,763,070,978.69
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	八、7	21,835,267.00	18,217,020.00
长期股权投资	八、8	1,900,307,696.34	1,725,939,565.79
投资性房地产	八、9	1,984,392,065.47	1,701,969,667.58
固定资产	八、10	73,003,920.25	70,628,638.45
在建工程	八、11	87,431,797.94	49,679,136.98
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	八、12	118,167,432.29	139,673,005.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、13	25,354,466.50	2,140,382.52
递延所得税资产	八、14	461,352,489.11	459,668,187.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,671,845,134.90	4,167,915,604.56
<b>资产总计</b>		<b>30,008,907,812.25</b>	<b>22,930,986,583.25</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

## 合并资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	八、16	179,000,000.00	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	八、17	4,018,188,835.17	2,499,328,498.03
预收款项	八、18	9,292,625,177.05	6,520,802,991.70
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、19	28,030,672.00	37,108,412.08
应交税费	八、20	520,276,447.08	505,787,741.64
应付利息	八、21	18,970,527.00	21,333,333.34
应付股利	八、22	19,200.00	19,200.00
其他应付款	八、23	308,515,203.20	556,358,575.16
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	八、24	912,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债小计		15,277,626,061.50	10,220,738,751.95
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	八、25	4,637,800,000.00	3,845,000,000.00
应付债券	八、26	1,390,230,891.11	1,386,919,125.64
长期应付款	八、27		12,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	八、28	269,653,789.63	240,280,640.20
其他非流动负债			
非流动负债小计		6,297,684,680.74	5,484,199,765.84
<b>负债合计</b>		<b>21,575,310,742.24</b>	<b>15,704,938,517.79</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	八、29	889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积	八、30	1,479,672,911.88	1,474,460,510.03
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、31	470,222,397.56	429,488,126.68
一般风险准备			
未分配利润	八、32	4,683,843,756.17	3,807,549,906.42
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		7,522,939,065.61	6,600,698,543.13
少数股东权益	八、33	910,658,004.40	625,349,522.33
<b>股东权益合计</b>		<b>8,433,597,070.01</b>	<b>7,226,048,065.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>30,008,907,812.25</b>	<b>22,930,986,583.25</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

合并利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>6,683,980,314.36</b>	<b>5,246,498,062.03</b>
其中：营业收入	八、34	6,683,980,314.36	5,246,498,062.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>5,145,061,088.90</b>	<b>3,743,844,949.38</b>
其中：营业成本	八、34	3,454,399,028.97	2,206,926,682.54
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	八、35	1,104,558,836.35	962,684,680.54
销售费用	八、36	206,858,081.39	183,135,657.42
管理费用	八、37	315,246,786.51	331,241,474.81
财务费用	八、38	46,190,290.90	62,640,827.32
资产减值损失	八、39	17,808,064.78	-2,784,373.25
加：公允价值变动收益	八、40	57,225,900.79	-34,230,701.80
投资收益	八、41	291,770,571.04	265,455,148.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、41	265,056,398.54	184,224,426.84
汇兑收益			
<b>三、营业利润</b>		<b>1,887,915,697.29</b>	<b>1,733,877,559.04</b>
加：营业外收入	八、42	65,677,774.91	12,060,743.20
减：营业外支出	八、43	5,444,670.31	5,208,171.80
其中：非流动资产处置损失		264,028.31	229,079.41
<b>四、利润总额</b>		<b>1,948,148,801.89</b>	<b>1,740,730,130.44</b>
减：所得税费用	八、44	522,605,867.31	455,968,102.72
<b>五、净利润</b>		<b>1,425,542,934.58</b>	<b>1,284,762,027.72</b>
归属于母公司股东的净利润		1,094,868,120.63	839,002,684.39
少数股东损益		330,674,813.95	445,759,343.33
<b>六、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益	八、46	1.23	0.94
(二) 稀释每股收益	八、46	1.23	0.94
<b>七、其他综合收益</b>	八、47	<b>9,863,211.33</b>	<b>148,606,900.30</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>1,435,406,145.91</b>	<b>1,433,368,928.02</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		1,100,080,522.48	987,609,584.69
归属于少数股东的综合收益总额		335,325,623.43	445,759,343.33

董事长：

总经理：

财务总监：

合并现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012 年度	2011 年度
<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		9,194,382,174.65	6,500,384,373.42
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		365,506.11	
收到其他与经营活动有关的现金	八、48	1,808,331,132.40	2,116,934,372.57
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>11,003,078,813.16</b>	<b>8,617,318,745.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		5,805,748,031.82	5,277,022,208.44
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		315,111,109.93	362,745,945.11
支付的各项税费		1,284,008,444.42	1,221,845,940.59
支付其他与经营活动有关的现金	八、49	2,204,913,600.05	2,089,162,000.23
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>9,609,781,186.22</b>	<b>8,950,776,094.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,393,297,626.94</b>	<b>-333,457,348.38</b>

项目	附注	2012 年度	2011 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		27,484,511.36	240,000.00
取得投资收益收到的现金		91,841,021.04	104,601,392.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		392,500.00	390,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,001,492.53
收到其他与投资活动有关的现金			51,567,490.52
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>119,718,032.40</b>	<b>157,800,375.66</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,944,417.95	60,366,795.04
投资支付的现金		81,250,192.90	75,732,950.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>115,194,610.85</b>	<b>136,099,745.04</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,523,421.55</b>	<b>21,700,630.62</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		2,161,300,000.00	3,877,700,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,161,300,000.00</b>	<b>3,877,700,000.00</b>
偿还债务支付的现金		369,500,000.00	2,585,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		497,417,029.97	546,112,762.21
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			4,300,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>866,917,029.97</b>	<b>3,136,112,762.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,294,382,970.03</b>	<b>741,587,237.79</b>
<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>		<b>2,692,204,018.52</b>	<b>429,830,520.03</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,994,111,613.89	2,564,281,093.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,686,315,632.41</b>	<b>2,994,111,613.89</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

合并股东权益变动表  
2012 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
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	889,200,000.00	1,213,273,644.79			425,828,571.06		3,366,855,211.73		625,349,522.33	6,520,506,949.91
加：会计政策变更		261,186,865.24			3,659,555.62		440,694,694.69			705,541,115.55
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	889,200,000.00	1,474,460,510.03	-	-	429,488,126.68	-	3,807,549,906.42	-	625,349,522.33	7,226,048,065.46
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	5,212,401.85	-	-	40,734,270.88	-	876,293,849.75	-	285,308,482.07	1,207,549,004.55
(一) 净利润							1,094,868,120.63		330,674,813.95	1,425,542,934.58
(二) 其他综合收益		5,212,401.85							4,650,809.48	9,863,211.33
上述(一)和(二)小计	-	5,212,401.85	-	-	-	-	1,094,868,120.63	-	335,325,623.43	1,435,406,145.91
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-50,017,141.36	-50,017,141.36
1. 股东投入资本									-50,017,141.36	-50,017,141.36
2. 股份支付计入股东权益的金额										-
3. 其他										-
(四) 利润分配	-	-	-	-	40,734,270.88	-	-218,574,270.88	-	-	-177,840,000.00
1. 提取盈余公积					40,734,270.88		-40,734,270.88			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对股东的分配							-177,840,000.00			-177,840,000.00
4. 其他										-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本										-
2. 盈余公积转增股本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
(七) 其他										-
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,479,672,911.88	-	-	470,222,397.56	-	4,683,843,756.17	-	910,658,004.40	8,433,597,070.01

董事长：

总经理：

财务总监：

合并股东权益变动表（续）  
2012 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	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	889,200,000.00	1,246,081,422.31			344,867,926.61		2,725,725,256.48		329,590,179.00	5,535,464,784.40
加：会计政策变更		79,772,187.42			3,617,173.15		457,204,992.47			540,594,353.04
前期差错更正										-
同一控制下企业合并										-
二、本年初余额	889,200,000.00	1,325,853,609.73	-	-	348,485,099.76	-	3,182,930,248.95	-	329,590,179.00	6,076,059,137.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	148,606,900.30	-	-	81,003,026.92	-	624,619,657.47	-	295,759,343.33	1,149,988,928.02
（一）净利润							839,002,684.39		445,759,343.33	1,284,762,027.72
（二）其他综合收益		148,606,900.30								148,606,900.30
上述（一）和（二）小计	-	148,606,900.30	-	-	-	-	839,002,684.39	-	445,759,343.33	1,433,368,928.02
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本										-
2. 股份支付计入股东权益的金额										-
3. 其他										-
（四）利润分配	-	-	-	-	81,003,026.92	-	-214,383,026.92	-	-150,000,000.00	-283,380,000.00
1. 提取盈余公积					81,003,026.92		-81,003,026.92			-
2. 提取一般风险准备										-
3. 对股东的分配							-133,380,000.00		-150,000,000.00	-283,380,000.00
4. 其他										-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本										-
2. 盈余公积转增股本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 其他										-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取										-
2. 本年使用										-
（七）其他										-
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,474,460,510.03	-	-	429,488,126.68	-	3,807,549,906.42	-	625,349,522.33	7,226,048,065.46

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		507,634,131.64	134,833,601.17
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1		955,200.00
预付款项		674,450,813.33	66,628,116.00
应收利息			
应收股利			112,000,000.00
其他应收款	十四、2	5,043,771,209.22	5,836,650,974.62
存货		43,428,715.09	174,189,391.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,269,284,869.28</b>	<b>6,325,257,283.02</b>
<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	十四、3	3,964,877,225.01	3,693,420,608.25
投资性房地产		284,275,591.02	275,035,626.60
固定资产		3,866,455.19	2,879,315.77
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		41,044,548.27	121,138,412.99
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,294,063,819.49</b>	<b>4,092,473,963.61</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,563,348,688.77</b>	<b>10,417,731,246.63</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		774,919,791.73	783,132,529.20
预收款项		37,345,169.00	218,499,066.00
应付职工薪酬		144,852.95	624,394.61
应交税费		44,650,660.32	175,097,099.31
应付利息		17,833,333.33	17,833,333.33
应付股利			
其他应付款		1,893,039,637.85	1,703,995,259.28
一年内到期的非流动负债		600,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债小计</b>		<b>3,367,933,445.18</b>	<b>2,949,181,681.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		420,000,000.00	909,000,000.00
应付债券		1,390,230,891.11	1,386,919,125.64
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		40,873,835.08	37,622,478.10
其他非流动负债			
<b>非流动负债小计</b>		<b>1,851,104,726.19</b>	<b>2,333,541,603.74</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,219,038,171.37</b>	<b>5,282,723,285.47</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积		1,737,306,224.95	1,757,506,377.46
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		428,563,015.09	387,828,744.21
一般风险准备			
未分配利润		2,289,241,277.36	2,100,472,839.49
<b>股东权益合计</b>		<b>5,344,310,517.40</b>	<b>5,135,007,961.16</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>10,563,348,688.77</b>	<b>10,417,731,246.63</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	十四、4	<b>276,101,475.81</b>	<b>888,002,411.81</b>
减：营业成本	十四、4	134,239,103.14	405,718,460.49
营业税金及附加		34,948,449.09	138,990,012.33
销售费用		4,245,237.14	14,047,311.71
管理费用		82,992,121.66	100,013,170.30
财务费用		-158,197,736.63	-164,077,820.55
资产减值损失		-259,244.27	-414,313.57
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)		9,239,409.45	-2,378,318.16
投资收益(损失以“-”填列)	十四、5	269,537,404.83	518,287,109.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		247,564,769.27	175,694,669.88
二、营业利润(亏损以“-”填列)		<b>456,910,359.96</b>	<b>909,634,382.19</b>
加：营业外收入		8,411.08	3,827,257.02
减：营业外支出		1,278,313.71	245,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”填列)		<b>455,640,457.33</b>	<b>913,216,639.21</b>
减：所得税费用		48,297,748.58	103,186,370.03
四、净利润(净亏损以“-”填列)		<b>407,342,708.75</b>	<b>810,030,269.18</b>
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.46	0.91
(二) 稀释每股收益		0.46	0.91
六、其他综合收益		<b>-20,200,152.51</b>	<b>-24,244,930.17</b>
七、综合收益总额		<b>387,142,556.24</b>	<b>785,785,339.01</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2012 年度	2011 年度
<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		45,183,484.24	786,772,457.64
处置交易性金融资产净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,720,460,395.50	2,352,221,511.70
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,765,643,879.74</b>	<b>3,138,993,969.34</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,089,145,992.68	113,276,091.66
支付给职工以及为职工支付的现金		57,609,443.85	74,980,174.31
支付的各项税费		103,067,194.33	172,819,757.86
支付其他与经营活动有关的现金		3,982,987,719.66	2,762,217,189.06
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>5,232,810,350.52</b>	<b>3,123,293,212.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>532,833,529.22</b>	<b>15,700,756.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		197,500,000.00	100,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>217,500,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,768,959.00	1,698,437.00
投资支付的现金		100,292,000.00	128,232,950.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>102,060,959.00</b>	<b>129,931,387.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>115,439,041.00</b>	<b>-29,931,387.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		111,000,000.00	906,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>111,000,000.00</b>	<b>906,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	800,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		336,472,039.75	282,566,332.64
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			4,300,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>386,472,039.75</b>	<b>1,086,866,332.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-275,472,039.75</b>	<b>-180,866,332.64</b>
<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>		<b>372,800,530.47</b>	<b>-195,096,963.19</b>
加：期初现金及现金等价物余额		134,833,601.17	329,930,564.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>507,634,131.64</b>	<b>134,833,601.17</b>

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司股东权益变动表  
2012 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年金额							
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,696,535,304.30	-	-	384,169,188.59	-	2,067,536,838.92	5,037,441,331.81
加：会计政策变更		60,971,073.16			3,659,555.62		32,936,000.57	97,566,629.35
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	889,200,000.00	1,757,506,377.46	-	-	387,828,744.21	-	2,100,472,839.49	5,135,007,961.16
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-20,200,152.51	-	-	40,734,270.88	-	188,768,437.87	209,302,556.24
（一）净利润							407,342,708.75	407,342,708.75
（二）其他综合收益		-20,200,152.51						-20,200,152.51
上述（一）和（二）小计	-	-20,200,152.51	-	-	-	-	407,342,708.75	387,142,556.24
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入资本								-
2.股份支付计入股东权益的金额								-
3.其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	40,734,270.88	-	-218,574,270.88	-177,840,000.00
1.提取盈余公积					40,734,270.88		-40,734,270.88	-
2.提取一般风险准备								-
3.对股东的分配							-177,840,000.00	-177,840,000.00
4.其他								-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本								-
2.盈余公积转增股本								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取								-
2.本年使用								-
（六）其他								-
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,737,306,224.95	-	-	428,563,015.09	-	2,289,241,277.36	5,344,310,517.40

董事长：

总经理：

财务总监：

母公司股东权益变动表（续）  
2012 年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年金额							
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,732,907,523.93			303,208,544.14		1,472,271,038.89	4,397,587,106.96
加：会计政策变更		52,408,225.81			3,617,173.15		32,554,558.34	88,579,957.30
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	889,200,000.00	1,785,315,749.74	-	-	306,825,717.29	-	1,504,825,597.23	4,486,167,064.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-27,809,372.28	-	-	81,003,026.92	-	595,647,242.26	648,840,896.90
（一）净利润							810,030,269.18	810,030,269.18
（二）其他综合收益		-24,244,930.17						-24,244,930.17
上述（一）和（二）小计	-	-24,244,930.17	-	-	-	-	810,030,269.18	785,785,339.01
（三）股东投入和减少资本	-	-3,564,442.11	-	-	-	-	-	-3,564,442.11
1. 股东投入资本		-3,564,442.11						-3,564,442.11
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他								-
（四）利润分配	-	-	-	-	81,003,026.92	-	-214,383,026.92	-133,380,000.00
1. 提取盈余公积					81,003,026.92		-81,003,026.92	-
2. 提取一般风险准备								-
3. 对股东的分配							-133,380,000.00	-133,380,000.00
4. 其他								-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
（七）其他								-
四、本年年末余额	889,200,000.00	1,757,506,377.46	-	-	387,828,744.21	-	2,100,472,839.49	5,135,007,961.16

