

# 京能置业股份有限公司

600791

## 2012 年年度报告

## 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、 国富浩华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人徐京付、主管会计工作负责人姜爱芸及会计机构负责人高京兰声明：保证年度报告中财务报告的真实、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：根据公司实际经营情况及 2013 年业务发展计划，公司拟进行现金利润分配，以公司总股本 45288 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.50 元（含税），剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2012 年度不进行公积金转增股本。

六、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公

司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

## 目 录

第一节 释义及重大风险提示 .....	5
第二节 公司简介 .....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节 董事会报告 .....	10
第五节 重要事项 .....	18
第六节 股份变动及股东情况 .....	23
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	27
第八节 公司治理 .....	33
第九节 内部控制 .....	36
第十节 财务会计报告 .....	37
第十一节 备查文件目录 .....	102

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源投资（集团）有限公司
京能财务	指	京能集团财务有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的风险，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险因素及对策”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文名称简称	京能置业
公司的外文名称	BEIH-PROPERTY CO.,LTD
公司的外文名称缩写	BEIH-ZY
公司的法定代表人	徐京付

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
联系地址	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧
电话	010-62698639	010-62698709
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

## 六、 公司报告期内注册变更情况

### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

### (二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

### (三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司于 1997 年 1 月 30 日上市，主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。2001 年 7 月，公司进行了重大资产置换，置换后，公司主营业务变更为房地产开发与经营。

### (四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市时第一大股东为贵州省国有资产管理局，持股比例为 37.62%。公司第一大股东后续变更情况如下：1997 年，第一次变更为海通证券有限责任公司，持股比例 26.26%；1999 年，第二次变更为北京市天创房地产开发公司，持股比例为 29.59%；2005 年，第三次变更为北京能源投资(集团)有限公司，当时的持股比例为 42.46%，2007 年实施了定向增发后控股股东持股比例为 45.26%。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	国富浩华会计师事务所
	办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
	签字会计师姓名	李振洁 洪涛

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

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
营业收入	1,078,363,437.30	1,822,870,012.50	-40.84	1,064,191,984.52
归属于上市公司股东的净利润	165,345,849.08	200,136,982.41	-17.38	125,007,517.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	165,395,694.13	201,610,788.81	-17.96	125,028,313.60
经营活动产生的现金流量净额	-768,749,503.49	10,736,697.27	不适用	1,093,874,761.15
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,239,173,211.56	1,120,160,230.07	10.62	945,411,527.66
总资产	4,929,700,225.78	4,663,140,119.21	5.72	4,916,136,588.46

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.37	0.44	-15.91	0.28
稀释每股收益 (元 / 股)	0.37	0.45	-17.78	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.37	0.45	-17.78	0.28
加权平均净资产收益率 (%)	13.88	19.43	减少 5.55 个百分点	14.12
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.89	19.56	减少 5.67 个百分点	14.12

#### 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	-27,864.57		596,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67,991.72	-1,658,475.07	-585,464.66
少数股东权益影响额	19,867.50	152,963.07	12,762.06
所得税影响额	26,143.74	31,705.60	-2,501.36
合计	-49,845.05	-1,473,806.40	20,796.04

### 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
可供出售金融资产	9,757,440.00	10,333,400.00	575,960.00	0
合计	9,757,440.00	10,333,400.00	575,960.00	0

## 第四节 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

2012 年，国家继续坚持房地产调控方向，面对调控政策以及复杂的经济环境，公司董事会及经营层深入贯彻落实科学发展观，以市场为导向，以科学决策和提高经济效益为中心，在全体员工的共同努力下较好地完成了公司的各项任务。报告期内，实现利润总额 3.57 亿元，净利润 2.67 亿元（含少数股东权益），实现净资产收益率 13.88%，以优良的业绩回报了股东。

在融资方面，期内公司积极拓展融资渠道，通过融资租赁、委托贷款、抵押贷款等多种融资方式获取资金，为项目开发提供了资金保障。

在土地储备方面，期内大连京能阳光房地产开发有限公司竞得了大连市旅顺口区的“大旅（2012）7 至 9 号”三宗地块的国有建设用地使用权。在项目开发方面，公司开发区域已扩展至呼市、银川、天津和大连。

### （一）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 (%)	变动原因
营业收入	1,078,363,437.30	1,822,870,012.50	-40.84	可结转商品减少所致
营业成本	479,767,009.85	1,135,030,024.82	-57.73	可结转商品减少所致
销售费用	14,057,180.30	28,067,020.39	-49.92	销售减少所致
管理费用	19,260,467.47	20,249,835.22	-4.89	
财务费用	5,538,726.01	8,057,020.75	-31.26	借款费用化减少
经营活动产生的现金流量净额	-768,749,503.49	10,736,697.27	不适用	销售减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,358,739.00	-1,477,462.97	59.65	对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	478,364,566.17	-172,293,488.83	不适用	满足资金需求增加筹资

#### 2、 收入：收入情况详细内容见“行业、产品或地区经营情况分析”

##### 主要销售客户的情况

前五名销售客户金额合计 4665.96 万元，占销售金额比重为 4.33%。

### 3、 成本

#### (1) 成本分析表

单位:万元

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	房地产	47,830.39	99.70	113,239.54	99.76	-57.76

#### (2) 主要供应商情况

向前五名供应商采购金额合计 25110.72 万元，占采购总额比重为 25.23%。

### 4、 费用

科目	2012 年度 (万元)	2011 年度 (万元)	同比增减 (%)	变动原因
销售费用	1,405.72	2,806.70	-49.92	销售减少
管理费用	1,926.05	2,024.98	-4.89	
财务费用	553.87	805.70	-31.26	借款利息费用化减少

### 5、 现金流

详见“利润表及现金流量表相关科目变动分析表”

### 6、 发展战略和经营计划进展说明

公司确立 2012 年为管理执行年。期内，公司结合现有项目合作的特点，以计划为龙头，全面预算管理，按照新的二级管控制度，以基础管理和成长型投资为目标；加强预算管理、合同管理标准化和信息化建设；全面推进内控体系的有效运行。详细内容见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

#### (二) 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:万元 币种:人民币

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	106,945.69	47,830.39	55.27	-41.08	-57.76	增加

发						17.65 个百分点
主营业务分产品情况						
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 (%)
商品房销售	106,945.69	47,830.39	55.27	-41.08	-57.76	增加 17.65 个百分点