董事长：

总经理：

财务总监：

### 三、报表附注

#### 一、公司的基本情况

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称本公司)系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准,由北京城建集团有限责任公司(以下简称城建集团)独家发起,以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305号批复批准,本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股,发行后总股本40,000万股,注册资本为人民币40,000万元。经历次增资,截至2012年12月31日总股本为88,920万股,注册资本为人民币88,920万元,业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第261号”验资报告验证。

本公司系房地产开发企业,经营范围为:房地产开发、销售商品房;投资及投资管理;销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备;信息咨询(不含中介服务);环保技术开发、技术服务。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和估计编制。

#### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

##### 1. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

##### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### 3. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产、可供出售金融资产等以公允价值计量外,以历史成本为计价原则。

##### 4. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 5. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。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，不改变其人民币金额。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类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”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量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，在现金流量表中单独列示。

## 6. 金融资产和金融负债

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指持有的主要目的为短期内出售的金融资产，在资产负债表中以交易性金融资产列示。

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

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。

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及未被划分为其他类的金融资产。

#### 2) 金融资产确认与计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益，其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；贷款和应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；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损益，同时调整公允价值变动损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

### 3) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

### 4) 金融资产转移

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司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。

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控制的，则按照其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，与因转移而收到的对价及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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

## (2) 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类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。

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，按照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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

1) 金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

2) 金融工具不存在活跃市场的，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资产的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 7. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### (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	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提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，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
款项性质特殊的应收款项	以应收款项的性质为特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
款项性质特殊的应收款项	不计提坏账准备

本公司按账龄组合计提坏账准备时，对具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备，其中对应收账款中的应收物业费、供暖费等账龄组合，按应收账款计提比例 2 计提；其余应收账款按应收账款计提比例 1 计提。各计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 1	应收账款计提比例 2	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%	5%
1-2 年	10%	10%	10%
2-3 年	15%	40%	15%
3 年以上	20%	100%	20%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
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，计提坏账准备

8. 存货

本公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品和其他。

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

开发产品办理竣工验收后，本公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、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。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品 and 用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该

存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

## 9. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、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权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为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。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为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，如果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，则不能形成重大影响。

通过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所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并(购买)日为取得对被合并(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作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，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投资成本；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投资成本；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投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、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；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、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。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资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，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投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日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。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再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，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，也改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

#### 10. 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、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(2) 能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

#### 11. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2,000 元的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按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入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限	预计净残值	年折旧率
1	房屋建筑物	25-40 年	5%	2.375-3.80%
2	运输设备	5-10 年	5%	9.50-19.00%
3	其他	5-10 年	5%	9.50-19.00%

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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金额计入当期损益。

## 12. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

本公司将以建设经营移交方式(BOT)投资的尚处于建设期的项目在在建工程核算；BOT项目按实际发生的成本进行初始计量；在完工、验收合格交付使用的当月结转无形资产。

## 13. 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；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，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，扣除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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者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，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。

#### 14. 无形资产

本公司无形资产包括采用建设经营移交方式 (BOT) 参与公共基础设施建设的无形资产、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

本公司对采用建设经营移交 (BOT) 参与公共基础设施建设的无形资产，认定其使用寿命不超过特许经营权的期限，自其可供使用时起至移交时止在该无形资产使用期限内采用直线法摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### 15. 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

(1) 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) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如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) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

#### 16. 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

#### 17. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 18. 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出。

如在职工劳动合同到期之前决定解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，计入当期损益。

除了社会基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划(“年金计划”)，公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金，相应支出计入成本费用。除此之外，本公司无其他重大职工社会保险。

#### 19. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

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，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 20. 收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

(1) 本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、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、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，确认销售商品收入的实现。

本公司的主营业务为开发、销售房地产，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

(2) 本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，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) 与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：

- 1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；
- 2) 履行了合同中规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得；
- 3) 投资性房地产成本能够可靠地计量。

### (4) 其他

对于提供建设经营移交 (BOT) 和建设移交方式 (BT) 参与公共基础设施建设业务，本公司提供建造服务的，于项目建造期间对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。本公司未提供实际建造服务，将基础设施建造发包给其他方的，按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定确认为金融资产或无形资产。

## 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可

抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间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时，应当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。

## 22. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指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。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金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，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

## 23. 所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在年末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

## 24. 企业合并

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。本公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债，合并日或购买日为实际取得被合并方或被购买方控制权的日期。

对于同一控制下的企业合并，作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日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。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，经复核确认后，计入当期损益。

## 25. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

### (2) 合并财务报表所采用的会计方法

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或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，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

## 26. 重要会计估计的说明

编制财务报表时，根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对资产、负债、收入的金额产生影响。本公司管理层对下列估计涉及的关键假设和不确定因素进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

### (1) 房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

### (2) 存货减值准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货减值准备产生影响。

### (3) 递延所得税资产

本公司于资产负债表日在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣暂时性差异的限度内确认递延所得税资产。这需要管理层运用判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### (4) 税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项，但在正常的经营活动中，需对诸如土地增值税等税项的计提做出估计，这种估计与最终的税务清算认定可能存在差异。如果这些税

务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

## 五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

### 1. 会计政策变更

#### (1) 会计政策变更的审批程序及变更内容

根据本公司第五届董事会 2012 年第七次会议决议批准，本公司对会计政策中投资性房地产由历史成本计量变更为公允价值计量，并确定投资性房地产计量模式会计政策变更日期为 2012 年 1 月 1 日。

#### (2) 变更原因及依据

本公司董事会认为采用公允价值对投资性房地产进行计量是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观的反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。采用公允价值对投资性房地产进行计量具备必要性。

本公司目前投资性房地产项目位于重点城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行计量具有可操作性。

#### (3) 变更前后会计政策

##### 1) 变更前会计政策

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率采用平均年限法计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下：

投资性房地产类别	预计使用寿命	预计净残值	年折旧率
房屋建筑物	25-40 年	5%	2.375-3.80%

##### 2) 变更后会计政策

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

② 能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入

当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

#### (4) 本次会计政策变更对本公司的影响

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更应当对 2011 年 12 月 31 日财务报表进行追溯调整，进行追溯调整的项目如下：

受影响的 报表项目	2011 年 12 月 31 日 (2011 年度)			2011 年 12 月 31 日 (2011 年度)		
	合并报表			母公司报表		
	变更前	变更影响金额	变更后	变更前	变更影响金额	变更后
资产合计	21,990,415,239.49	940,571,343.76	22,930,986,583.25	10,287,792,551.17	129,938,695.46	10,417,731,246.63
其中：投资性房地产	761,398,323.82	940,571,343.76	1,701,969,667.58	145,096,931.14	129,938,695.46	275,035,626.60
负债合计	15,469,908,289.58	235,030,228.21	15,704,938,517.79	5,250,351,219.36	32,372,066.11	5,282,723,285.47
其中：递延所得税负债	5,250,411.99	235,030,228.21	240,280,640.20	5,250,411.99	32,372,066.11	37,622,478.10
归属于母公司股东权益合计	5,895,157,427.58	705,541,115.55	6,600,698,543.13	5,037,441,331.81	97,566,629.35	5,135,007,961.16
其中：资本公积	1,213,273,644.79	261,186,865.24	1,474,460,510.03	1,696,535,304.30	60,971,073.16	1,757,506,377.46
盈余公积	425,828,571.06	3,659,555.62	429,488,126.68	384,169,188.59	3,659,555.62	387,828,744.21
未分配利润	3,366,855,211.73	440,694,694.69	3,807,549,906.42	2,067,536,838.92	32,936,000.57	2,100,472,839.49
少数股东权益	625,349,522.33	0.00	625,349,522.33	—	—	—
归属于母公司所有者的净利润	855,470,599.70	-16,467,915.31	839,002,684.39	809,606,444.48	423,824.70	810,030,269.18
其中：营业成本	2,219,200,163.92	-12,273,481.38	2,206,926,682.54	408,661,878.25	-2,943,417.76	405,718,460.49
公允价值变动收益	0.00	-34,230,701.80	-34,230,701.80	0.00	-2,378,318.16	-2,378,318.16
所得税	461,457,407.83	-5,489,305.11	455,968,102.72	103,045,095.13	141,274.90	103,186,370.03
少数股东损益	445,759,343.33	0.00	445,759,343.33	—	—	—

2. 会计估计和前期差错更正

无。

六、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收售房款及提供劳务、让渡资产使用权收入额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税(注①)	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
增值税(注②)	供热收入	3%

注①依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 1%的比例预缴土地增值税；北京市自 2010 年 10 月 1 日起土地增值税预征率调整为 2%，重庆市自 2010 年 5 月 1 日起土地增值税预征率调整为 2%，本公司始按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。

此外，根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京建发[2010]677 号)，销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3%预缴土地增值税；

本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。

注②2011 年 12 月 6 日，本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司取得京(朝锅)字第 40-18 号《北京市供热运行单位备案登记证》，自此北京城承物业管理有限责任公司供热收入适用增值税；之前供热收入适用营业税。

2. 税收优惠及批文

(1) 本公司之子公司北京城建环保投资发展有限公司及其子公司享受下列优惠政策：

根据《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》(财税[2008]156 号)规定：污水处理劳务免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十八条规定，从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

北京城建环保投资发展有限公司之子公司 2012 年度均处于所得税免征期。

(2) 本公司之子公司北京城建兴业置地有限公司享受下列优惠政策：

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条(二)，因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

《国家税务总局关于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者行为营业税问题的通知》国税函[2008]277号规定：纳税人将土地使用权归还给土地所有者时，只要出具县级(含)以上地方人民政府收回土地使用权的正式文件，无论支付征地补偿费的资金来源是否为政府财政资金，该行为均属于土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，按照《国家税务总局关于印发〈营业税税目注释(试行稿)〉的通知》(国税发[1993]149号)规定，不征收营业税。

(3) 本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司享受下列优惠政策：

根据财政部、国家税务总局发财税[2011]118号《关于继续执行供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，包括北京市在内的“三北”地区供热企业自2011年供暖期至2015年12月31日，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。

## 七、 企业合并及合并财务报表

### 1. 子公司情况

(单位：万元)

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	2012年12月31日实际出资额	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
同一控制下企业合并取得的子公司												
北京城建兴华地产有限公司(以下简称兴华公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	65,000.00	房地产开发	81,699.84	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司(以下简称重庆地产公司)	有限责任公司	重庆	房地产开发	12,000.00	房地产开发	2,126.66	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司(以下简称重庆物业公司)	有限责任公司	重庆	物业管理	50.00	物业管理	49.44	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
非同一控制下企业合并取得的子公司												
北京汇和房地产开发有限公司(以下简称汇和公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	2,980.00	房地产开发	5,462.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司(以下简称城和公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发	7,133.80	0.00	74.40%	74.40%	是	2,209.02	0.00
北京大东房地产开发有限公司(以下简称大东公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	1,000.00	房地产开发	800.00	0.00	80.00%	80.00%	是	18.02	181.98
北京腾宇拆迁工程有限责任公司(以下简称腾宇拆迁公司)	有限责任公司	北京	房地产	1,100.00	建筑物拆除,渣土清运	1,355.14	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司(以下简称城承物业公司)	有限责任公司	北京	物业管理	500.00	物业管理	438.18	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
其他方式取得的子公司												
北京城建兴业置地有限公司(以下简称兴业公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	20,000.00	土地开发、房地产开发	14,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京首城置业有限公司(以下简称首城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	50.00%	50.00%	是	90,049.08	0.00
首城(天津)投资发展有限公司(以下简称首城天津公司)	有限责任公司	天津	房地产开发	20,000.00	房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建环保投资发展有限公司(以下简称环保公司)(注1)	有限责任公司	北京	环保项目投资	15,000.00	环保项目投资及投资管理	15,558.40	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
绩溪县城建污水处理有限公司(以下简称绩溪公司)	有限责任公司	绩溪	污水处理	800.00	污水处理	800.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	2012年12月31日实际出资额	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
宁国市城建污水处理有限公司(以下简称宁国公司)	有限责任公司	宁国	污水处理	2,000.00	污水处理	2,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
大城县城建环保污水处理有限公司(以下简称大城公司)	有限责任公司	大城	污水处理	960.00	污水处理	960.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
安徽省城建花山污水处理有限公司(以下简称城建花山公司)	有限责任公司	合肥	污水处理	800.00	污水处理	800.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
禹城东郊城建污水处理有限公司(以下简称禹城公司)	有限责任公司	禹城	污水处理	1,000.00	污水处理	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
济源市玉川城建污水处理有限公司(以下简称济源公司)	有限责任公司	济源	污水处理	3,000.00	污水处理	3,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司(以下简称世纪鸿城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	42,739.23	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司(以下简称兴合公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司(以下简称兴泰公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建成都地产有限公司(以下简称成都公司)	有限责任公司	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发,项目投资与管理	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	-1,210.32	1700.00
青岛京城房地产开发有限公司(以下简称青岛公司)(注2)	有限责任公司	青岛	房地产开发	1,050.00	房地产经营	1,050.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴云地产有限公司(以下简称兴云公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发	3,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

注1 经京国资产权[2012]195号批复,并经本公司第五届董事会第五次会议审议通过,本公司与北京城建道桥建设集团有限公司(以下简称“道桥公司”)签订协议,收购其持有的环保公司30%股权,根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字(2012)第1191号《北京城建投资发展股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京城建环保投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(评估基准日2012年5月31日),环保公司已于2012年10月29日完成了工商变更登记,至此本公司持有环保公司100%股权。

注2 根据北京市国资委《关于加快推进市国资委所出资企业压缩管理层级工作的通知》(京国资发(2011)9号等文件要求,本公司调整本公司所持子公司青岛京城房地产开发有限公司的股权结构,并于2011年11月14日与本公司之子公司兴华公司签订股权转让协议,受让47.62%股权,股权转让价格500.00万元,青岛公司已于2012年9月2日完成了工商变更登记,至此本公司持有青岛公司100%股权。

## 2. 本年合并财务报表合并范围的变动

### (1) 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	年末净资产	本年净利润
北京城建兴云房地产有限公司	投资设立	100.00%	22,849,506.19	-7,150,493.81

北京城建兴云房地产有限公司(以下简称兴云公司)于2012年2月由本公司在北京市密云县西大桥路67号十里堡镇政府办公楼407室成立,公司法人代表:刘长福;注册资本人民币3,000万元。

兴云公司经营范围:从事房地产开发及销售自行开发的商品房、经济贸易咨询、物业管理、施工总承包、建设工程项目管理。

兴云公司控股股东为本公司,最终控制人为北京城建集团有限责任公司。

### (2) 本年度不再纳入合并范围的子公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例
北京城建兴达投资开发有限公司	清算	100.00%

北京城建兴达投资开发有限公司以2012年10月19日为清算基准日,聘请北京中平建华浩会计师事务所出具中平建华浩审字[2012]第09018号《清算审计报告》,报告日期2012年11月20日。2012年12月7日,北京城建兴达投资开发有限公司在北京市工商行政管理局昌平分局办理了工商注销手续。

## 八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2012年1月1日,“年末”系指2012年12月31日,“本年”系指2012年1月1日至2012年12月31日,“上年”系指2011年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
库存现金	2,021,085.41	1,885,730.45
银行存款	5,660,241,765.99	2,988,818,139.61
其他货币资金	24,052,781.01	3,407,743.83
<b>合计</b>	<b>5,686,315,632.41</b>	<b>2,994,111,613.89</b>

本公司年末货币资金中不含因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

## 2. 应收账款

## (1) 应收账款账龄

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	26,215,848.80	40.50%	1,245,063.56	34,388,463.31	56.32%	1,719,423.17
1-2 年	10,152,406.61	15.68%	944,125.35	3,735,465.55	6.12%	373,546.55
2-3 年	5,184,049.41	8.01%	2,099,325.05	2,075,359.21	3.40%	567,505.21
3 年以上	23,180,468.37	35.81%	18,117,192.07	20,857,191.44	34.16%	16,283,505.24
<b>合计</b>	<b>64,732,773.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,405,706.03</b>	<b>61,056,479.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,943,980.17</b>

## (2) 应收账款风险分类

类别	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 1(注)	30,166,747.85	46.60%	2,293,387.73	23,312,721.30	38.18%	1,695,405.72
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 2(注)	20,619,724.85	31.85%	11,474,543.30	34,341,643.21	56.25%	17,060,614.45
款项性质特殊的应收账款	5,308,525.49	8.20%	0.00	3,214,155.00	5.26%	0.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	13.05%	8,449,815.00	0.00	0.00%	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	187,960.00	0.30%	187,960.00	187,960.00	0.31%	187,960.00
<b>合计</b>	<b>64,732,773.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,405,706.03</b>	<b>61,056,479.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,943,980.17</b>

注:本公司按账龄组合计提坏账准备的应收账款中,子公司城承物业应收物业费、供暖费的风险特征与其他款项显著不同,故按应收账款计提比例 2 确定的比例计提,其余按计提比例 1 确定的比例计提,计提比例参见本附注四、7 注释。

## 1) 组合中,按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	22,458,546.70	74.45%	1,122,927.34	17,166,710.00	73.64%	858,335.50
1-2 年	2,836,152.17	9.40%	283,615.22	3,396,043.41	14.57%	339,604.34
2-3 年	1,751,292.41	5.81%	262,693.86	1,050,553.89	4.50%	157,583.08
3 年以上	3,120,756.57	10.34%	624,151.31	1,699,414.00	7.29%	339,882.80
<b>合计</b>	<b>30,166,747.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,293,387.73</b>	<b>23,312,721.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,695,405.72</b>

## 2) 组合中,按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	2,442,724.35	11.85%	122,136.22	17,221,753.31	50.15%	861,087.67

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1-2 年	6,605,101.26	32.03%	660,510.13	339,422.14	0.99%	33,942.21
2-3 年	1,466,670.48	7.11%	586,668.19	1,024,805.32	2.98%	409,922.13
3 年以上	10,105,228.76	49.01%	10,105,228.76	15,755,662.44	45.88%	15,755,662.44
<b>合计</b>	<b>20,619,724.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,474,543.30</b>	<b>34,341,643.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,060,614.45</b>

3) 组合中, 款项性质特殊的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京城建房地产开发有限公司	4,508,525.50	0.00	0.00%	关联方, 无回收风险
中国科学院计算机网络信息中心	799,999.99	0.00	0.00%	无回收风险
<b>合计</b>	<b>5,308,525.49</b>	<b>0.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

4) 年末单项金额重大并单独计提减值准备的应收账款

项目	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00%	逾期难以收回

5) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的应收账款

项目	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
王丽娟、李克诚	100,000.00	100,000.00	100.00%	逾期难以收回
郭强	87,960.00	87,960.00	100.00%	逾期难以收回
<b>合计</b>	<b>187,960.00</b>	<b>187,960.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

(3) 本公司年末无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大, 但在本年度又全额或部分收回的, 或通过重组等其他方式收回的应收账款;

(4) 本公司本年度无实际核销的应收账款;

(5) 本公司年末应收账款中不含持本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款;

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
北京天华创业科贸有限公司	第三方	8,449,815.00	5 年以内	13.05%
北京大学结算中心	非关联方	7,279,576.80	2 年以内	11.25%
宁国市水务局	非关联方	6,559,788.43	2 年以内	10.13%
大城县水务局	非关联方	4,851,545.37	1 年以内	7.49%
北京海融达投资建设公司	非关联方	2,001,846.30	4 年以内	3.09%
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>29,142,571.90</b>	<b>--</b>	<b>45.01%</b>

3. 预付账款

(1) 预付账款账龄

项目	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,356,397,330.42	87.92%	738,470,136.85	92.71%
1-2 年	177,769,572.65	11.52%	29,728,344.95	3.73%
2-3 年	1,183,004.24	0.08%	16,946,643.54	2.13%
3 年以上	7,411,724.71	0.48%	11,425,273.45	1.43%
<b>合计</b>	<b>1,542,761,632.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>796,570,398.79</b>	<b>100.00%</b>

(2) 预付账款主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
预付土地款(注)	第三方	616,712,000.00	1 年以内	预付土地款
流转税费	第三方	508,137,212.34	2 年以内	预缴税费
土地增值税	第三方	257,946,557.30	2 年以内	预缴税费
北京金泰集团有限公司海淀分公司	第三方	20,500,000.00	1 年以内	拆迁补偿款
联安国际建筑设计有限公司	第三方	13,060,000.00	2 年以内	预付工程款
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,416,355,769.64</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

注：本公司本年度中标三亚红塘湾旅游度假区 E-01、E-02、E-03、E-05、E-09 地块 240,458.82 平方米国有建设用地使用权，并支付土地预付款 616,712,000.00 元。

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的预付款项系因工程尚未完工而未结算的工程款及预缴的流转税和土地增值税；

(4) 本公司年末预付款项中不含持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

4. 应收利息

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北京市天银地热开发有限责任公司	2,000,000.00	537,749.91	0.00	2,537,749.91

5. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	43,345,332.54	46.57%	699,920.70	258,486,607.32	69.91%	568,990.41
1-2 年	2,083,089.91	2.24%	280,461.45	47,657,723.49	12.89%	1,350,421.29
2-3 年	8,154,418.31	8.76%	770,182.86	20,458,720.92	5.53%	951,685.47
3 年以上	39,496,539.91	42.43%	7,248,778.76	43,146,290.98	11.67%	8,782,438.07
<b>合计</b>	<b>93,079,380.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,999,343.77</b>	<b>369,749,342.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,653,535.24</b>

(2) 其他应收款风险分类

类别	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
款项性质特殊的其他应收款	46,471,722.27	49.93%	0.00	305,410,314.58	82.60%	0.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	43,714,204.36	46.96%	6,105,889.73	61,638,589.90	16.67%	8,953,097.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,893,454.04	3.11%	2,893,454.04	2,700,438.23	0.73%	2,700,438.23
<b>合计</b>	<b>93,079,380.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,999,343.77</b>	<b>369,749,342.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,653,535.24</b>

## 1) 组合中，款项性质特殊（关联方、保证金、备用金等性质）的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京市土地储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	5,341,176.48	0.00	0.00%	关联方不计提
北京市财政局	4,060,731.99	0.00	0.00%	无回收风险
北京市朝阳区人民政府来广营地区办事处	3,397,050.26	0.00	0.00%	无回收风险
新型墙体材料基金	3,032,450.72	0.00	0.00%	无回收风险
双流县城乡建设局	2,381,696.35	0.00	0.00%	无回收风险
北京华威家具制造有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
汪宏坤、刘兵	1,805,987.54	0.00	0.00%	无回收风险
北京新城顺城投资开发有限公司	2,117,737.27	0.00	0.00%	关联方不计提
北京城建北方建设有限责任公司	1,482,074.97	0.00	0.00%	关联方不计提
北京城建七建设工程有限公司	1,519,915.98	0.00	0.00%	关联方不计提
北京城建亚泰建设工程有限公司	1,256,531.88	0.00	0.00%	关联方不计提
小额款项小计	8,076,368.83	0.00	0.00%	无回收风险
<b>合计</b>	<b>46,471,722.27</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2012年12月31日			2011年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	17,267,685.90	39.50%	1,092,511.35	11,379,808.02	18.46%	568,990.41
1-2年	848,611.47	1.94%	84,861.15	13,504,212.92	21.91%	1,350,421.29
2-3年	3,821,283.41	8.74%	573,192.51	6,344,569.85	10.29%	951,685.47
3年以上	21,776,623.58	49.82%	4,355,324.72	30,409,999.11	49.34%	6,081,999.84
<b>合计</b>	<b>43,714,204.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,105,889.73</b>	<b>61,638,589.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,953,097.01</b>

## 3) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
重庆沙坪坝区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00%	难以收回
广顺房地产公司	298,500.00	298,500.00	100.00%	难以收回
重庆分公司直属工程部	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回

客户应交本息	53,096.17	53,096.17	100.00%	难以收回
于颖	40,775.23	40,775.23	100.00%	逾期月供难以收回
燕城苑 ABC 楼业主	39,919.64	39,919.64	100.00%	难以收回
<b>合计</b>	<b>2,893,454.04</b>	<b>2,893,454.04</b>	--	--

(3) 本公司年末其他应收款金额比上年末减少 27,667.00 万元,减少比例为 74.83%,主要原因系本公司应收北京市土地整理储备中心投标保证金 19,000.00 万元转土地价款,收回天和城(天津)置业投资有限公司合作意向保证金 5,000.00 万元和收回滨海团泊新城(天津)控股有限公司合作意向保证金 3,000.00 万元;

(4) 本公司本年度无实际核销的其他应收款;

(5) 本公司本年度无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本年度又全额或部分收回的、或通过重组等其他方式收回的其他应收款;

(6) 本公司年末其他应收款中不含持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款;

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
专项基金	第三方	15,804,341.83	5 年以内	16.98%
北京市土地储备中心朝阳分中心	第三方	10,000,000.00	3-4 年	10.74%
北京市天银地热开发有限责任公司	关联方	8,000,000.00	5 年以上	8.59%
首创置业方舟房地产发展有限公司	第三方	2,730,197.00	5 年以上	2.93%
重庆沙区合作建房办公室	第三方	2,361,163.00	5 年以上	2.54%
<b>合计</b>	--	<b>38,895,701.83</b>	--	<b>41.78%</b>

## 6. 存货

(1) 存货分类

项目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	12,636,145,794.39	6,003,143.97	12,630,142,650.42
开发产品	5,348,385,628.17	0.00	5,348,385,628.17
其他	512,280.36	0.00	512,280.36
<b>合计</b>	<b>17,985,043,702.92</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>17,979,040,558.95</b>

(续)

项目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,227,511,724.51	6,003,143.97	13,221,508,580.54
开发产品	1,348,210,252.90	0.00	1,348,210,252.90

项目	2011 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其他	461,825.76	0.00	461,825.76
<b>合计</b>	<b>14,576,183,803.17</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>14,570,180,659.20</b>

本公司年末开发产品和开发成本余额中包含利息资本化金额 71,180.14 万元。

(2) 存货跌价准备

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
开发成本	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62#院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
<b>合计</b>	<b>6,003,143.97</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>6,003,143.97</b>

本公司南苑项目和 62#院项目由于未取得相关的开发许可，已分别于 2006 年和 2007 年全额计提跌价准备。

(3) 开发成本明细表

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
世华龙樾项目	2005 年	2014 年	56.18 亿元	2,786,927,384.08	2,274,596,581.30
《徜徉集》项目	2010 年	2013 年	35.26 亿元	1,859,077,852.82	2,105,135,365.20
亦庄项目	2012 年	2015 年	11.04 亿元	1,676,620,280.00	0.00
首城汇景湾项目	2012 年	2015 年	31 亿元	1,346,920,188.89	0.00
龙樾湾（成都）项目	2011 年	2017 年	38.00 亿元	1,031,861,890.60	729,005,134.96
世华泊郡项目	2009 年	2013 年	39.31 亿元	731,812,541.01	2,724,302,724.27
上河湾项目	2013 年	2015 年	21.80 亿元	707,139,443.46	0.00
顺悦居项目	2012 年	2015 年	11.04 亿元	585,791,889.39	482,241,032.00
首城南湖壹号项目	2012 年	2015 年	17 亿元	576,624,371.60	463,035,180.78
龙樾湾（重庆）项目	2012 年	2014 年	14 亿元	569,989,472.28	506,480,503.27
动感花园项目	2006 年	2013 年	5.79 亿元	497,539,113.42	249,896,533.42
熙城项目	2010 年	2013 年	10.42 亿元	125,401,183.56	600,270,702.44
首城国际中心项目	2008 年	2013 年	67 亿元	98,401,329.94	2,023,567,040.38
望坛项目	2009 年	2014 年	40.20 亿元	26,781,933.24	25,272,588.52
金色港湾项目	2010 年	2013 年	0.41 亿元	9,114,022.57	7,139,402.92
泰和国际大厦项目	2010 年	2012 年	3.18 亿元	0.00	13,039,398.16
筑华年项目	2009 年	2012 年	19.00 亿元	0.00	1,017,526,392.92
南苑项目	——	——	——	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	——	——	——	471,984.00	471,984.00
其他（拆迁）	——	——	——	139,753.56	0.00
<b>合计</b>	——	——	——	<b>12,636,145,794.39</b>	<b>13,227,511,724.51</b>

本公司将子公司兴泰公司持有的《徜徉集》项目（权属证号：京房国用（2010 出）第

00121 号, 京房国用(2010 出)第 00123 号)土地使用权抵押给交通银行股份有限公司芳群园支行, 用于取得 42,000.00 万元长期抵押借款, 借款期限为 2011 年 5 月 24 日至 2014 年 5 月 24 日, 年末该项长期借款余额为 42,000.00 万元, 用于抵押的土地账面价值为 156,214.56 万元;

本公司之子公司重庆地产公司将持有的熙城项目的土地使用权(重庆国有土地使用证编号: 105D 房地证 2010 字第 00002 号, 房地籍号: JL7-3-33)、在建工程、房地产(抵押范围: C17-2/02 号 B3、B30 至 B33 楼号)抵押给上海浦东发展银行股份有限公司重庆北城天街支行, 用于取得 10,900.00 万元的长期抵押借款, 抵押期限为 2011 年 9 月 15 日至 2013 年 1 月 25 日, 年末该项借款余额为 10,500.00 万元, 用于抵押的土地出让金的金额为 23,055.05 万元。

#### (4) 开发产品明细表

项目	竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
世华泊郡项目	2012 年	0.00	2,850,192,961.61	341,883,055.00	2,508,309,906.61
首城国际中心项目	2012 年	1,089,620,726.88	1,601,239,630.75	1,325,772,418.03	1,365,087,939.60
筑华年项目	2012 年	0.00	1,486,245,463.49	817,348,085.35	668,897,378.14
熙城项目	2012 年	0.00	808,068,967.87	140,715,574.83	667,353,393.04
北苑家园项目	2010 年	72,537,022.58	5,516,871.11	10,668,113.81	67,385,779.88
世华水岸项目	2010 年	174,189,391.23	0.00	130,760,676.14	43,428,715.09
《徜徉集》项目	2012 年	0.00	938,321,325.19	919,789,082.55	18,532,242.64
尚源·印象项目	2007 年	9,372,790.36	0.00	1,476,710.30	7,896,080.06
花市枣苑	2006 年	2,490,321.85	0.00	996,128.74	1,494,193.11
<b>合计</b>	—	<b>1,348,210,252.90</b>	<b>7,689,585,220.02</b>	<b>3,689,409,844.75</b>	<b>5,348,385,628.17</b>