## 2、 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	90,633.99	24.19
宁夏银川地区	10,063.61	-83.08
内蒙古呼和浩特地区	6,248.10	-87.27

## (三) 资产、负债情况分析

### 1、 资产负债情况分析表

单位:万元

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	30,077.06	6.14	59,351.42	12.73	-49.32
应收账款	52.50	0.01	35.94	0.01	46.09
预付款项	8,377.84	1.71	8,376.42	1.80	0.02
其他应收款	1,101.03	0.22	938.68	0.20	17.30
存货	413,908.93	84.45	355,464.55	76.23	16.44
可供出售金融资产	1,033.34	0.21	975.74	0.21	5.90
长期股权投资	29,942.71	6.11	34,596.61	7.42	-13.45
投资性房地产	672.49	0.14	0	0.00	
固定资产	1,811.89	0.37	1,909.99	0.41	-5.14
无形资产	8.10	0.00	9.82	0.00	-17.55
递延所得税资产	3,123.21	0.64	4,654.83	1.00	-32.90

短期借款	43,000.00	8.77	38,000.00	8.15	13.16
应付账款	17,522.76	3.58	30,917.46	6.63	-43.32
预收款项	52,425.11	10.70	110,828.92	23.77	-52.70
应付职工薪酬	1,188.71	0.24	985.72	0.21	20.59
应交税费	37,394.39	7.05	19,324.56	4.14	78.70
应付利息	856.15	0.17	497.40	0.11	72.12
应付股利	11,275.07	2.30	9,782.45	2.10	15.26
其他应付款	42,129.25	8.60	78,424.97	16.82	-46.28
一年内到期的非流动负债	30,000.00	6.12		0.00	
长期借款	80,305.00	16.39	30,305.00	6.50	164.99
长期应付款	4,657.21	0.95		0.00	
递延所得税负债	168.34	0.03	153.94	0.03	9.35

货币资金：销售回款减少所致

递延所得税资产：预收账款减少对应确认的递延所得税资产变化

应付账款：本期预提、结算工程款较少

预收款项：本期交付结转所致

应交税费：本期计提土增税增加所致

应付利息：子公司计提长期借款利息增加

其他应付款：归还控股股东往来款所致

长期借款：子公司新增借款所致

#### (四) 核心竞争力分析

京能置业具有十余年的房地产开发经验，拥有一套较为完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在管理创新方面，公司大力推进组织管控和管理提升，大力推进管理流程优化，建立了适合京能置业实际的流程制度和管理体系，公司专业化管理水平和对二级企业的管控能力不断提升。在项目开发方面，公司开发区域已扩展至呼市、银川、天津和大连。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司收购了北京天科创业科技有限公司 10% 股权，投资额为 245.66 万元，收购后北京天科创业科技有限公司为本公司全资子公司，其主营业务为房地产开发与经营。报告期内对外股权投资额比上年同期减少 784.34 万元，减少幅度为 76%。

## 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601818	光大银行	3,600,000.00	0.01	10,333,400.00	0	431,970.00	可供出售金融资产	认购
合计		3,600,000.00	/	10,333,400.00	0	431,970.00	/	/

## 2、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

本年度公司无委托理财事项。

## (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

## 3、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。

## 4、主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发	四合上院项目	6,000.00	247,314.80	77,140.23	25,899.86
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	天下川	10,000.00	163,257.58	23,600.73	1,227.23

## 5、非募集资金项目情况

经公司第六届董事会第二十八次临时会议决议，期内，本公司控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司竞得了“大旅（2012）7 至 9 号”三宗地块的国有建设用地使用权。以人民币 27502 万元竞得大连市旅顺口区光荣街道的大旅（2012）-7 号地块的国有建设用地使用权，用地面积 132425 平方米，建筑规模 145668 平方米；以人民币 13318 万元竞得大连市旅顺口区光荣街道的大旅（2012）-8 号地块的国有建设用地使用权，用地面积 91307 平方米，建筑规模 59350 平方米；以人民币 8927 万元竞得大连市旅顺口区铁山街道的大旅（2012）-9 号地块的国有建设用地使用权，用地面积 42983.3 平方米，建筑规模 47282 平方米。

## 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

2012 年，党的十八大报告中明确指出要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。城镇化意味着农业人口不断进入城市，这是房地产行业需求的本质，这将给房地产行业带来一定的机遇，同时也带来了一定的挑战。

近期国家出台了国五条，2013 年各省份国土资源部门除了要保持土地供应总量基本稳定外，还要继续保持调控政策连续性和稳定性，增强调控的针对性，突出差异性，总体上看，2013 年全国土地市场将基本保持平稳，有利于促进房地产市场平稳健康运行。

我们认为加快城镇化离不开房地产行业的平稳健康发展，面对机遇与挑战，我们将时刻关注并研究宏观调控政策，适应并服从城镇化战略，抓住机遇、迎接挑战，以期迎来公司更辉煌的发展时期。

### (二) 公司发展战略

根据公司十二五规划的发展定位，公司以房地产开发为核心，以住宅开发为基础，以上市公司为平台，通过资本运作和外部合作，扩大开发规模，提高运营和盈利能力。同时加大土地资源储备，适当增加持有物业比例，增强京能置业盈利的稳定性。

### (三) 经营计划

2013 年公司力争实现营业收入 13 亿元。年度内重点开展如下工作：

- 1、继续推行标准化制度和内控制度的执行，并在执行中完善，为公司的高效运营创造条件；
- 2、加快项目的开发以及销售速度，尽快回笼资金，提高资金使用效率，保证公司现金流的安全；
- 3、确保经营计划与关键节点的达成，实现项目滚动开发；实现新增储备；
- 4、打造京能品牌，通过品牌建设带来价值创造与价值提升；
- 5、建立有效的文化体系，倡导积极向上、激情进取的企业文化；
- 6、开展人才培养和项目后评估工作，提升专业能力与知识共享，建设学习型组织；
- 7、通过健全的约束和激励机制保障，激励到位，奖惩严肃，形成规范、持久的执行力。

### (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

在新的一年里，公司将通过自有资金和多种融资方式以满足公司房地产项目开发资金的需要。

## (五) 可能面对的风险

### 1、宏观经济政策风险

国家对房地产行业政策的趋紧，调控行为增多，导致国家金融环境支持不足，信贷和再融资政策收紧，对地产公司现金流的负面影响增大。

公司将密切关注宏观经济及房地产政策变化趋势，研判对房地产市场的影响，适时调整开发节奏，以应对给公司带来的影响。

### 2、成本风险

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

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

## 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

### (二) 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

√ 不适用

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

## 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

根据中国证监会、北京证监局的要求，公司结合自身实际情况，经公司 2012 年第一次临时股东大会决议，修订了《公司章程》中的利润分配政策。公司现利润分配政策符合监管部门的要求，公司会严格执行章程中的具体规定，充分考虑对投资者的回报。