本公司之子公司首城公司将首城国际中心项目 B12、B13、C19、C20、C6、甲 6、乙 6、7、甲 7 号楼, 抵押给与中信银行股份有限公司总行营业部, 用于取得金额 120,000.00 万元的长期抵押借款, 借款期限为 2011 年 1 月 19 日至 2014 年 1 月 19 日, 年末该合同项下长期借款余额为 110,000.00 万元, 抵押物评估价值为 241,116.00 万元。

#### 7. 长期应收款

项目	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
禹城东郊配套污水干管工程	21,835,267.00	0.00	18,217,020.00	0.00

长期应收款余额为本公司之子公司环保公司采用建设经营移交方式(BT)参与公共基础设施建设项目。

#### 8. 长期股权投资

##### (1) 长期股权投资分类

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
按成本法核算的长期股权投资	552,427,274.73	555,170,249.15

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
按权益法核算的长期股权投资	1,502,032,234.85	1,324,921,129.88
<b>长期股权投资合计</b>	<b>2,054,459,509.58</b>	<b>1,880,091,379.03</b>
减：长期股权投资减值准备	154,151,813.24	154,151,813.24
<b>长期股权投资价值</b>	<b>1,900,307,696.34</b>	<b>1,725,939,565.79</b>

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日	本年现金红利
<b>成本法核算</b>								
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	4.68%	4.68%	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	45.00%	45.00%	156,075.33	2,742,974.42	0.00	2,742,974.42	0.00	0.00
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	10.00%	10.00%	117,710.74	117,710.74	0.00	0.00	117,710.74	0.00
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	409,188.71	0.00	0.00	409,188.71	0.00
<b>合计</b>			<b>552,815,599.31</b>	<b>555,170,249.15</b>	<b>0.00</b>	<b>2,742,974.42</b>	<b>552,427,274.73</b>	<b>34,300,000.00</b>
<b>权益法核算</b>								
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	39,715,305.00	19,864,819.32	1,700,697.78	0.00	21,565,517.10	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	3,179,067.00	3,179,067.00	15,815.76	2,341,021.04	853,861.72	2,341,021.04
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	280,000,000.00	455,898,329.42	203,556,849.18	22,400,000.00	637,055,178.60	22,400,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	326,970,992.24	-2,932,490.74	28,800,000.00	295,238,501.50	28,800,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	467,412,737.49	25,657,854.92	0.00	493,070,592.41	0.00
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	32,800,000.00	17,413,939.55	1,842,091.58	0.00	19,256,031.13	0.00
城建中投(海南)投资管理有限公司	40.00%	40.00%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	34,181,244.86	4,811,307.53	4,000,000.00	34,992,552.39	4,000,000.00
<b>小计</b>			<b>806,981,783.58</b>	<b>1,324,921,129.88</b>	<b>254,652,126.01</b>	<b>77,541,021.04</b>	<b>1,502,032,234.85</b>	<b>55,200,000.00</b>
<b>合计</b>			<b>1,359,797,382.89</b>	<b>1,880,091,379.03</b>	<b>254,652,126.01</b>	<b>80,283,995.46</b>	<b>2,054,459,509.58</b>	<b>89,500,000.00</b>

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	2012 年 12 月 31 日 净资产总额(注①)	2012 年度 营业收入总额	2012 年度 净利润(注①)
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	153,750,872.71	80,982,280.04	25,599,163.15
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	75,483,084.01	32,489,233.97	3,015,369.84
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	2,134,654.29	13,727,147.00	39,539.39
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	4,550,394,132.84	5,319,091,820.45	461,923,120.94
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	975,618,980.40	0.00	63,896,990.13
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	2,511,703,388.93	1,148,261,291.88	128,289,274.62
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	48,140,077.81	43,497,104.51	5,952,982.47

注①本公司联营企业年末净资产和本年净利润按归属于母公司净利润口径填列。

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北京首都国际投资管理有限公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53
北京乾宇拆迁有限责任公司	409,188.71	0.00	0.00	409,188.71
<b>合计</b>	<b>154,151,813.24</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>154,151,813.24</b>

(5) 本公司年末无长期股权投资处置受到重大限制的情况。

9. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处置	转为自用 房地产	
<b>成本合计</b>	<b>1,148,378,548.79</b>	<b>0.00</b>	<b>197,550,995.85</b>	<b>0.00</b>	<b>403,303.40</b>	<b>0.00</b>	<b>1,345,526,241.24</b>
房屋、建筑物	1,148,378,548.79	0.00	197,550,995.85	0.00	403,303.40	0.00	1,345,526,241.24
<b>公允价值 变动合计</b>	<b>553,591,118.79</b>	<b>0.00</b>	<b>28,048,804.65</b>	<b>57,225,900.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>638,865,824.23</b>
房屋、建筑物	553,591,118.79	0.00	28,048,804.65	57,225,900.79	0.00	0.00	638,865,824.23
<b>账面价值 合计</b>	<b>1,701,969,667.58</b>	<b>0.00</b>	<b>225,599,800.50</b>	<b>57,225,900.79</b>	<b>403,303.40</b>	<b>0.00</b>	<b>1,984,392,065.47</b>
房屋、建筑物	1,701,969,667.58	0.00	225,599,800.50	57,225,900.79	403,303.40	0.00	1,984,392,065.47

注：会计政策变更对年初金额的影响参见本附注五、1 注释。

(2) 投资性房地产的抵押情况

本公司之子公司兴合公司将泰和国际大厦项目的国有土地使用权(权属证号：京西它项(2011 抵)第 10387 号)及其地上建筑物抵押给华夏银行北京亮马河支行，用于最高额为 12,000.00 万的长期抵押借款，借款期限为 2011 年 8 月 19 日至 2014 年 8 月 19 日，年末该合同项下借款余额为 12,000.00 万元，抵押物账面价值为 32,507.76 万元。

(3) 本公司年末投资性房地产不存在减值迹象。

## 10. 固定资产

### (1) 固定资产明细表

项目	2011年12月31日	本年增加		本年减少	2012年12月31日
		本年新增	本年计提		
<b>原价</b>	<b>95,417,905.13</b>	<b>9,180,703.94</b>		<b>2,911,167.12</b>	<b>101,687,441.95</b>
房屋建筑物	57,108,194.51	0.00		0.00	57,108,194.51
运输设备	21,401,091.52	4,477,335.00		2,679,400.04	23,199,026.48
其他	16,908,619.10	4,703,368.94		231,767.08	21,380,220.96
<b>累计折旧</b>	<b>24,789,266.68</b>	<b>本年新增</b>	<b>本年计提</b>	<b>2,039,974.47</b>	<b>28,683,521.70</b>
房屋建筑物	6,522,729.71	0.00	1,140,127.32	0.00	7,662,857.03
运输设备	7,656,834.39	0.00	2,764,587.92	1,918,547.06	8,502,875.25
其他	10,609,702.58	0.00	2,029,514.25	121,427.41	12,517,789.42
<b>账面价值</b>	<b>70,628,638.45</b>	—	—	—	<b>73,003,920.25</b>
房屋建筑物	50,585,464.80	—	—	—	49,445,337.48
运输设备	13,744,257.13	—	—	—	14,696,151.23
其他	6,298,916.52	—	—	—	8,862,431.54

(2) 本公司年末增加的固定资产中，无在建工程转入金额；

(3) 本公司年末固定资产不存在减值迹象；

(4) 本公司年末固定资产不存在被冻结、抵押情形；

(5) 2005年12月28日，本公司之子公司兴华公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼6-7层整层、8层部分及配套车位，实际购买金额为4,202.37万元，该项收购资产作为兴华公司的办公场所。截至2012年12月31日，兴华公司已支付房屋购买款2,941.66万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

## 11. 在建工程

### (1) 在建工程明细表

项目	2012年12月31日			2011年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
禹城东郊污水处理项目	54,640,785.48	0.00	54,640,785.48	43,226,268.99	0.00	43,226,268.99
济源市玉川城建污水处理项目	32,791,012.46	0.00	32,791,012.46	6,452,867.99	0.00	6,452,867.99
<b>合计</b>	<b>87,431,797.94</b>	<b>0.00</b>	<b>87,431,797.94</b>	<b>49,679,136.98</b>	<b>0.00</b>	<b>49,679,136.98</b>

### (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年12月31日
禹城东郊污水处理项目	43,226,268.99	11,414,516.49	0.00	54,640,785.48
济源市玉川城建污水处理项目	6,452,867.99	26,339,379.47	1,235.00	32,791,012.46

工程名称	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
合计	49,679,136.98	37,753,895.96	1,235.00	87,431,797.94

续上表

工程名称	预算数	工程投入 占预算比例	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	资金来源
禹城东郊污水处理项目	61,054,100.00	89.50%	3,884,786.48	2,749,448.98	银行贷款、 自筹
济源市玉川城建污水处理项目	101,030,000.00	32.46%	0.00	0.00	自筹
合计	162,084,100.00		3,874,964.81	2,749,448.98	

注：本公司核算的在建工程均为采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设的項目。

## 12. 无形资产

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原值	146,728,153.92	0.00	12,000.00	146,716,153.92
BOT 经营权	146,728,153.92	0.00	12,000.00	146,716,153.92
累计摊销	7,055,148.23	4,493,573.40	0.00	11,548,721.63
BOT 经营权	7,055,148.23	4,493,573.40	0.00	11,548,721.63
减值准备	0.00	17,000,000.00	0.00	17,000,000.00
BOT 经营权	0.00	17,000,000.00	0.00	17,000,000.00
账面价值	139,673,005.69	--	--	118,167,432.29
BOT 经营权	139,673,005.69	--	--	118,167,432.29

注：本公司对花山公司 BOT 项目资产计提 1,700.00 万元减值准备。

## 13. 长期待摊费用

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年其他减少	2012 年 12 月 31 日
办公室装修费	1,627,382.52	0.00	673,399.68	0.00	953,982.84
租车款	513,000.00	0.00	45,000.00	0.00	468,000.00
样板间	0.00	3,230,696.00	461,528.00	0.00	2,769,168.00
园林景观区	0.00	24,690,534.93	3,527,219.27	0.00	21,163,315.66
合计	2,140,382.52	27,921,230.93	4,707,146.95	0.00	25,354,466.50

## 14. 递延所得税资产

## (1) 已确认递延所得税资产

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
递延所得税资产		
减值准备	43,702,949.82	42,408,151.06
其中：应收账款	2,244,104.28	164,262.01
其他应收款	1,420,106.24	2,205,149.74
存货	1,500,785.99	1,500,785.99

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
长期股权投资	38,537,953.31	38,537,953.32
预收售房款	122,549,266.14	98,353,295.51
预提开发成本	22,279,708.57	81,155,735.51
预提未付的职工薪酬	0.00	3,375,587.75
预提土地增值税	270,099,971.97	232,621,351.21
销售代理费	2,586,417.65	1,638,595.66
可抵扣亏损	134,174.96	115,470.85
<b>合计</b>	<b>461,352,489.11</b>	<b>459,668,187.55</b>

## (2) 可抵扣暂时性差异项目明细

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
可抵扣差异项目		
减值准备	174,811,799.21	169,632,604.23
其中：应收账款	8,976,417.10	657,048.05
其他应收款	5,680,424.90	8,820,598.97
存货	6,003,143.97	6,003,143.97
长期股权投资	154,151,813.24	154,151,813.24
预收售房款	490,197,064.52	393,413,182.06
预提开发成本	89,118,834.29	324,622,942.02
预提未付的职工薪酬	0.00	13,502,351.00
预提土地增值税	1,080,399,887.87	930,485,404.83
销售代理费	10,345,670.62	6,554,382.64
可抵扣亏损	536,699.84	461,883.38
<b>合计</b>	<b>1,845,409,956.35</b>	<b>1,838,672,750.16</b>
税率	25.00%	25.00%
<b>递延所得税资产</b>	<b>461,352,489.11</b>	<b>459,668,187.55</b>

## (3) 未确认递延所得税资产可抵扣暂时性差异

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
减值准备	33,748,207.72	21,119,868.39
其中：应收账款	13,429,288.91	18,286,932.12
其他应收款	3,318,918.81	2,832,926.27
无形资产	17,000,000.00	0.00
长期股权投资	17,503,856.28	17,503,856.28
预提未付的职工薪酬	23,627,424.23	16,965,773.29
预提的土地增值税	443,226,212.13	0.00
可抵扣亏损	65,382,769.27	29,245,453.88
<b>合计</b>	<b>583,488,469.63</b>	<b>84,834,951.84</b>

## 15. 资产减值准备明细表

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	其他转出	
长期股权投资减值准备	154,151,813.24	0.00	0.00	0.00	154,151,813.24
无形资产减值损失	0.00	17,000,000.00	0.00	0.00	17,000,000.00
坏账准备	30,597,515.41	808,064.78	530.39	0.00	31,405,049.80
存货跌价准备	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
<b>合计</b>	<b>190,752,472.62</b>	<b>17,808,064.78</b>	<b>530.39</b>	<b>0.00</b>	<b>208,560,007.01</b>

## 16. 短期借款

### (1) 短期借款明细表

借款类别	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
保证借款	179,000,000.00	30,000,000.00
<b>合计</b>	<b>179,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

(2) 本公司年末无逾期未偿还的短期借款；

(3) 本公司之子公司兴华公司与北京市保障性住房建设投资中心及华夏银行北京上地支行签订了 14,900.00 万元《委托贷款协议》，委托人北京市保障性住房建设投资中心将其在受托人华夏银行北京上地支行处开立的账户内的资金作为委托贷款本金，委托受托人按委托贷款协议约定向兴华公司发放，委托贷款期限为 2012 年 6 月 29 日至 2013 年 6 月 28 日，年末该合同项下借款余额为 14,900.00 万元，委托贷款年利率 6.94%，由本公司提供连带保证责任；

(4) 本公司之子公司环保公司向南京银行北京分行归还上年度借入的一年期短期借款 3,000.00 万元，本年度又续借 3,000.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供保证担保，借款期限为 2012 年 3 月 30 日至 2013 年 3 月 30 日，利率为同期人民币贷款基准利率上浮 5%。

## 17. 应付账款

### (1) 应付账款

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
<b>合计</b>	<b>4,018,188,835.17</b>	<b>2,499,328,498.03</b>
其中：1 年以上	1,590,085,173.08	1,251,063,297.40

(2) 本公司年末应付账款比上年末增加 151,886.03 万元，增加比例为 60.77%，主要系预提应付工程款及按清算口径预提的土地增值税增加所致；

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的大额应付账款为尚未支付的工程款及预提的土地增值税；

(4) 本公司年末应付账款中不含应付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项；

(5) 本公司年末应付账款余额中大额款项为预提世华水岸项目代征地、代拆迁费用 42,025.87 万元；除应预缴的土地增值税外，本公司及各子公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径预提了土地增值税 152,362.61 万元计入应付账款科目核算，其中本公司预提 32,207.08 万元、本公司之子公司首城置业公司预提 84,041.32 万元、本公司之子公司兴华公司预提 23,998.67 万元、本公司之子公司汇和公司预提 12,115.54 万元。

## 18. 预收款项

### (1) 预收款项

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
合计	9,292,625,177.05	6,520,802,991.70
其中：1 年以上	2,364,723,739.42	1,861,245,249.78