公司利润分配具体政策如下：

1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

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 10%。

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。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 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：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	0	0.50	0	22,644,000	165,345,849.08	13.69
2011 年	0	0.30	0	13,586,400	200,136,982.41	6.79
2010 年	0	0.50	0	22,644,000	125,007,517.53	18.11

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、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

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 重大关联交易

#### (一) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

经公司 2012 年第二次临时股东大会决议，同意公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司将“四合上院”项目 1 号楼底商 1514 平方米销售给北京市天创房地产开发有限公司，销售价款为 6131.7 万元。付款方式为一次性付款。2013 年 3 月底前该交易已完成。

## 2、临时公告未披露的事项

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
天创科技发展有限公司	其他关联人	收购股权	收购北天科创业有限公司10%股权。	评估定价	165.67	245.66	245.66	现金	收购后公司持有该公司100%股权	资产增值为固定资产增值所致。

## (二) 关联债权债务往来

## 临时公告未披露的事项

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
京能集团	控股股东				38,421.76	0	16,728.54
关联债权债务形成原因		经公司股东大会同意,公司与京能集团共同开发建设银川房地产项目,上述资金为京能集团提供项目资金所致					
关联债权债务清偿情况		京能集团向本公司的控股子公司宁夏京能提供项目资金 384,217,611.55 元,本年度应付资金占用费 27,189,034.93 元,本期扣除归还的本息后,截止 2012 年 12 月 31 日,剩余应付资金占用费本息合计 167,285,433.62 元,利率按 3-5 年同期银行贷款基准利率上浮 0.582%。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述资金的提供有利于银川房地产项目的开发建设					

## (三) 其他关联交易

1、经公司第六届董事会第三十次临时会议决议，同意公司以全资子公司北京天科创业科技有限公司所拥有的办公用房 2019.07 平方米，与京能集团下属公司北京京能源深融资租赁有限公司以"售后回租"形式开展融资租赁业务，获取资金人民币 5500 万元。租赁期限不超过 3 年；租赁利率为人民银行同期贷款利率，即年利率为 6.65%；租赁保证金为融资租赁总金额的 5%；租赁手续费为 225 万元；租金支付方式为等额年金季付。

2、经公司第六届董事会第三十一次临时会议决议，同意公司向京能集团下属公司北京源深节能技术有限责任公司申请委托贷款 5000 万元人民币，借款期限 1 年，借款年利率 10%，通过锦州银行北京分行发放。

3、经公司第六届董事会第三十三次临时会议决议，同意公司控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请 2 亿元房地产开发贷款额度，期限 3 年，利率不高于 9.5%。

4、经公司 2012 年第二次临时股东大会决议，同意公司与京能财务续签《金融服务框架协议》，期限三年，继续与其进行金融合作、接受其提供的服务。截止年底，公司在京能财务的存储余额为 166,747,271.91 元，利息为 234,878.04 元。

## 七、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

### (二) 担保情况

√ 不适用

### (三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## 八、承诺事项履行情况

### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关	解决同	北京能	承诺避	2006 年	否	是	-	-

的承诺	业竞争	源投资 (集团)有限公司	免、消除与上市公司之间的同业竞争	6 月承诺, 期限为长期				
	解决关联交易	北京能源投资 (集团)有限公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006 年 6 月承诺, 期限为长期	否	是	-	-

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所	国富浩华会计师事务所
境内会计师事务所报酬	45	45
境内会计师事务所审计年限	12	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	国富浩华会计师事务所	22

经公司 2012 年第二次临时股东大会决议, 同意聘请国富浩华会计师事务所担任本公司 2012 年度的财务审计机构并负责内部控制审计工作。

### 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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

### 十一、其他重大事项的说明

1、经公司第六届董事会第四次会议决议, 同意公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司通过银行委托贷款的方式向北京鑫福海工贸集团续借 3.8 亿元人民币, 年利率 8%, 借款期限为 1 年。

2、经公司第六届董事会第三十六次临时会议决议，同意公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司以“四合上院”4、5 号楼土地及在建工程为抵押，向浦发银行北京分行和平里支行申请 6 亿元房地产开发贷款，期限三年，综合资金成本为同期人民银行基准利率上浮 10%。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	566,304	0.13	0	0	0	0	0	566,304	0.13
1、国家持股	24	0	0	0	0	0	0	24	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	566,280	0.13	0	0	0	0	0	566,280	0.13
其中：境内非国有法人持股	566,280	0.13	0	0	0	0	0	566,280	0.13
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股	452,313,696	99.87	0	0	0	0	0	452,313,696	99.87
1、人民币普通股	452,313,696	99.87	0	0	0	0	0	452,313,696	99.87
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	452,880,000	100	0	0	0	0	0	452,880,000	100

#### (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

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

**(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**

本报告期末公司无内部职工股。

**三、 股东和实际控制人情况****(一) 股东数量和持股情况**

单位：股

截止报告期末股东总数	27,996	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	26,952			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京能源投资(集团)有限公司	国有法人	45.26	204,983,645	0	0	无
李卓	境内自然人	2.21	10,030,136	450,428	0	未知
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	0	0	未知
于秋吟	境内自然人	0.86	3,900,000	-138,000	0	未知
信达证券股份有限公司	其他	0.81	3,670,391	-2,225,923	0	未知
哈尔滨市道里区慈善基金会	其他	0.73	3,302,476	65,989	0	未知
宋世麟	境内自然人	0.59	2,650,600	465,900	0	未知
广东富盈建设有限公司	其他	0.57	2,570,023	-1,684,205	0	未知
陕西工业技术研究院	其他	0.52	2,345,486	0	0	未知
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.45	2,030,000	0	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量				
北京能源投资(集团)有限公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645			
李卓	10,030,136	人民币普通股	10,030,136			
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600	人民币普通股	8,751,600			
于秋吟	3,900,000	人民币普通股	3,900,000			

信达证券股份有限公司	3,670,391	人民币普通股	3,670,391
哈尔滨市道里区慈善基金会	3,302,476	人民币普通股	3,302,476
宋世麟	2,650,600	人民币普通股	2,650,600
广东富盈建设有限公司	2,570,023	人民币普通股	2,570,023
陕西工业技术研究院	2,345,486	人民币普通股	2,345,486
贵州省技术改造投资公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400			具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	154,440			
3	贵州省贵阳市云桥针纺采购供应站	51,480			
4	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480			
5	贵州省华星工贸公司	51,480			
6	贵州省旅游投资有限公司	24			
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1、法人

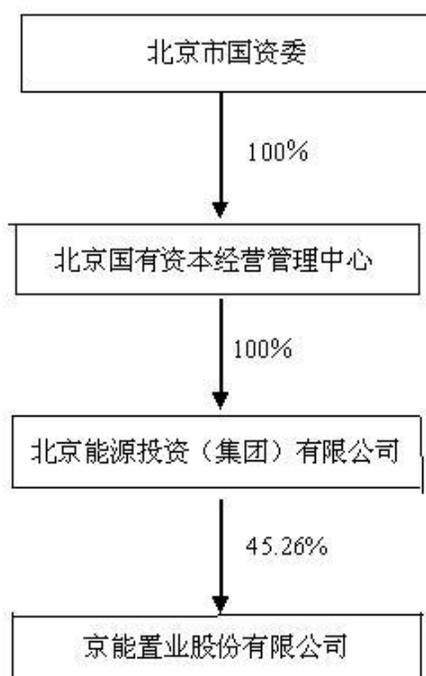
单位：亿元 币种：人民币

名称	北京能源投资（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	陆海军
成立日期	2004年12月8日
组织机构代码	769355935
注册资本	130
主要经营业务	电力能源、热力供应、地产置业、节能环保和金融证券
经营成果	集团多年来资产规模和电力装机容量在我国电力行业中处于第一梯队，盈利能力在地方电力企业中保持领先地位，集团多年进入中国企业500强行列。

财务状况	总资产已过千亿
现金流和未来发展策略	集团现金流情况较好。集团坚持以新修订的“十二五”规划为统领，搞好投资经营管理和改革发展工作，突出“稳字为首、北京为重、资源为先、效益为本”的“四为”导向，积极实施“稳节奏、谋布局、优结构、强管理、促发展”的投资经营工作方针，坚持稳中求进，力求创新发展，注重社会责任，积极保障民生（详细情况见京能集团网站）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	京能集团持有京能置业、京能热电、京能清洁能源等多家上市公司股权。

## (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



## 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。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (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	年度内股份增减变动量	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)
徐京付	董事长	男	57	2012年12月6日	2015年12月5日				0
谢建忠	董事	男	52	2012年12月6日	2015年12月5日				45.95
	总经理			2010年12月13日	2013年12月12日				
杨豫鲁	董事 (离任)	男	63	2009年4月16日	2012年12月5日				0
田野	董事	男	40	2012年12月6日	2015年12月5日				0
王琪	董事	男	57	2012年12月6日	2015年12月5日	13,384	13,384	0	37.55
邢少军	独立董事	男	67	2012年12月6日	2015年12月5日				0
陈倩	独立董事	女	57	2012年12月6日	2015年12月5日				6
徐小舸	独立董事 (离任)	女	41	2009年4月16日	2012年12月5日				5.84
宋常	独立董事	男	47	2012年12月6日	2015年12月5日				0
方秀君	监事会主席	女	42	2012年12月6日	2015年12月5日	1,560	1,560	0	0
徐小萍	监事	女	42	2012年12月6日	2015年12月5日				0
赵锐	职工监事 (离任)	男	38	2009年4月16日	2012年12月5日				24.01
丁敏	职工监事	男	35	2012年12月6日	2015年12月5日				18.72
朱兆梅	董事会秘书	女	42	2012年12月6日	2015年12月5日				29.24
路志君	副总经理	女	51	2010年12月13日	2013年12月12日				37.55
姜爱芸	财务总监	女	53	2010年12月13日	2013年12月12日				37.55
樊志前	副总经理	男	46	2010年12月13日	2013年12月12日				32.49
马俊	副总经理	男	36	2010年12月13日	2013年12月12日				32.49
高振辉	副总经	男	41	2010年12月13日	2013年12月12日				32.49

	理								
合计	/	/	/	/	/	14,944	14,944	0	328.04

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

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

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

田野：现任京能置业股份有限公司董事；北京能源投资（集团）有限公司实业管理部主任。曾任北京能源投资（集团）有限公司资产管理分公司党支部书记、总经理、筹备处副主任；北京能源投资（集团）有限公司科技实业投资部副经理；北京国际电力开发投资公司创业投资管理部副经理、实业投资部项目经理。

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

邢少军：现任京能置业股份有限公司独立董事。曾任北京节能环保中心主任；北京市发展计划委员会副主任；北京市计划委员会副主任；北京燕山石化公司化工二厂厂长。

陈倩：现任京能置业股份有限公司独立董事。曾任北京市土地储备中心副主任；奥运场馆中心区土地一级开发指挥部、新奥集团开发经营部负责人；北京市房地产管理局计划处主任科员、地政处副处长、出让处处长。

徐小舸：现任中投租赁有限责任公司副总经理。曾任京能置业股份有限公司独立董事；中国建银投资有限公司高级副经理；中国建设银行业务经理；深圳市金众股份有限公司安装分公司财务经理。

宋常：现任京能置业股份有限公司独立董事；中国人民大学商学院教授、博士生导师、博士后合作导师；盛运股份、天立环保、贵人鸟和中原证券等公司独立董事；审计署、人事部全国审计专业技术资格考试审定专家组成员等职务。曾任北京市人大常委会顾问；北京市人民政府专业顾问；天鸿宝业、当升科技和天地科技等上市公司独立董事，以及兰花股份等公司外部监事。

方秀君：现任京能置业股份有限公司监事会主席，北京能源投资(集团)有限公司财

务与产权管理部副主任。曾任北京市综合投资公司财务部副经理；北京多伦多国际医院财务副总监。

徐小萍：现任京能置业股份有限公司监事；北京能源投资(集团)有限公司审计与内控部主任。曾任北京能源投资(集团)有限公司审计与内控部副主任、科技实业投资部副经理、实业管理部副经理；北京市综合投资公司投资业务部副经理、经理助理。