(2) 本公司年末预收款项比上年末预收款项增加 277,182.22 万元，增加比例为 42.51%，系本年度预售商品房收款较办理入住结转数净增加所致；

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的预收款项未结转收入的原因为预收售房款尚未达到确认收入条件；

### (4) 预收款项主要明细列示如下：

项目名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	竣工时间	预售/销售比例
预收售房款	8,748,674,754.74	6,468,080,352.51	--	--
其中：筑华年项目	1,738,223,131.27	2,659,287,316.00	已竣工	96.99%
首城国际中心项目	1,396,139,725.00	1,457,780,429.00	2013 年	80.37%
《徜徉集》项目	1,424,301,749.77	1,273,211,223.01	2013 年	98.56%
世华泊郡项目	2,561,539,292.00	634,180,377.00	2013 年	46.03%
熙城项目	308,742,363.70	213,434,226.00	2013 年	48.84%
北苑家园项目	0.00	5,691,603.50	已竣工	100.00%
世华龙樾项目	1,319,083,324.00	0.00	2014 年	11.82%
花市枣苑项目	300,000.00	5,996,112.00	已竣工	99.99%
世华水岸项目	345,169.00	218,499,066.00	已竣工	99.71%
供暖费-城承物业、重庆物业	17,828,728.68	21,172,710.09	--	--
物业费-城承物业、重庆物业	11,115,711.64	15,126,730.31	--	--
合计	8,777,619,195.06	6,504,379,792.91	--	--

(5) 本公司年末预收款项中不含预收持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

## 19. 应付职工薪酬

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	30,437,901.79	236,836,149.71	243,646,627.27	23,627,424.23
二、职工福利费	0.00	22,468,475.64	22,403,463.98	65,011.66
其中：非货币性福利	0.00	187,188.70	187,188.70	0.00
三、社会保险费	3,575,147.74	48,981,997.48	50,309,857.44	2,247,287.78
其中：1. 医疗保险费	938,286.66	11,313,719.28	11,456,203.79	795,802.15
2. 补充医疗保险	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 基本养老保险费	622,425.20	21,407,951.76	22,212,074.43	-181,697.47
4. 年金缴费(补充养老保险)	1,218,478.86	13,601,571.54	14,034,268.15	785,782.25
5. 失业保险费	596,280.41	1,097,656.01	1,108,752.80	585,183.62
6. 工伤保险费	13,431.85	571,184.25	573,847.01	10,769.09
7. 生育保险费	186,244.76	989,914.64	924,711.26	251,448.14
四、住房公积金	140,219.66	12,396,461.77	12,182,175.77	354,505.66
五、工会经费和职工教育经费	2,955,142.89	5,323,769.15	6,578,891.79	1,700,020.25
六、其他	0.00	36,422.42	0.00	36,422.42
其中：以现金结算的股份支付	0.00	36,422.42	0.00	36,422.42
<b>合计</b>	<b>37,108,412.08</b>	<b>326,043,276.17</b>	<b>335,121,016.25</b>	<b>28,030,672.00</b>

**20. 应交税费**

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
企业所得税	379,538,518.52	428,693,796.42
营业税	66,314,855.89	30,705,415.46
土地增值税	49,195,529.83	29,080,791.35
个人所得税	17,377,703.30	14,263,689.81
城市维护建设税	4,572,108.08	2,089,299.39
教育费附加	3,117,481.68	942,456.06
其他	160,249.78	12,293.15
<b>合计</b>	<b>520,276,447.08</b>	<b>505,787,741.64</b>

**21. 应付利息**

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
企业债券利息	17,833,333.33	17,833,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	882,971.20	3,500,000.01
短期借款应付利息	254,222.47	0.00
<b>合计</b>	<b>18,970,527.00</b>	<b>21,333,333.34</b>

本公司年末应付债券利息情况参见本附注八、26 注释。

**22. 应付股利**

单位名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	超过1年未支付原因
个人股东	19,200.00	19,200.00	个人股东已撤资，无法支付

23. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
合计	308,515,203.20	556,358,575.16
其中：1 年以上	250,454,964.32	427,982,581.77

(2) 本公司年末其他应付款比上年末其他应付款减少 24,784.34 万元，减少比例为 44.55%，主要系本公司之子公司兴华公司本年度预收拆迁户房款转入预收账款；

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的大额其他应付款未偿还的原因是尚未到期结算；

(4) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质
代收契税	115,870,019.21	1 年以内	代收款
代收公共维修基金	59,613,971.60	2 年以内	代收款
汪宏坤、吴绪庆	12,500,000.00	5 年以上	股东往来款
青岛官厅房地产公司	11,500,000.00	3 年以内	往来借款
锅炉更新改造费	10,419,753.07	1-2 年	预提维修费
合计	209,903,743.88	--	--

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	912,000,000.00	50,000,000.00

(2) 本公司于 2010 年 8 月 13 日与中国建设银行北环支行签订了保证借款合同进行清河营村住宅及配套项目建设。借款合同编号为 2010-127325-001，借款期限为 2010 年 8 月 13 日至 2013 年 8 月 12 日。由北京城建集团有限公司提供连带保证责任，年末该合同项下的借款余额为 60,000.00 万元；

(3) 本公司之子公司成都公司将世华·蓉湾项目土地使用权(权属证号：双国用(2010)第 16777 号)抵押给五矿国际信托有限公司，申请借款金额为 30,000.00 万元的信托融资，借款期限为 2011 年 5 月 30 日至 2013 年 5 月 29 日，年末该合同项下借款余额为 30,000.00 万元，抵押物账面价值为 59,808.35 万元，同时，本公司为该笔借款提供连带保证责任；

(4) 本公司之子公司兴华公司 2010 年与北京城建集团有限责任公司工会签订了《有偿使用送温暖基金的协议》补充协议，约定 2010 年 10 月 1 日关于《有偿使用送温暖基金的协议》继续有效，并作如下补充：(1)基金使用期限为 3 年，自 2010 年 10 月 1 日至 2013 年 9 月 30 日；(2)兴华公司按每季度 30 万(年利率 10%)支付使用费，如银行同期贷款利率高于此利率，按银行贷款利率支付使用费。截至 2012 年 12 月 31 日，兴华公司应付本金 1,200.00 万元，利息余额为 60.00 万元；

(5) 本公司年末无逾期借款情况。

## 25. 长期借款

### (1) 长期借款分类

借款类别	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款	1,745,000,000.00	2,000,000,000.00
保证借款	2,892,800,000.00	1,845,000,000.00
<b>合计</b>	<b>4,637,800,000.00</b>	<b>3,845,000,000.00</b>

(2) 抵押借款情况参见本附注八、6 和八、9 注释；

### (3) 保证借款明细

贷款单位	借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	担保人
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2011.9.6	2016.3.6	7.53%	700,000,000.00	700,000,000.00	本公司
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2011.12.26	2016.9.26	6.90%	310,000,000.00	310,000,000.00	本公司
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2012.9.25	2014.9.24	基准利率上浮 10%	500,000,000.00	0.00	本公司
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2012.12.5	2015.9.5	6.15%	700,000,000.00	0.00	本公司
北京银行	世纪鸿城	2011.10.8	2014.10.8	7.98%	400,000,000.00	270,000,000.00	本公司
中信银行	世纪鸿城	2012.8.16	2017.8.16	基准利率上浮 10%	200,000,000.00	0.00	本公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2011.6.28	2021.6.27	基准利率上浮 10%	24,500,000.00	30,000,000.00	本公司
中国建设银行宁国支行	环保公司	2009.7.29	2015.7.28	基准利率上浮 10%	12,000,000.00	16,000,000.00	本公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2010.12.13	2017.12.12	同期基准利率	12,000,000.00	12,000,000.00	北京城建道桥建设集团有限公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2010.12.13	2017.12.12	同期基准利率	11,800,000.00	11,800,000.00	北京城建道桥建设集团有限公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2010.12.13	2015.12.12	同期基准利率	4,500,000.00	4,500,000.00	北京城建道桥建设集团有限公司
华夏银行北京支行	环保公司	2011.12.14	2019.12.14	基准利率上浮 20%	1,700,000.00	1,700,000.00	本公司
华夏银行北京支行	环保公司	2012.1.12	2019.12.14	基准利率上浮 20%	16,300,000.00	0.00	本公司

贷款单位	借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2012年 12月31日	2011年 12月31日	担保人
中国建设银行北环支行	本公司	2010.8.13	2013.8.12	基准利率 下浮10%	0.00	489,000,000.00	城建集团
<b>合计</b>	—	—	—	—	<b>2,892,800,000.00</b>	<b>1,845,000,000.00</b>	—

本公司之子公司兴华公司与北京市保障性住房建设投资中心及中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行签订了 70,000.00 万元《委托贷款协议》，委托人北京市保障性住房建设投资中心将其在受托人中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行处开立的账户内的资金作为委托贷款本金，委托受托人按委托贷款协议约定向兴华公司发放，委托贷款期限为 2011 年 9 月 6 日至 2016 年 3 月 6 日，年末该合同项下借款余额为 70,000.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司之子公司兴华公司与北京市保障性住房建设投资中心及北京银行总行营业部签订了 31,000.00 万元《委托贷款协议》，委托人北京市保障性住房建设投资中心将其在受托人北京银行总行营业部处开立的账户内的资金作为委托贷款本金，委托受托人按委托贷款协议约定向兴华公司发放，委托贷款期限自 2011 年 12 月 26 日起至 2016 年 9 月 26 日，年末该合同项下借款余额为 31,000.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司之子公司兴华公司与北京市保障性住房建设投资中心及华夏银行股份有限公司北京上地支行签订了 70,000.00 万元《委托贷款协议》，委托人北京市保障性住房建设投资中心将其在受托人北京银行股份有限公司营业部处开立的账户内的资金作为委托贷款本金，委托受托人按委托贷款协议约定向本公司发放，委托贷款期限自 2012 年 12 月 5 日起至 2015 年 9 月 5 日，年末该合同项下借款余额为 70,000.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司之子公司兴华公司与北京银行股份有限公司营业部签订了 50,000.00 万元的保证贷款协议，保证人北京城建投资发展股份有限公司。贷款期限自 2012 年 9 月 25 日起至 2014 年 9 月 24 日，合同利率为提款日同期基准利率上浮 10%，并按季调整，年末该合同项下借款余额为 50,000.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司之子公司世纪鸿城与中信银行股份有限公司总行营业部签署了 20,000.00 万元的贷款协议，期限 5 年，执行同期同档次的贷款基准利率上浮 10%，由本公司提供连带保证担保责任，年末贷款余额为 20,000.00 万元；

本公司之子公司世纪鸿城公司与北京银行股份有限公司中轴路支行签订总额为 50,000.00 万元的贷款合同，借款期限为自首次提款日起 36 个月，截至 2012 年 12 月 31 日，贷款已全部到位，并按合同规定归还借款本金 10,000.00 万元；年末贷款余额 40,000.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司之子公司环保公司与华夏银行北京支行签订总额为 1,800.00 万元的借款合同，借款期限为 2011 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 14 日，年末该合同项下借款余额为 1,800.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司之子公司禹城公司与国家开发银行股份有限公司签订总额为 3,000.00

万元的借款合同，借款期限为 2011 年 6 月 28 日至 2021 年 6 月 27 日，年末该合同项下借款余额为 2,450.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司子公司之子公司宁国公司与中国建设银行宁国支行签订总额为 2,000.00 万元的借款合同，借款期限为 2009 年 7 月 29 日至 2015 年 7 月 28 日，年末该合同项下借款余额为 1,200.00 万元，由本公司提供连带保证担保责任；

本公司子公司之子公司宁国公司与国家开发银行北京分行签订总额为 1,200.00 万元的借款合同，借款期限为 2010 年 12 月 13 日至 2017 年 12 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 1,180.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供连带保证担保责任；

本公司子公司之子公司大城公司与国家开发银行股份有限公司签订总额为 1,300.00 万元的借款合同，借款期限为 2010 年 12 月 13 日至 2017 年 12 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 1,200.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供连带保证担保责任；

本公司子公司之子公司绩溪公司与国家开发银行股份有限公司北京市分行签订总额为 500.00 万元的借款合同，借款期限为 2010 年 12 月 13 日至 2015 年 12 月 12 日，年末该合同项下借款余额为 450.00 万元，由北京城建道桥建设集团有限公司提供连带保证担保责任。

## 26. 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	折价额	2012 年 12 月 31 日
公司债券 I (注①)	500,000,000.00	2007 年 11 月 21 日	7 年	6,488,423.66	495,603,603.85
公司债券 II (注②)	900,000,000.00	2009 年 9 月 28 日	7 年	6,592,450.70	894,627,287.26
<b>合计</b>	<b>1,400,000,000.00</b>			<b>13,080,874.36</b>	<b>1,390,230,891.11</b>

(续)

债券种类	应付利息 2011年12月31日	本年应计利息	本年已付利息	应付利息 2012年12月31日
公司债券 I (注①)	2,533,333.33	30,400,000.00	30,400,000.00	2,533,333.33
公司债券 II (注②)	15,300,000.00	61,200,000.00	61,200,000.00	15,300,000.00
<b>合计</b>	<b>17,833,333.33</b>	<b>91,600,000.00</b>	<b>91,600,000.00</b>	<b>17,833,333.33</b>

注①国家发展和改革委员会发改财金[2007]3109号“关于同意本公司发行 2007 年公司债券的批复”批准，本公司于 2007 年 11 月 21 日发行公司债券，发行总额 50,000.00 万元，折价额 1,377.60 万元，期限 7 年；债券采用单利按年计息，固定年利率为 6.08%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；债券募集资金用于奥运村、国家体育馆、五棵松文化体育中心项目建设。该公司债券由北京银行股份有限公司提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带保证担保责任。

注②经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2009 年 9 月 28 日发行公司债券，发行总额 90,000.00 万元，折价额 906.00 万元，期限 7 年；债券采用单利按年计息，固定年利率为 6.80%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流

动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带保证责任。

2012年12月，本公司支付了5亿元公司债券2011年11月21日至2012年11月20日期间的利息3,040.00万元；2012年9月，本公司支付了9亿元公司债券2011年9月28日至2012年9月27日期间的利息6,120.00万元。

#### 27. 长期应付款

借款单位	期限	2011年12月31日	利率	应计利息	2012年12月31日
北京城建集团有限责任公司(工会)	3年	12,000,000.00	10.00%	1,200,000.00	0.00

#### 28. 递延所得税负债

##### (1) 已确认递延所得税负债

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
投资性房地产公允价值变动	264,351,457.04	235,030,228.21
长期股权投资(股权投资差额)	5,250,411.99	5,250,411.99
其他	51,920.60	0.00
<b>合计</b>	<b>269,653,789.63</b>	<b>240,280,640.20</b>

##### (2) 应纳税暂时性差异项目

项目	2012年度	2011年度
投资性房地产公允价值变动	1,057,405,828.15	940,120,912.85
长期股权投资(股权投资差额)	21,001,647.95	21,001,647.95
其他	207,682.42	0.00
<b>合计</b>	<b>1,078,615,158.52</b>	<b>961,122,560.80</b>
税率	25.00%	25.00%
递延所得税负债	<b>269,653,789.63</b>	<b>240,280,640.20</b>

#### 29. 股本

股东名称/类别	2011年12月31日		本年变动		2012年12月31日	
	金额	比例	本年增加	本年减少	金额	比例
<b>有限售条件股份</b>						
国家持有股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：国有法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他内资持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：境内法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
无限售条件股份						