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

丁敏：现任京能置业股份有限公司监事、财务部副经理。曾任京能置业股份有限公司财务部会计、主管会计；燕山饮食服务公司会计。

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

路志君：现任京能置业股份有限公司党委委员、副总经理；宁夏京能房地产开发有限公司总经理。曾任北京市天创房地产开发公司办公室主任、材料设备部经理。

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

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

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

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

## 二、 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
徐京付	北京能源投资(集团)有限公司	副总经理	2007年11月26日	
田野	北京能源投资(集	实业管理部主任	2009年12月15日	

	团) 有限公司			
方秀君	北京能源投资(集团)有限公司	财务与产权管理部副主任	2009 年 12 月 15 日	
徐小萍	北京能源投资(集团)有限公司	审计与内控部主任	2012 年 8 月 24 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
徐小舸	中投租赁有限责任公司	副总经理	2010 年 6 月 1 日	2013 年 5 月 31 日
徐小舸	浙江明牌珠宝股份有限公司	独立董事	2009 年 11 月 28 日	2012 年 4 月 24 日
徐小舸	哈尔滨誉衡药业股份有限公司	独立董事	2011 年 6 月 17 日	2014 年 6 月 16 日
宋常	中国人民大学	教授、博导	2001 年 6 月 1 日	
宋常	盛运股份	独立董事	2013 年 3 月 26 日	2016 年 3 月 25 日
宋常	天立环保	独立董事	2011 年 10 月 28 日	2014 年 10 月 27 日
宋常	贵人鸟	独立董事	2011 年 3 月 16 日	2014 年 3 月 15 日
宋常	中原证券	独立董事	2012 年 7 月 30 日	2015 年 7 月 29 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	董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员报酬确定依据为公司第五届董事会第九次会议审议通过的《薪酬管理办法》及《绩效管理办法》；独立董事津贴确定依据为公司 2010 年度股东大会决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	见上述“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”
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	税前合计 328.04 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
杨豫鲁	董事	离任	届满
徐小舸	独立董事	离任	届满
赵锐	职工监事	离任	届满

## 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	91
主要子公司在职员工的数量	56
在职员工的数量合计	147
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	15
行政人员	19
经济管理人员	15
专业技术人员	98
合计	147
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	6
大学本科	67
大学专科	64
中专、高中	9
合计	147

### (二) 薪酬政策

公司充分考虑市场经济环境的运行规律和企业运行的客观要求，为确保对内公平，对外具有竞争力，实现激励作用，确定了由岗位工资、技能工资和绩效工资组成的复合工资结构。

### (三) 培训计划

公司通过网络培训、内部和外部培训等方式，为员工提供培训成长机会，以促进员工不断提升胜任各自岗位的职业技能，从而促使公司持续稳定健康发展。

### (四) 专业构成统计图：

### 专业构成人数



(五) 教育程度统计图:

### 教育程度构成人数



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 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》、《上市规则》等各项法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范公司运作。公司结合自身实际情况，对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《财务管理办法》和《内幕信息知情人管理办法》等 4 个制度进行了修订。公司严格按照具体规定做好了内幕信息知情人的登记管理工作。公司符合《上市公司治理准则》的要求，具体情况如下：

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

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

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

4、关于内部控制体系的建立健全工作：期内，公司制订了《内部控制规范实施工作方案》和《公司内部控制建设发展规划方案》，公司按照监管要求并结合自身实际不断完善了内部控制制度，加强内部控制制度的执行与落实；期末，公司对内控设计和执行的有效性进行了测试，制定并实施了内部控制自我评价工作计划。

5、关于内幕信息知情人登记管理工作：为了更好地完成内幕信息知情人的登记管理工作，期内，公司进一步完善了《内幕信息知情人管理办法》，公司严格按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及的内幕信息知情人员进行了登记备案。报告期内，公司不存在内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

公司治理是一项长期任务，公司今后将不断加强治理结构建设，促进公司在规范的经营运作下获得长期健康发展，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因：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 年度股东大会	2012 年 6 月 28 日	公司独立董事 2011 年度工作报告；公司董事会 2011 年度工作报告；公司监事会 2011 年度工作报告；公司 2011 年财务决算报告；公司 2011 年度利润分配及公积金转增股本议案；公司 2011 年度报告及	审议通过全部议案	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2012 年 6 月 29 日

		摘要：公司关于委托贷款的议案。			
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 8 月 28 日	京能置业关于修订《公司章程》的议案；京能置业关于修订《股东大会议事规则》的议案；京能置业关于控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请开发贷款的议案。	审议通过全部议案	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2012 年 8 月 29 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 12 月 6 日	公司关于聘请 2012 年度审计机构的议案；公司关于与京能集团财务有限公司续签《金融服务框架协议》的议案；公司关于销售“四合上院”项目部分底商的议案；公司关于董事会换届的议案；公司关于监事会换届的议案。	审议通过全部议案	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2012 年 12 月 7 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
徐京付	否	15	15	9	0	0	否	3
谢建忠	否	15	15	9	0	0	否	3
杨豫鲁	否	13	12	9	1	0	否	2
王琪	否	15	15	9	0	0	否	3
邢少军	是	15	14	9	1	0	否	3
陈倩	是	15	15	9	0	0	否	3
徐小舸	是	13	11	8	2	0	否	2
田野	否	2	2	1	0	0	否	0
宋常	是	2	2	1	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

理化建议，忠实履行了独立董事的职责。

#### **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**

公司审计委员会共召开了六次，分别对公司定期报告、聘请审计机构、续签《金融服务框架协议》、销售“四合上院”项目部分底商、公司内控规范实施工作方案及内部控制建设发展规划方案进行了认真审议。在审议定期报告时，审计委员会认为定期报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当期的经营成果和财务状况等事项；审议其他议案时，能够及时提出重要的意见和建议。

在公司董事会换届事项上，公司提名委员会对董事会候选人的履历进行了仔细审核，并认为候选人均具备任职资格，符合相关法律法规的规定；

薪酬与考核委员会共召开了两次，对公司高管的业绩进行了考核并确定了高管人员 2012 年基薪；战略委员会共召开了三次，分别对土地获取、公司“十二五”发展总体规划及收购北京天科创业科技有限公司 10% 股权事项进行了认真审议。

报告期内，各委员会均能认真履职，为董事会的科学决策提供了良好的基础。

#### **五、 监事会发现公司存在风险的说明**

报告期内，监事会对监督事项无异议。

#### **六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了五分开，能够保持自主经营能力。

#### **七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

公司严格按照《高管人员绩效管理办法》对高级管理人员进行考评。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2012 年度，本公司根据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和要求，结合本公司《内部控制管理手册》和《内部控制自我评价手册》，在公司内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司内部控制的有效性进行了自我评价。

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，董事会全体成员保证本报告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

具体内容见我公司在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的《京能置业股份有限公司内控自我评价报告》。

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了国富浩华会计师事务所对公司 2012 年度内部控制情况进行审计，会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已经建立了《年报信息披露重大差错责任追究办法》，报告期内公司未出现年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师李振洁、洪涛审计，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

国浩审字[2013]第 213A0002 号

京能置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京能置业股份有限公司（以下简称京能置业公司）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中国注册会计师职业道德守则，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为，京能置业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业公司 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。

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：李振洁

中国·北京

中国注册会计师：洪涛

二〇一三年四月十日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2012 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		300,770,551.52	593,514,227.84
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		525,030.56	359,394.68
预付款项		83,778,374.96	83,764,199.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		11,010,295.62	9,386,839.80
买入返售金融资产			
存货		4,139,089,282.07	3,554,645,505.26
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		28,609,353.96	
流动资产合计		4,563,782,888.69	4,241,670,167.54
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		10,333,400.00	9,757,440.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		299,427,056.17	345,966,112.49
投资性房地产		6,724,864.67	
固定资产		18,118,909.91	19,099,856.49
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		80,960.29	98,193.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		31,232,146.05	46,548,348.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		365,917,337.09	421,469,951.67
资产总计		4,929,700,225.78	4,663,140,119.21
<b>流动负债：</b>			
短期借款		430,000,000.00	380,000,000.00
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		175,227,602.15	309,174,569.01
预收款项		524,251,107.46	1,108,289,190.82
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		11,887,138.65	9,857,230.20
应交税费		373,943,909.55	193,245,606.75
应付利息		8,561,538.75	4,974,038.75
应付股利		112,750,712.83	97,824,519.42
其他应付款		421,292,496.97	784,249,708.44
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		300,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,357,914,506.36	2,887,614,863.39
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		803,050,000.00	303,050,000.00
应付债券			
长期应付款		46,572,107.15	
专项应付款			

预计负债			
递延所得税负债		1,683,350.00	1,539,360.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		851,305,457.15	304,589,360.00
负债合计		3,209,219,963.51	3,192,204,223.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		149,813,004.98	182,559,472.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		28,593,825.26	27,487,652.42
一般风险准备			
未分配利润		607,886,381.32	457,233,105.08
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,239,173,211.56	1,120,160,230.07
少数股东权益		481,307,050.71	350,775,665.75
所有者权益合计		1,720,480,262.27	1,470,935,895.82
负债和所有者权益 总计		4,929,700,225.78	4,663,140,119.21

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司资产负债表**  
2012 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		111,396,540.19	503,715,961.79
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		9,117,233.51	
其他应收款		1,107,709,199.80	670,308,105.29
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,228,222,973.50	1,174,024,067.08
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		10,333,400.00	9,757,440.00
持有至到期投资		400,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资		636,551,419.95	639,323,876.27
投资性房地产			
固定资产		238,980.15	327,044.36
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		9,324.00	11,480.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,122,977.61	3,501,863.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,051,256,101.71	652,921,703.92
资产总计		2,279,479,075.21	1,826,945,771.00

<b>流动负债:</b>			
短期借款		50,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		3,607,789.73	3,630,109.14
应交税费		1,572,628.25	58,848.92
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		6,889,011.29	722,512.82
其他应付款		1,548,792,382.06	1,165,879,061.14
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,615,835,850.08	1,175,264,570.77
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		3,050,000.00	3,050,000.00
应付债券			
长期应付款		46,572,107.15	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,683,350.00	1,539,360.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		51,305,457.15	4,589,360.00
负债合计		1,667,141,307.23	1,179,853,930.77
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			
实收资本（或股本）		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		86,651,295.57	118,880,696.21
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		28,593,825.26	27,487,652.42
一般风险准备			
未分配利润		44,212,647.15	47,843,491.60
所有者权益（或股东权益） 合计		612,337,767.98	647,091,840.23
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,279,479,075.21	1,826,945,771.00

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**合并利润表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,078,363,437.30	1,822,870,012.50
其中: 营业收入		1,078,363,437.30	1,822,870,012.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		708,275,658.13	1,416,177,512.25
其中: 营业成本		479,767,009.85	1,135,030,024.82
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		188,169,964.79	215,977,874.98
销售费用		14,057,180.30	28,067,020.39
管理费用		19,260,467.47	20,249,835.22
财务费用		5,538,726.01	8,057,020.75
资产减值损失		1,482,309.71	8,795,736.09
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-13,327,685.68	-692,126.83
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-13,367,685.68	-692,126.83
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		356,760,093.49	406,000,373.42
加: 营业外收入		132,783.00	7,860.00
减: 营业外支出		268,639.29	1,666,335.07
其中: 非流动资产处置损失		67,864.57	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		356,624,237.20	404,341,898.35
减: 所得税费用		89,247,775.17	105,326,269.16

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		267,376,462.03	299,015,629.19
归属于母公司所有者的净利润		165,345,849.08	200,136,982.41
少数股东损益		102,030,612.95	98,878,646.78
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.37	0.44
（二）稀释每股收益		0.37	0.45
七、其他综合收益		-32,229,400.64	-2,744,280.00
八、综合收益总额		235,147,061.39	296,271,349.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		133,116,448.44	197,392,702.41
归属于少数股东的综合收益总额		102,030,612.95	98,878,646.78

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司利润表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加		1,729,135.77	
销售费用			
管理费用		6,091,052.64	2,610,316.55
财务费用		5,880,420.54	9,085,092.90
资产减值损失		2,484,457.29	10,952,015.92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		26,626,972.31	-692,126.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,367,685.68	-692,126.83
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		10,441,906.07	-23,339,552.20
加：营业外收入			
减：营业外支出		1,292.00	
其中：非流动资产处置损失		1,292.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		10,440,614.07	-23,339,552.20
减：所得税费用		-621,114.32	-2,733,436.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		11,061,728.39	-20,606,116.13
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-32,229,400.64	-2,744,280.00
七、综合收益总额		-21,167,672.25	-23,350,396.13