股东名称/类别	2011年12月31日		本年变动		2012年12月31日	
	金额	比例	本年增加	本年减少	金额	比例
人民币普通股	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
无限售条件股份合计	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
股份总额	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
其中：城建集团	448,240,936.00	50.41%	0.00	0.00	448,240,936.00	50.41%
有限售条件股份	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
无限售条件股份	448,240,936.00	50.41%	0.00	0.00	448,240,936.00	50.41%

### 30. 资本公积

项目	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年12月31日
股本溢价	994,766,219.36	0.00	0.00	994,766,219.36
其他资本公积	479,694,290.67	25,412,554.36	20,200,152.51	484,906,692.52
合计	1,474,460,510.03	25,412,554.36	20,200,152.51	1,479,672,911.88

本公司本年其他资本公积增加是因为本公司之子公司兴华公司、首城公司由存货转入投资性房地产，其公允价值大于存货成本差额 2,541.26 万元，减少是因为被投资单位深圳市中科招商创业投资有限公司的可供出售金融资产公允价值减少 2,020.02 万元。

### 31. 盈余公积

项目	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年12月31日
法定盈余公积	429,488,126.68	40,734,270.88	0.00	470,222,397.56

### 32. 未分配利润

项目	金额
上年年末金额	3,366,855,211.73
加：年初未分配利润调整数（注 1）	440,694,694.69
本年年初金额	3,807,549,906.42
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,094,868,120.63
减：提取法定盈余公积	40,734,270.88
支付普通股股利（注 2）	177,840,000.00
本年年末金额	4,683,843,756.17
其中：拟分配现金股利（注 3）	329,004,000.00

注1：年初未分配利润调整数系会计政策变更，详见本附注五、1 注释。

注2：经 2012 年 6 月 22 日召开的 2011 年度股东大会通过，本公司以 2011 年 12 月 31 日总股本 889,200,000.00 股为基数，向全体股东每 1 股派发现金股利 0.20 元（含税），共支付股利 177,840,000.00 元。

注3：本公司资产负债表日后拟分配现金股利情况参见本附注十二、1 注释。

## 33. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 30 日
北京首城置业有限公司	50.00%	900,490,766.50	557,056,631.52
北京城建环保投资发展有限公司	0.00%	0.00	50,017,141.38
北京城和房地产开发有限公司	25.60%	22,090,231.22	15,265,062.70
北京城建成都地产有限公司	34.00%	-12,103,232.32	2,436,972.46
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	180,239.00	573,714.27
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>910,658,004.40</b>	<b>625,349,522.33</b>

## 34. 营业收入、营业成本

项目	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	6,605,093,381.93	5,170,345,350.87
其他业务收入	78,886,932.43	76,152,711.16
<b>合计</b>	<b>6,683,980,314.36</b>	<b>5,246,498,062.03</b>
主营业务成本	3,449,313,146.40	2,191,178,407.60
其他业务成本	5,085,882.57	15,748,274.94
<b>合计</b>	<b>3,454,399,028.97</b>	<b>2,206,926,682.54</b>

## (1) 主营业务—按行业分类

行业名称	2012 年度		2011 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售收入	6,443,657,178.73	3,337,156,606.01	5,032,454,753.41	2,095,975,320.48
物业管理收入	115,033,283.20	86,544,039.77	120,496,930.09	85,319,352.40
污水处理收入	19,657,940.00	11,141,761.93	17,393,667.37	9,883,734.72
拆迁收入	26,744,980.00	14,470,738.69	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>6,605,093,381.93</b>	<b>3,449,313,146.40</b>	<b>5,170,345,350.87</b>	<b>2,191,178,407.60</b>

## (2) 主营业务—按地区分类

地区名称	2012 年度		2011 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京(房地产开发、物业管理、拆迁)	6,413,569,409.20	3,290,937,560.18	5,142,548,700.56	2,173,647,179.20
重庆(房地产开发、物业管理)	171,866,032.73	147,233,824.29	10,402,982.94	7,647,493.68
安徽(污水处理)	15,462,970.00	8,641,042.68	12,277,440.00	6,993,275.86
河北(污水处理)	4,194,970.00	2,500,719.25	5,116,227.37	2,890,458.86
<b>合计</b>	<b>6,605,093,381.93</b>	<b>3,449,313,146.40</b>	<b>5,170,345,350.87</b>	<b>2,191,178,407.60</b>

## 35. 营业税金及附加

项目	2012 年度	2011 年度	计缴标准
土地增值税	731,759,144.29	695,343,725.98	土地增值额 30%-60%
营业税	334,048,983.95	240,738,248.66	应税收入 5%
城市维护建设税	22,558,638.95	16,836,214.31	流转税 7%

教育费附加	12,563,684.95	7,221,409.84	流转税 3%
房产税	3,418,079.24	2,392,658.36	房产原值*(1-30%)*1.2%
土地使用税	175,167.28	152,423.39	3 元/平方米、18 元/平方米
应交价格调节基金	1,683.54	0.00	--
资源税	33,454.15	0.00	--
<b>合计</b>	<b>1,104,558,836.35</b>	<b>962,684,680.54</b>	--

## 36. 销售费用

项目	2012 年度	2011 年度
销售代理费	106,869,583.27	87,501,980.19
广告费	44,645,388.50	57,489,850.85
职工薪酬	13,641,786.68	12,639,261.98
售楼处费用	18,528,813.29	12,282,447.57
展览费	2,956,656.73	2,915,135.82
样板间费用	8,423,678.13	4,115,852.62
其他	11,792,174.79	6,191,128.39
<b>合计</b>	<b>206,858,081.39</b>	<b>183,135,657.42</b>

## 37. 管理费用

项目	2012 年度	2011 年度
职工薪酬	184,356,113.91	220,715,791.87
办公费、差旅费	49,522,615.96	47,127,313.82
业务招待费	16,108,160.66	12,573,798.55
聘请中介机构费用	10,197,472.00	10,348,700.00
会务费	4,542,383.80	8,638,405.23
税金	16,278,949.78	7,807,031.10
劳动保护费	5,431,178.90	5,823,563.14
折旧费	4,757,021.90	4,848,950.27
其他	24,052,889.60	13,357,920.83
<b>合计</b>	<b>315,246,786.51</b>	<b>331,241,474.81</b>

## 38. 财务费用

项目	2012 年度	2011 年度
利息支出	85,067,761.95	84,912,462.39
减：利息收入	40,407,879.23	23,799,817.78
加：其他支出	1,530,408.18	1,528,182.71
<b>合计</b>	<b>46,190,290.90</b>	<b>62,640,827.32</b>

## 39. 资产减值损失

项目	2012 年度	2011 年度
坏账损失	808,064.78	-3,193,561.96

项目	2012 年度	2011 年度
长期股权投资减值损失	0.00	409,188.71
无形资产减值损失	17,000,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>17,808,064.78</b>	<b>-2,784,373.25</b>

## 40. 公允价值变动收益/损失

项目	2012 年度	2011 年度
按公允价值计量的投资性房地产	57,225,900.79	-34,230,701.80

## 41. 投资收益

## (1) 投资收益来源

项目	2012 年度	2011 年度
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	68,600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	265,056,398.54	184,224,426.84
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,585,827.50	12,630,721.35
其中：北京城建兴达投资开发有限公司	-12,327,364.44	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司	4,741,536.94	0.00
北京盛弘基房地产开发有限责任公司	0.00	13,050,191.21
北京城建纵横文化广告有限公司	0.00	-1,057,751.84
<b>合计</b>	<b>291,770,571.04</b>	<b>265,455,148.19</b>

## (2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2012 年度	2011 年度
<b>合计</b>	<b>34,300,000.00</b>	<b>68,600,000.00</b>
其中：		
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	68,600,000.00

## (3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2012 年度	2011 年度
<b>合计</b>	<b>265,056,398.54</b>	<b>184,224,426.84</b>
其中：		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	15,815.76	2,601,134.49
北京科技园建设集团股份有限公司	213,760,969.22	72,690,080.48
深圳市中科招商创业投资有限公司	17,267,661.75	53,220,583.77
国奥投资发展有限公司	25,657,854.92	65,170,066.08
北京乐健医疗投资有限公司	1,842,091.58	-15,386,060.45
南昌青山湖污水处理有限公司	4,811,307.53	5,575,314.84
北京市天银地热开发有限责任公司	1,700,697.78	353,307.63

## 42. 营业外收入

项目	2012 年度	2011 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得（注）	56,687,925.88	48,230.28	56,687,925.88
其中：固定资产处置利得	8,411.08	48,230.28	8,411.08
政府补助利得	8,313,030.72	8,308,532.89	8,313,030.72
违约赔偿收入	496,800.86	1,418,913.96	496,800.86
其他利得	180,017.45	2,285,066.07	180,017.45
<b>合计</b>	<b>65,677,774.91</b>	<b>12,060,743.20</b>	<b>65,677,774.91</b>

注：本年度非流动资产处置利得主要是本公司原三级子公司广西春熙公司无法支付的款项。

#### 政府补助

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
供热补贴	8,313,030.72	8,308,532.89	北京市朝阳区财政局

#### 43. 营业外支出

项目	2012 年度	2011 年度	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	264,028.13	229,079.41	264,028.13
其中：固定资产处置损失	264,028.13	229,079.41	264,028.13
赔偿金、违约金及罚款支出	3,235,741.54	4,929,092.39	3,235,741.54
其他支出	1,944,900.64	50,000.00	1,944,900.64
<b>合计</b>	<b>5,444,670.31</b>	<b>5,208,171.80</b>	<b>5,444,670.31</b>

#### 44. 所得税费用

项目	2012 年度	2011 年度
当期所得税	503,387,870.89	598,581,609.49
递延所得税	19,217,996.42	-142,613,506.77
<b>合计</b>	<b>522,605,867.31</b>	<b>455,968,102.72</b>

#### 45. 借款费用

项目	2012 年度
费用化借款费用	85,067,761.95
资本化借款费用	232,146,461.68
其中：在建工程资本化借款费用	2,749,448.98
存货中资本化借款费用	226,686,833.98
投资性房地产资本化费用	2,710,178.72
<b>合计</b>	<b>317,214,223.63</b>

#### 46. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2012 年度	2011 年度
归属于母公司股东的净利润	1	1,094,868,120.63	839,002,684.39

项目	序号	2012 年度	2011 年度
归属于母公司的非经常性损益	2	87,887,279.65	-13,610,814.58
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	1,006,980,840.98	852,613,498.97
年初股份总数	4	889,200,000	889,200,000
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	5	0.00	0.00
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6	0.00	0.00
增加股份(II)下一月份起至年末的累计月数	7	0.00	0.00
因回购等减少股份数	8	0.00	0.00
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0.00	0.00
缩股减少股份数	10	0.00	0.00
报告期月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	889,200,000	889,200,000
<b>基本每股收益(I)</b>	$13=1 \div 12$	1.23	0.94
<b>基本每股收益(II)</b>	$14=3 \div 12$	1.13	0.96
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0.00	0.00
转换费用	16	0.00	0.00
所得税率	17	25.00%	25.00%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	0.00	0.00
<b>稀释每股收益(I)</b>	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	1.23	0.94
<b>稀释每股收益(II)</b>	$20=[3+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	1.13	0.96

**47. 其他综合收益**

项目	2012 年度	2011 年度
1. 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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	-20,200,152.51	-32,807,777.52
<b>小计</b>	<b>-20,200,152.51</b>	<b>-32,807,777.52</b>
3. 其他	30,063,363.84	181,414,677.82
<b>小计</b>	<b>30,063,363.84</b>	<b>181,414,677.82</b>
<b>合计</b>	<b>9,863,211.33</b>	<b>148,606,900.30</b>

注：其他综合收益中的其他系本公司存货转投资性房地产，其公允价值大于账面成本计入资本公积的差额。

#### 48. 现金流量表项目

##### (1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

###### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2012 年度
收回投标保证金	1,032,293,800.00
收到北京市土地整理储备中心往来款	390,000,000.00
代收业主契税、公共维修基金等	141,644,171.31
押金	55,216,910.80
收回天和城（天津）置业投资有限公司合作意向保证金	50,000,000.00
利息收入	40,407,879.23
收回滨海团泊新城（天津）控股有限公司合作意向保证金	30,000,000.00
北京城建集团有限责任公司（基建）	25,629,386.28
重庆城市建设土地储备整治中心	10,000,000.00
政府补助	8,313,030.72
青岛官厅房地产公司往来款	4,900,000.00
收到的专项基金	4,669,433.02
代收代付工资保险	4,088,454.36
备用金	3,587,507.02
其他	7,580,559.66
<b>合计</b>	<b>1,808,331,132.40</b>

###### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2012 年度
投标保证金	1,355,115,000.00
支付北京市土地整理储备中心往来款	390,000,000.00
销售费用、管理费用	257,243,202.11
房屋代收费用	95,055,247.93
押金及保证金	25,727,484.48
北京城建集团有限责任公司（基建）	25,629,386.28
备用金	21,474,215.23
退定金	19,227,773.00
其他	15,441,291.02
<b>合计</b>	<b>2,204,913,600.05</b>

##### (2) 合并现金流量表补充资料

项目	2012 年度	2011 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		

项目	2012 年度	2011 年度
净利润	1,425,542,934.58	1,284,762,027.72
加：资产减值准备	17,808,064.78	-2,784,373.25
固定资产折旧、投资性房地产摊销	5,934,229.49	17,836,664.32
无形资产摊销	4,493,573.40	3,769,598.76
长期待摊费用摊销	4,707,146.95	195,349.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	255,617.05	180,849.13
公允价值变动损益（收益以“-”号填列）	-57,225,900.79	34,230,701.80
财务费用（收益以“-”填列）	85,067,761.95	84,912,462.39
投资损失（收益以“-”填列）	-291,770,571.04	-265,455,148.19
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-1,684,301.56	-137,124,201.66
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	20,902,297.98	235,030,228.21
存货的减少（增加以“-”填列）	-3,182,173,065.77	-3,285,324,529.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-471,581,965.70	216,721,229.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	3,833,021,805.62	1,479,591,792.62
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	1,393,297,626.94	-333,457,348.38
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	5,686,315,632.41	2,994,111,613.89
减：现金的年初余额	2,994,111,613.89	2,564,281,093.86
现金及现金等价物净增加额	2,692,204,018.52	429,830,520.03

### （3）现金和现金等价物

项目	2012 年度	2011 年度
现金	5,686,315,632.41	2,994,111,613.89
其中：库存现金	2,021,085.41	1,885,730.45
可随时用于支付的银行存款	5,660,241,765.99	2,988,818,139.61
可随时用于支付的其他货币资金	24,052,781.01	3,407,743.83
年末现金和现金等价物余额	5,686,315,632.41	2,994,111,613.89

## 九、关联方及关联交易

### 1. 关联方关系

#### （1）控股股东及最终控制方

##### 1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京城建集团有限责任公司	国有独资	北京市海淀区 北太平庄路 18 号	工程建 筑施工	徐贱云	1019099349

##### 2) 控股股东的注册资本及其变化（单位：万元）

控股股东	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	108,197.32	1,000.00	0.00	109,197.32

### 3) 控股股东的所持股份及其变化

控股股东	持股金额		持股比例	
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	448,240,936.00	448,240,936.00	50.41%	50.41%