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**合并现金流量表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		483,234,014.18	1,184,843,617.58
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		104,505,298.77	131,031,468.86
经营活动现金流入小计		587,739,312.95	1,315,875,086.44
购买商品、接受劳务支付的现金		895,638,329.09	814,574,964.39
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		33,201,867.39	30,832,887.62
支付的各项税费		159,960,104.33	329,053,768.74
支付其他与经营活动有关的现金		267,688,515.63	130,676,768.42
经营活动现金流出小计		1,356,488,816.44	1,305,138,389.17
经营活动产生的现金流量净额		-768,749,503.49	10,736,697.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		550,000.00	
取得投资收益收到的现金			
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			
投资活动现金流入小计		550,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		452,139.00	1,377,462.97
投资支付的现金		2,456,600.00	100,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,908,739.00	1,477,462.97

投资活动产生的现金流量净额		-2,358,739.00	-1,477,462.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		39,200,000.00	9,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		39,200,000.00	9,800,000.00
取得借款收到的现金		1,230,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		55,000,000.00	58,264,156.96
筹资活动现金流入小计		1,324,200,000.00	368,064,156.96
偿还债务支付的现金		380,000,000.00	456,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		66,890,626.15	80,267,645.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		398,944,807.68	3,890,000.00
筹资活动现金流出小计		845,835,433.83	540,357,645.79
筹资活动产生的现金流量净额		478,364,566.17	-172,293,488.83
<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>		-292,743,676.32	-163,034,254.53
加：期初现金及现金等价物余额		593,514,227.84	756,548,482.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		300,770,551.52	593,514,227.84

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司现金流量表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,003,245,649.12	1,357,378,102.00
经营活动现金流入小计		1,003,245,649.12	1,357,378,102.00
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,070,980.64	457,460.72
支付的各项税费		991,987.85	1,206,602.54
支付其他与经营活动有关的现金		1,066,885,366.04	771,800,642.00
经营活动现金流出小计		1,069,948,334.53	773,464,705.26
经营活动产生的现金流量净额		-66,702,685.41	583,913,396.74
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		30,877,424.48	
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			
投资活动现金流入小计		30,877,424.48	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付			

的现金			
投资支付的现金		443,256,600.00	10,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		443,256,600.00	10,300,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-412,379,175.52	-10,300,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		50,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		55,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		105,000,000.00	
偿还债务支付的现金			400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,809,667.82	32,893,912.44
支付其他与筹资活动有关的现金		8,427,892.85	
筹资活动现金流出小计		18,237,560.67	432,893,912.44
筹资活动产生的现金流量净额		86,762,439.33	-432,893,912.44
<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>		-392,319,421.60	140,719,484.30
加：期初现金及现金等价物余额		503,715,961.79	362,996,477.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		111,396,540.19	503,715,961.79

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

### 合并所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	452,880,000.00	182,559,472.57			27,487,652.42		457,233,105.08	350,775,665.75	1,470,935,895.82
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	452,880,000.00	182,559,472.57			27,487,652.42		457,233,105.08	350,775,665.75	1,470,935,895.82
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-32,746,467.59			1,106,172.84		150,653,276.24	130,531,384.96	249,544,366.45
(一) 净利润							165,345,849.08	102,030,612.95	267,376,462.03
(二) 其他综合收益		-32,229,400.64							-32,229,400.64
上述(一)和(二)小计		-32,229,400.64					165,345,849.08	102,030,612.95	235,147,061.39
(三) 所有者投入和减少资本		-517,066.95						37,260,466.95	36,743,400.00
1. 所有者投入资本								39,200,000.00	39,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-517,066.95						-1,939,533.05	-2,456,600.00
(四) 利润分配					1,106,172.84		-14,692,572.84	-8,759,694.94	-22,346,094.94
1. 提取盈余公积					1,106,172.84		-1,106,172.84		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配							-13,586,400.00	-8,759,694.94	-22,346,094.94
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资									

本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期末余额	452,880,000.00	149,813,004.98			28,593,825.26		607,886,381.32	481,307,050.71	1,720,480,262.27

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	452,880,000.00	185,303,752.57			27,487,652.42		279,740,122.67		242,097,018.97	1,187,508,546.63
：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	452,880,000.00	185,303,752.57			27,487,652.42		279,740,122.67		242,097,018.97	1,187,508,546.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-2,744,280.00					177,492,982.41		108,678,646.78	283,427,349.19
（一）净利润							200,136,982.41		98,878,646.78	299,015,629.19
（二）其他综合收益		-2,744,280.00								-2,744,280.00
上述（一）和（二）小计		-2,744,280.00					200,136,982.41		98,878,646.78	296,271,349.19
（三）									9,800,000.00	9,800,000.00

所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本							9,800,000.00		9,800,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
(四) 利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配							-22,644,000.00		-22,644,000.00
4.其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
(六) 专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(七) 其他									
四、本期末余额	452,880,000.00	182,559,472.57			27,487,652.42		457,233,105.08	350,775,665.75	1,470,935,895.82

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

## 母公司所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	452,880,000.00	118,880,696.21			27,487,652.42		47,843,491.60	647,091,840.23
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	452,880,000.00	118,880,696.21			27,487,652.42		47,843,491.60	647,091,840.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-32,229,400.64			1,106,172.84		-3,630,844.45	-34,754,072.25
(一)净利润							11,061,728.39	11,061,728.39
(二)其他综合收益		-32,229,400.64						-32,229,400.64
上述(一)和(二)小计		-32,229,400.64					11,061,728.39	-21,167,672.25
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					1,106,172.84		-14,692,572.84	-13,586,400.00
1.提取盈余公积					1,106,172.84		-1,106,172.84	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-13,586,400.00	-13,586,400.00
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期末余额	452,880,000.00	86,651,295.57			28,593,825.26		44,212,647.15	612,337,767.98

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风	未分配利润	所有者权益合计

	股本)		存股	储备		险准备		
一、上年年末余额	452,880,000.00	121,624,976.21			27,487,652.42		91,093,607.73	693,086,236.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	452,880,000.00	121,624,976.21			27,487,652.42		91,093,607.73	693,086,236.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,744,280.00					-43,250,116.13	-45,994,396.13
（一）净利润							-20,606,116.13	-20,606,116.13
（二）其他综合收益		-2,744,280.00						-2,744,280.00
上述（一）和（二）小计		-2,744,280.00					-20,606,116.13	-23,350,396.13
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-22,644,000.00	-22,644,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-22,644,000.00	-22,644,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	452,880,000.00	118,880,696.21			27,487,652.42		47,843,491.60	647,091,840.23