### (2) 子公司

#### 1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
北京城建兴华地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房	梁伟明
青岛京城房地产开发有限公司	有限责任公司	山东青岛	房地产经营	石建设
北京汇和房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 住宅智能化系统技术开发、咨询	张健
北京城和房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	吉永华
北京城建兴业置地有限公司	有限责任公司	北京	土地开发, 房地产开发, 物业管理, 房地产经纪业务	刘长福
北京大东房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	梁伟明
北京世纪鸿城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理	苏兆安
北京首城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理	程丰
首城(天津)投资发展有限公司	有限责任公司	天津	房地产开发	程丰
北京城建环保投资发展有限公司	有限责任公司	北京	环保项目投资及投资管理, 公共基础设施投资及投资管理	邹哲
绩溪县城建污水处理有限公司	有限责任公司	北京	污水处理	邹哲
宁国市城建污水处理有限公司	有限责任公司	安徽宁国	污水处理	邹哲
安徽省城建花山污水处理有限公司	有限责任公司	安徽合肥	污水处理	邹哲
大城县城建环保污水处理有限公司	有限责任公司	河北	污水处理	邹哲
禹城东郊城建污水处理有限公司	有限责任公司	山东禹城	污水处理	邹哲
济源市玉川城建污水处理有限公司	有限责任公司	河南济源	污水处理	邹哲
北京城建重庆地产有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建兴合房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建兴泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	吉永华
北京城建成都地产有限公司	有限责任公司	四川	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建重庆物业管理有限公司	有限责任公司	重庆	物业、管理	张万国
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	有限责任公司	北京	房屋拆迁, 建筑物拆除, 渣土清运	梁伟明
北京城承物业管理有限责任公司	有限责任公司	北京	物业管理	王恒清
北京城建兴云房地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	刘长福

#### 2) 子公司的注册资本及其变化(单位: 万元)

子公司名称	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	0.00	0.00	1,050.00
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	0.00	0.00	2,980.00
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京首城置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京城建环保投资发展有限公司	15,000.00	0.00	0.00	15,000.00
绩溪县城建污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
安徽省城建花山污水处理有限公司	800.00	0.00	0.00	800.00
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	0.00	0.00	960.00
禹城东郊城建污水处理有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
济源市玉川城建污水处理有限公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建兴达投资开发有限公司	1,000.00	0.00	1,000.00	0.00
北京城建成都地产有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建重庆物业管理有限公司	50.00	0.00	0.00	50.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	0.00	0.00	1,100.00
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	0.00	0.00	500.00
北京城建兴云房地产有限公司	0.00	3,000.00	0.00	3,000.00

**3) 对子公司的持股比例或权益及其变化(单位: 万元)**

子公司名称	持股金额		持股比例	
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	1,050.00	100.00%	100.00%
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	2,980.00	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	2,232.00	2,232.00	74.40%	74.40%
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%
北京大东房地产开发有限公司	800.00	800.00	80.00%	80.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00%	50.00%
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%

子公司名称	持股金额		持股比例	
	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建环保投资发展有限公司	15,779.20	10,500.00	100.00%	70.00%
绩溪县城建污水处理有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%
宁国市城建污水处理有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%	100.00%
安徽省城建花山污水处理有限公司	800.00	800.00	100.00%	100.00%
大城县城建环保污水处理有限公司	960.00	960.00	100.00%	100.00%
禹城东郊城建污水处理有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	100.00%
济源市玉川城建污水处理有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	3,300.00	3,300.00	66.00%	66.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	50.00	50.00	100.00%	100.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	1,100.00	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	500.00	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	3,000.00	0.00	100.00%	0.00%

**(3) 联营企业**

联营企业	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
北京市天银地热开发有限责任公司	有限责任公司	北京	黎力	热力生产和经营
北京华原兴业房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	北京	李爱庆	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限责任公司	广东深圳	陈代华	投资高新技术产业和其他技术创新产业
国奥投资发展有限公司	中外合资公司	北京	赵康	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护
南昌青山湖污水处理有限公司	中外合资公司	江西南昌	UweGysser	污水处理
北京乐健医疗投资有限公司	有限责任公司	北京	周游	投资

(续)

联营企业	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例
北京市天银地热开发有限责任公司	7,000.00	28.57%	28.57%
北京华原兴业房地产经纪有限公司	100.00	40.00%	40.00%
北京科技园建设(集团)股份有限公司	200,000.00	14.00%	14.00%
深圳市中科招商创业投资有限公司	40,000.00	30.00%	30.00%
国奥投资发展有限公司	140,000.00	20.00%	20.00%
南昌青山湖污水处理有限公司	9,932.64	20.00%	20.00%
北京乐健医疗投资有限公司	3,000.00	40.00%	40.00%

**(4) 其他关联方**

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建一建设发展有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建五建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建六建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建八建设发展有限责任公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建十建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建十六建设发展有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建安装工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建集团总公司材料公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京金都园林绿化有限责任公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京市园林古建筑设计研究院	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建北方建设有限责任公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建房地产开发有限责任公司	受托管理、 租入、租出资产
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建新城顺城开发有限公司	受托管理
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京城建亚泰建设工程有限公司	接受劳务
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	北京港源建筑装饰工程有限公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京华原兴业房地产经纪有限公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京市天银地热开发有限责任公司	借款
其他关联关系方	北京城建道桥建设集团有限公司	接受劳务

**2. 关联交易**

(1) 本公司接受关联方提供施工劳务情况如下：

关联方名称	项目名称	2012 年度		2011 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑项目	0.00	17,000,000.00	26,412,759.12	7,038,394.74
北京城建十建设工程有限公司	北苑项目	0.00	6,000,000.00	13,628,056.00	7,500,000.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑项目	0.00	3,000,000.00	7,029,482.57	3,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	北苑项目	0.00	3,799,570.00	8,394,841.46	4,000,000.00
北京城建六建设工程有限公司	北苑项目	0.00	1,200,000.00	34,325,601.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑项目	0.00	3,832,439.00	2,434,305.00	3,500,000.00
北京城建建设工程有限公司	北苑项目	2,000,000.00	2,300,198.24	0.00	1,110,000.00
北京城建安装工程有限公司	北苑项目	2,231,149.00	2,231,149.00	1,000,000.00	1,000,000.00
北京金都园林绿化有限责任公司	北苑项目	0.00	0.00	8,484,219.50	8,200,000.00

关联方名称	项目名称	2012 年度		2011 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建北方建设有限公司	北苑项目	0.00	800,000.00	351,514.00	
北京城建五建设工程有限公司	筑华年项目	10,530,845.20	11,000,000.00	27,213,075.00	22,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	筑华年项目	26,519,382.90	10,000,000.00	22,146,507.00	24,500,000.00
北京城建一建设工程有限公司	筑华年项目	10,500,000.00	22,465,610.30	35,163,451.00	35,000,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年项目	12,657,982.30	7,600,000.00	21,080,661.00	29,400,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	筑华年项目	22,226,922.65	13,000,000.00	25,354,456.00	46,500,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年项目	9,712,902.82	5,500,000.00	27,228,421.10	34,000,000.00
北京城建六建设工程有限公司	筑华年项目	7,080,371.59	2,500,000.00	15,622,573.00	18,000,000.00
北京城建安装工程	筑华年项目	855,462.00	0.00	4,000,000.00	3,500,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	83,016,814.00	44,100,000.00	0.00	0.00
北京城建四建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	80,981,415.00	47,200,000.00	0.00	0.00
北京城建一建设发展有限责任公司	世华龙樾项目	72,570,590.00	40,100,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华龙樾项目	58,413,305.00	27,800,000.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	48,912,738.00	23,400,000.00	3,000,000.00	0.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	49,238,945.00	25,100,000.00	0.00	0.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	世华龙樾项目	0.00	3,500,000.00	6,400,000.00	2,000,000.00
北京城建五建设工程有限公司	世华龙樾项目	3,350,000.00	2,500,000.00	0.00	0.00
北京城建安装工程	世华龙樾项目	0.00	400,000.00	0.00	0.00
北京城建四建设发展有限责任公司	顺悦居项目	27,439,582.00	16,580,000.00	0.00	0.00
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居项目	21,711,256.00	16,300,000.00	0.00	0.00
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目	15,794,692.00	11,300,000.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	顺悦居项目	9,020,000.00	6,000,000.00	0.00	0.00
北京城建一建设发展有限责任公司	顺悦居项目	3,710,167.00	2,540,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	顺悦居项目	5,140,695.00	4,850,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	首城国际中心项目	15,518,463.00	11,313,328.00	272,577.00	16,487,500.00
北京城建五建设工程有限公司	首城国际中心项目	26,062,765.00	9,865,686.55	4,471,084.00	33,094,917.45
北京城建六建设工程有限公司	首城国际中心项目	14,720,955.00	10,907,238.09	4,269,420.00	20,955,000.00
北京城建安装工程	首城国际中心项目	1,843,574.00	2,412,608.75	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	首城国际中心项目	0.00	0.00	10,175,765.00	10,175,765.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	首城国际中心项目	19,241,384.00	14,365,368.05	0.00	0.00
北京城建六建设工程有限公司	泰和国际大厦项目	0.00	14,614,165.01	76,149,277.69	51,469,843.35

关联方名称	项目名称	2012 年度		2011 年度	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建安装工程 有限公司	泰和国际大厦项目	0.00	12,750.24	0.00	0.00
北京城建六建设 工程有限公司	泰和国际大厦项目	0.00	2,082,638.76	0.00	0.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	《徜徉集》项目	93,001,658.37	62,777,088.78	173,946,756.66	157,141,284.00
北京城建六建设 工程有限公司	《徜徉集》项目	109,889,387.93	51,659,516.00	62,148,855.84	45,472,820.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	《徜徉集》项目	26,523,353.37	24,726,680.00	11,225,515.04	13,740,501.00
北京城建一建设发 展有限公司	《徜徉集》项目	72,819,161.60	35,223,000.00	0.00	0.00
北京城建北方建设 有限责任公司	《徜徉集》项目	117,536,660.46	88,366,521.85	0.00	0.00
北京金都园林绿化 有限责任公司	《徜徉集》项目	6,729,923.55	2,580,000.00	0.00	0.00
北京城建十六建筑 工程有限责任公司	《徜徉集》项目	100,147,869.12	88,082,100.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	熙城项目	0.00	10,623,362.00	36,372,631.87	10,680,000.00
北京城建七建设工 程有限公司	熙城项目	0.00	2,310,000.00	23,143,705.95	2,530,000.00
北京城建北方建设 有限责任公司	熙城项目	0.00	350,000.00	39,214,523.86	6,910,000.00
北京港源建筑装饰 工程有限公司	世华泊郡项目	0.00	0.00		400,000.00
北京城建一建设工 程有限公司	世华泊郡项目	33,418,443.15	31,705,475.00	41,196,258.40	38,346,000.00
北京城建十建设工 程有限公司	世华泊郡项目	43,811,437.64	46,486,877.00	47,767,975.35	38,663,000.00
北京城建七建设工 程有限公司	世华泊郡项目	34,817,887.57	44,801,562.00	67,094,753.41	58,228,000.00
北京城建北方建设 有限责任公司	世华泊郡项目	31,103,055.55	37,430,588.00	65,187,148.91	59,893,332.86
北京城建八建设工 程有限公司	世华泊郡项目	68,015,359.18	57,457,973.00	10,488,719.77	4,570,681.00
北京城建道桥建设 集团有限公司	世华泊郡项目	36,649,814.79	52,723,472.00	66,492,732.94	51,886,680.60
北京城建亚泰建设 工程有限公司	世华泊郡项目	75,928,009.66	60,610,580.00	7,898,158.69	3,860,000.00
北京城建亚泰建设 工程有限公司	世华国际项目	9,841,861.31	3,615,349.00	0.00	0.00
北京城建北方建设 有限责任公司	龙樾湾（成都）项 目	24,659,851.78	16,147,499.97	0.00	0.00
北京城建七建设工 程有限公司	龙樾湾（成都）项 目	33,720,521.16	28,723,930.68	0.00	0.00
北京城建建设工程 有限公司	龙樾湾（成都）项 目	57,209,059.23	43,739,247.34	0.00	0.00

(2) 本公司接受关联方提供代理劳务情况如下：

关联方	项目名称	2012 年度		2011 年度	
		接受劳务	支付金额	接受劳务	支付金额
北京华原兴业房地 产经纪有限公司	筑华年项目	12,040,345.04	12,040,345.04	13,462,739.92	21,000,000.00
北京华原兴业房地 产经纪有限公司	世华龙樾项 目	6,714,027.71	2,167,148.00	0.00	0.00
<b>合计</b>		<b>18,754,372.75</b>	<b>14,207,493.04</b>	<b>13,462,739.92</b>	<b>21,000,000.00</b>

(3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	年租金	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
本公司	北京城建房地产开发有限公司	富海中心 2 号楼 14-16 层	6,893,802.00	市场价格	2009.1.1	2012.12.31
北京城建房地产开发有限公司	本公司	城建开发大厦地下室,地上第 3-9 层	6,893,802.00	市场价格	2009.1.1	2012.12.31

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心 2 号楼 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房,本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室 66.44 平方米,地上第 3-9 层 5,736.92 平方米办公用房及地下两层车位 20 个。双方签定协议,规定租赁期限为 2009 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日,年租金 6,893,802.00 元,租金相互抵免。

#### (4) 借出资金

关联方名称	借出金额	备注	本年计提利息
北京市天银地热开发有限责任公司	800.00 万元	尚未归还,利率由 5%变更为同期银行贷款利率上浮 5.5%	537,749.91

#### (5) 关联托管情况

2007 年 7 月 1 日,本公司与控股股东城建集团签订《股权托管协议》,城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限责任公司,期限三年,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的销售收入的 0.20%收取托管费。2010 年 7 月 1 日,双方已续签协议,期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入 534.12 万元。

2008 年 12 月 31 日,本公司与控股股东城建集团签订《股权托管协议》,城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建新城投资开发有限公司,期限三年,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建新城投资开发有限公司经审计的销售收入的 0.20%收取托管费。2011 年 12 月 31 日双方已续签协议,期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入 52.91 万元。

#### (6) 关联担保

##### 1) 提供担保

本公司向关联方提供担保情况参见本附注八、14 和八、25 注释。

##### 2) 接受担保

本公司接受关联方担保情况分别参见本附注八、14 和八、25 注释。

##### 3. 关联方往来余额

##### (1) 关联方其他应收款

关联方名称	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	11,026,150.00	1,751,307.50
北京城建七建设工程有限公司	1,519,915.98	80,802.10	1,184,667.00	61,105.65
北京城建北方建设有限责任公司	1,482,074.97	79,409.80	1,199,735.80	59,964.90
北京城建亚泰建设工程有限公司	1,256,531.88	69,080.90	1,297,348.00	67,631.60
北京城建集团有限责任公司工会	1,000,000.00	200,000.00	1,000,000.00	200,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	195,830.56	0.00	0.00	0.00
北京城建八建设工程有限公司	266,687.60	53,337.52	39,323.00	4,987.00
北京城建五建设工程有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	5,000.00
北京城建安装工程有限公司	36,200.00	7,240.00	36,200.00	7,240.00
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	3,047.40	15,237.00	3,047.40
北京城建建设工程有限公司	0.00	0.00	2,000,000.00	300,000.00

**(2) 关联方预付账款**

关联方名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建七建设工程有限公司	9,200,000.00	2,040,000.00
北京城建安装工程有限公司	4,604,994.13	1,400,000.00
北京市园林古建筑设计研究院	0.00	200,000.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	0.00	1,040,345.04
北京城建亚泰建设工程有限公司	10,202,155.50	0.00

**(3) 关联方应付账款**

关联方名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建亚泰建设工程有限公司	196,356,557.84	86,171,479.01
北京城建六建设工程有限公司	119,635,842.00	107,241,476.32
北京城建北方建设有限责任公司	106,387,812.44	62,541,658.07
北京城建一建设发展有限公司	88,488,818.59	24,895,361.99
北京城建七建设工程有限公司	76,130,338.17	55,566,544.17
北京城建道桥建设集团有限公司	73,601,201.90	63,961,058.67
北京城建四建设工程有限责任公司	44,640,997.00	0.00
北京城建五建设工程有限公司	41,585,070.20	65,517,267.47
北京城建八建设发展有限责任公司	38,916,814.00	0.00
北京城建建设工程有限公司	23,111,648.64	20,157,597.75
北京城建十建设工程有限公司	20,682,313.38	21,197,752.74
北京城建十六建筑工程有限责任公司	12,965,769.12	4,400,000.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	7,296,497.10	413,581.00
北京城建房地产开发有限公司	4,891,214.33	4,891,214.33
北京华原兴业房地产经纪有限公司	4,546,879.71	0.00
北京城建安装工程有限公司	575,749.62	5,638,670.60

**(4) 关联方其他应付款**

关联方类型及名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建北方建设有限责任公司	901,000.00	0.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	859,174.00	50,000.00
北京城建七建设工程有限公司	383,875.00	483,468.19
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00

**(5) 关联方其他往来余额**

关联方类型及名称	科目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司(工会)	长期应付款	0.00	12,000,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	一年内到期非流动负债	12,000,000.00	0.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	应付利息	600,000.00	600,000.00
北京市天银地热开发有限责任公司	应收利息	2,537,749.91	2,000,000.00

**十、或有事项**
**1. 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项**

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 332,991.41 万元(其中本公司提供担保余额为 6,882.99 万元，本公司之子公司首城公司提供担保余额为 187,556.76 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 49,287.80 万元，本公司之子公司世纪鸿城提供担保余额为 37,275.05 万元，本公司之子公司兴泰公司提供担保余额为 27,900.00 万元，本公司之子公司重庆公司提供担保余额为 18,759.73 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 710.00 万元，本公司之子公司成都公司提供担保余额为 4,619.09 万元)。

**2. 本公司为本公司之子公司提供担保事项**

参见本附注八、6 和八、25 注释。

**3. 截至 2012 年 12 月 31 日，除存在上述事项外，本公司无其他需披露的或有事项。**
**十一、承诺事项**

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

**十二、资产负债表日后事项**
**1. 资产负债表日后利润分配**

本公司 2012 年度母公司实现净利润为 407,342,708.75 元，加上年初未分配利润 2,100,472,839.49 元，减去本年分配现金股利 177,840,000.00 元，减去按照《公司章程》

规定，按净利润 10%提取法定盈余公积 40,734,270.88 元，年末可供股东分配的利润为 2,289,241,277.36 元。根据 2013 年 3 月 28 日第五届董事会第十次会议决议，本公司拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 889,200,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.70 元（含税），预计支付红利 329,004,000.00 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

## 2. 将环保公司挂牌交易

2013 年 3 月 14 日，本公司取得北京市国资委《关于对北京城建环保投资发展有限公司股权转让资产评估项目予以核准的批复》（京国资产权[2013]43 号）。2013 年 3 月 20 日，经本公司第五届董事会第九次会议审议通过《关于挂牌转让北京城建环保投资发展有限公司 100%股权的议案》。2013 年 3 月 27 日，本公司在北京产权交易所挂牌转让所持环保公司 100%股权。

3. 截至财务报告报出日，除存在上述事项外，本公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

## 十三、 其他重要事项

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 应收账款账龄分析

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	1,194,000.00	100.00%	238,800.00
合计	0.00	0.00%	0.00	1,194,000.00	100.00%	238,800.00

#### (2) 应收账款分类

类别	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	1,194,000.00	238,800.00

#### (3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	1,194,000.00	100.00%	238,800.00

合计	0.00	0.00%	0.00	1,194,000.00	100.00%	238,800.00
----	------	-------	------	--------------	---------	------------

(4) 本公司年末无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本年度又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的应收账款;

(5) 本公司年末无实际核销的应收账款;

(6) 本公司年末应收账款中不含持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款账龄

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	2,161,927,134.12	42.85%	35,441.39	1,569,802,180.26	26.89%	36,813.52
1-2 年	1,294,523,041.56	25.66%	70,817.68	3,997,464,575.19	68.48%	75,314.16
2-3 年	1,453,713,095.35	28.82%	19,820.46	167,523,419.28	2.87%	37,730.19
3 年以上	134,695,194.00	2.67%	961,176.28	102,968,499.97	1.76%	957,842.21
合计	5,044,858,465.03	100.00%	1,087,255.81	5,837,758,674.70	100.00%	1,107,700.08

### (2) 其他应收款分类

类别	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
款项性质特殊的其他应收款	5,038,503,442.57	99.87%	0.00	5,831,228,517.15	99.89%	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,355,022.46	0.13%	1,087,255.81	6,530,157.55	0.11%	1,107,700.08
合计	5,044,858,465.03	100.00%	1,087,255.81	5,837,758,674.70	100.00%	1,107,700.08

#### 1) 组合中, 款项性质特殊(关联方、保证金、备用金等性质)的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京城建兴泰房地产开发有限公司	983,607,089.38	0.00	0.00	关联方不计提
北京大东房地产开发有限公司	842,642,290.32	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建重庆地产有限公司	696,813,307.88	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建兴云房地产有限公司	693,824,521.89	0.00	0.00	关联方不计提
北京世纪鸿城置业有限公司	675,883,996.82	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建成都地产有限公司	661,872,803.41	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建兴合房地产开发有限公司	248,151,696.77	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建兴华地产有限公司	197,275,124.33	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建兴业置地有限公司	19,626,830.78	0.00	0.00	关联方不计提
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建房地产开发有限公司	5,341,176.48	0.00	0.00	关联方不计提

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京汇和房地产开发有限公司	2,339,062.58	0.00	0.00	关联方不计提
北京城承物业管理有限责任公司	221,605.71	0.00	0.00	关联方不计提
北京首城置业有限公司	187,180.46	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建环保投资发展有限公司	59,648.59	0.00	0.00	关联方不计提
北京新城顺城投资开发有限公司	1,588,621.18	0.00	0.00	关联方不计提
北京新城顺城投资开发有限公司	529,116.09	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建五建设工程有限公司	267,933.00	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建八建设工程有限公司	266,687.60	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建九建设工程有限公司	153,477.60	0.00	0.00	关联方不计提
北京城建亚泰建设工程有限公司	6,760.00	0.00	0.00	关联方不计提
其他	238,109.13	0.00	0.00	关联方不计提
<b>合计</b>	<b>5,038,503,442.57</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>—</b>

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	708,827.83	11.15%	35,441.39	736,270.33	11.27%	36,813.52
1-2 年	708,176.81	11.14%	70,817.68	753,141.59	11.53%	75,314.16
2-3 年	132,136.41	2.08%	19,820.46	251,534.60	3.85%	37,730.19
3 年以上	4,805,881.41	75.63%	961,176.28	4,789,211.03	73.35%	957,842.21
<b>合计</b>	<b>6,355,022.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,087,255.81</b>	<b>6,530,157.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,107,700.08</b>

(3) 本公司年末无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大,但在本年度又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的其他应收款;

(4) 本公司年末无实际核销的其他应收款;

(5) 本公司年末其他应收款中不含持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款;

(6) 本公司年末其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质	占其他应收款总额的比例
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	983,607,089.38	3 年以内	借款及利息	19.50%
北京大东房地产开发有限公司	子公司	842,642,290.32	5 年以内	借款及利息	16.70%
北京城建重庆地产有限公司	子公司	696,813,307.88	3 年以内	借款及利息	13.81%
北京城建兴云房地产有限公司	子公司	693,824,521.89	1 年以内	借款及利息	13.75%
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	675,883,996.82	3 年以内	借款及利息	13.40%
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>3,892,771,206.29</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>77.16%</b>

3. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	2,651,580,167.08	2,576,288,167.08
按权益法核算长期股权投资	1,467,039,682.46	1,270,875,065.70
<b>长期股权投资合计</b>	<b>4,118,619,849.54</b>	<b>3,847,163,232.78</b>
减：长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
<b>长期股权投资价值</b>	<b>3,964,877,225.01</b>	<b>3,693,420,608.25</b>

## (2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2011年 12月31日	本年 增加	本年 减少	2012年 12月31日	本年 现金红利
<b>成本法核算</b>								
北京城建兴华地产有限公司	100.00%	100.00%	816,998,352.05	838,000,000.00	0.00	0.00	838,000,000.00	0.00
北京汇和房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	54,619,999.97	54,619,999.97	0.00	0.00	54,619,999.97	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00	0.00	0.00	71,338,000.00	0.00
北京城建兴业置地有限公司	100.00%	100.00%	140,000,000.00	200,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00
北京首城置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京大东房地产开发有限公司	80.00%	80.00%	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	0.00	8,000,000.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司	100.00%	100.00%	427,392,300.00	427,392,300.00	0.00	0.00	427,392,300.00	0.00
北京城建环保投资发展有限公司	100.00%	100.00%	105,292,000.00	107,500,000.00	50,292,000.00	0.00	157,792,000.00	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司	100.00%	100.00%	21,266,600.00	103,762,743.72	0.00	0.00	103,762,743.72	0.00
北京城建兴达投资开发有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
北京城建成都地产有限公司	66.00%	66.00%	33,000,000.00	33,000,000.00	0.00	0.00	33,000,000.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
青岛京城房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	5,500,000.00	5,500,000.00	5,000,000.00	0.00	10,500,000.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	100.00%	100.00%	5,140,844.36	4,381,844.20	0.00	0.00	4,381,844.20	0.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	100.00%	100.00%	13,551,416.35	10,398,504.06	0.00	0.00	10,398,504.06	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司	100.00%	100.00%	494,399.85	494,399.85	0.00	0.00	494,399.85	0.00
北京城建兴云房地产有限公司	100.00%	100.00%	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	0.00
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京城建国际工程有限责任公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0.00	0.00	10,007,750.75	0.00
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2011年 12月31日	本年 增加	本年 减少	2012年 12月31日	本年 现金红利
锦州银行股份有限公司	4.68%	4.68%	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	0.00
<b>小计</b>			<b>2,434,486,537.11</b>	<b>2,576,288,167.08</b>	<b>85,292,000.00</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>2,651,580,167.08</b>	<b>34,300,000.00</b>
<b>权益法核算</b>								
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	20,000,000.00	0.00	21,565,517.10	0.00	21,565,517.10	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	3,179,067.00	3,179,067.00	-2,325,205.28	0.00	853,861.72	0.00
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	280,000,000.00	455,898,329.42	203,556,849.18	22,400,000.00	637,055,178.60	22,400,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	326,970,992.24	-2,932,490.74	28,800,000.00	295,238,501.50	28,800,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	467,412,737.49	25,657,854.92	0.00	493,070,592.41	0.00
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	32,800,000.00	17,413,939.55	1,842,091.58	0.00	19,256,031.13	0.00
城建中投(海南)投资管理有限公司	40.00%	40.00%	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00
<b>小计</b>			<b>758,266,478.58</b>	<b>1,270,875,065.70</b>	<b>267,364,616.76</b>	<b>71,200,000.00</b>	<b>1,467,039,682.46</b>	<b>51,200,000.00</b>
<b>合计</b>			<b>3,192,753,015.69</b>	<b>3,847,163,232.78</b>	<b>352,656,616.76</b>	<b>81,200,000.00</b>	<b>4,118,619,849.54</b>	<b>85,500,000.00</b>

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53

4. 营业收入、营业成本

项目	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	250,003,101.00	871,660,878.00
其他业务收入	26,098,374.81	16,341,533.81
<b>合计</b>	<b>276,101,475.81</b>	<b>888,002,411.81</b>
主营业务成本	132,786,945.93	402,443,491.90
其他业务成本	1,452,157.21	3,274,968.59
<b>合计</b>	<b>134,239,103.14</b>	<b>405,718,460.49</b>

5. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	2012 年度	2011 年度
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	330,600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	247,564,769.27	175,694,669.88
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,327,364.44	11,992,439.37
其中：北京盛弘基房地产开发有限责任公司	0.00	13,050,191.21
北京城建纵横文化广告有限公司	0.00	-1,057,751.84
北京城建兴达投资开发有限公司	-12,327,364.44	0.00
<b>合计</b>	<b>269,537,404.83</b>	<b>518,287,109.25</b>

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2012 年度	2011 年度
<b>合计</b>	<b>34,300,000.00</b>	<b>330,600,000.00</b>
其中：		
国信证券有限公司	34,300,000.00	68,600,000.00
北京城建兴业置地有限公司	0.00	112,000,000.00
北京首城置业有限公司	0.00	150,000,000.00

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2012 年度	2011 年度
<b>合计</b>	<b>247,564,769.27</b>	<b>175,694,669.88</b>
其中：		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	-2,325,205.28	0.00
北京科技园建设股份有限公司	203,556,849.18	72,690,080.48
深圳市中科招商创业投资有限公司	17,267,661.77	53,220,583.77
国奥投资发展有限公司	25,657,854.92	65,170,066.08
北京乐健医疗投资有限公司	1,842,091.58	-15,386,060.45

项目	2012 年度	2011 年度
北京市天银地热开发有限责任公司	1,565,517.10	0.00

## 6. 母公司现金流量表补充资料

项目	2012 年度	2011 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	407,342,708.75	810,030,269.18
加: 资产减值准备	-259,244.27	-414,313.57
固定资产折旧、投资性房地产摊销	790,230.66	3,983,148.38
处置固定资产的损失(收益以“-”填列)	-8,411.08	0.00
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)	-9,239,409.45	2,378,318.16
财务费用	161,943,755.22	159,001,682.85
投资损失(收益以“-”号填列)	-269,537,404.83	-518,287,109.25
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	80,093,864.72	-23,088,082.95
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,251,356.98	32,372,066.11
存货的减少(增加以“-”号填列)	130,760,676.14	469,302,840.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	186,229,242.06	-679,524,682.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-158,533,835.68	-240,053,380.80
经营活动产生的现金流量净额	532,833,529.22	15,700,756.45
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	507,634,131.64	134,833,601.17
减: 现金的年初余额	134,833,601.17	329,930,564.36
现金及现金等价物净增加额	372,800,530.47	-195,096,963.19

## 十五、 补充资料

## 1. 非经常性损益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益(2008)》的规定, 本公司 2012 年度非经常性损益如下:

项目	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置损益	48,838,070.25	11,229,557.24
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	537,749.91	400,000.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	1,863,901.96
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	57,225,900.79	-34,230,701.80
受托经营取得的托管费收入	5,870,292.57	5,119,391.26
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,277,524.26	-3,139,014.32
<b>小计</b>	<b>116,749,537.78</b>	<b>-18,756,865.66</b>
所得税影响额	-29,187,384.45	5,155,191.91
少数股东权益影响额(税后)	325,126.32	-9,140.83

项目	2012 年度	2011 年度
合计	87,887,279.65	-13,610,814.58

## 2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《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(2010 年修订)》的规定, 本公司 2012 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

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
归属于母公司股东的净利润	15.44%	1.23	1.23
扣除非经常性损益后归属于母公司 股东的净利润	14.21%	1.13	1.13

## 十六、 财务报告批准

本财务报告于 2013 年 3 月 28 日由本公司董事会批准报出。

## 第十一章 备查文件目录

- 1、载有董事长、总经理、总会计师亲笔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、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公司有关报告正本。

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：

2013 年 3 月 28 日