法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

### 三、 公司基本情况

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联(公司)股份有限公司”，1993 年 6 月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114 号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997 年 1 月 21 日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21 号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005 号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行 1,000 万股 A 股股票，并于同年 1 月 30 日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999 年 6 月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股 2,599.8 万股，占贵华旅业总股本的 26.26%；1999 年 7 月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股 330 万股；至此，天创公司总计持有本公司股份 2,929.8 万股，占公司总股本 29.59%，成为本公司第一大股东。

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共 9 家）和非控股公司（共 4 家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司 87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003 年 3 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以未分配利润按每 10 股送 2 股的比例派送红股，同时以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为 12,870 万元。

2004 年 2 月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004 年 7 月，公司法定代表人变更为王琪。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股 3,379.74 万股和 2,084.407 万股划转给北京能源投资(公司)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后京能集团持有本公司 5,464.147 万股（占总股本的 42.46%）。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

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

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准,公司于2007年3月向京能集团、绍兴裕隆工贸公司有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份,每股面值1元,认购价格7.00元/股,其中京能集团认购3,900万股,其他机构投资者认购2,100万股,共募集资金42,000万元,本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

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

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

#### 四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

##### (一) 财务报表的编制基础:

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### (二) 遵循企业会计准则的声明:

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

##### (三) 会计期间:

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

##### (四) 记账本位币:

本公司的记账本位币为人民币。

##### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

###### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并,在本公司合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在

购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法：**

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

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

#### **(七) 现金及现金等价物的确定标准：**

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### **(八) 外币业务和外币报表折算：**

##### **外币业务**

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

#### **(九) 金融工具：**

##### **(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法**

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中

实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

##### ② 持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

##### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

##### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

#### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

#### （5）金融负债的分类和计量

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

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结

算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。③财务担保合同及贷款承诺不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

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

### (十) 应收款项：

#### 1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>本公司将应收账款金额为人民币 500 万元以上，包括 500 万元；其他应收款金额为人民币 100 万元以上，包括 100 万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。</p>

**2、按组合计提坏账准备应收款项：**

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄分析法组合	信用风险接近
关联方应收款项	信用风险接近
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
关联方应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0	0
1—2 年	5	5
2—3 年	15	15
3—4 年	25	25
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方应收款项	账龄 1 年以内原则上不计提，1 年以上按应收款项余额 2% 计提。

**3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：**

单项计提坏账准备的理由	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

**(十一) 存货：****1、存货的分类**

存货主要包括开发产品、开发成本、周转材料等。

**2、发出存货的计价方法**

加权平均法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

**3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

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

#### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

一次摊销法

##### (2) 包装物

一次摊销法

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

##### 2、 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

###### ① 成本法核算的长期股权投资

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

###### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注二、6、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

## 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

## 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### (十三) 投资性房地产：

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

用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注二、27。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### (十四) 固定资产：

##### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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

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

##### 2、 各类固定资产的折旧方法：

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

##### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产减值准备的计提方法见本附注二、27。

##### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

##### 5、 其他说明

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

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

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

#### (十五) 在建工程：

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用

状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 2、29。

#### (十六) 借款费用:

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### (十七) 无形资产:

##### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

##### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

##### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注二、27。

#### (十八) 长期待摊费用：

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

#### (十九) 预计负债：

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

##### （1） 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

##### （2） 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

#### (二十) 股份支付及权益工具：

##### 1、 股份支付的种类：

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

##### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

##### ② 以现金结算的股份支付

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

##### 2、 权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

##### 3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估

计，修正预计可行权的权益工具数量。

#### 4、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

(5) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

#### (二十一) 收入：

##### (1) 商品房销售收入

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

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于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；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号-收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。本公司商品房销售收入的具体确认条件为：①商品房具备合同规定的交房条件；②已办理了房屋交接手续；③履行了合同规定的主要义务；④已经取得价款或者确信可以取得价款；⑤成本能够可靠地计量。

##### (2) 提供劳务

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务

部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### (3) 让渡资产使用权

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，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (二十二) 政府补助：

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## (二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很

可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### (3) 所得税费用

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

## (二十四) 经营租赁、融资租赁：

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

### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## (二十五) 持有待售资产：

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第 8 号资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

## (二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1、 会计政策变更

无

## 2、 会计估计变更

无

### (二十七) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

无

#### 2、 未来适用法

无

### (二十八) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

#### 1. 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。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前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，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### 2. 非流动非金融资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 3. 维修基金核算方法

##### (1) 北京市

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

#### (2) 内蒙古呼和浩特市

根据内蒙古自治区呼和浩特市人民政府发布的《关于呼和浩特市物业维修基金收缴和使用管理细则的通知》(呼政发[2002]105 号) 的规定, 公司签订商品住宅买卖合同的, 住宅专项维修资金的交存标准如下: 一般住宅多层(六层及六层以下) 为 18 元/建筑平方米; 高层(六层以上) 为 40 元/建筑平方米; 非住宅房屋参照上述标准上浮 20%; 别墅公寓类住宅 30 元/建筑平方米。根据 2010 年 12 月 23 日呼和浩特市人民政府关于同意调整呼和浩特市住宅专项维修资金收缴标准的批复的规定按照呼和浩特市住宅建筑安装工程造价 5%-6% 收取, 具体标准如下:

(一) 多层普通住宅按 5% 收取, 缴标为 50 元/平方米;

(二) 多层框架住宅(带电梯)、别墅类住宅按 5% 收取, 缴标为 60 元/平方米;

(三) 高层住宅按 6% 收取, 缴标为 90 元/平方米。

#### (3) 宁夏银川市

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

#### (4) 天津市

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知(津政发[2002]90 号) 规定, 首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数, 分别按以下比例缴存: 不配备电梯的商品住宅, 开发建设单位和购房人各按 1% 缴存维修基金; 配备电梯的商品住宅, 开发建设单位按 1.5%、购房人按 1% 缴存维修基金。

#### (5) 大连市

根据大连市房地产管理局规定, 商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳, 购房人在办理商品房产权登记手续时, 须按建筑面积每平方米 40 元的标交纳维修基金, 存入资金中心指定的代办银行, 禁止任何单位代收购房人缴纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价 5% 的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时, 应交纳维修基金总额的 30%, 在办理《商品房销售许可证》时, 应全额交清维修基金。

### 4. 质量保证金核算方法

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

### 5. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而, 这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日, 本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

#### (1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策, 采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

## (2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

## (3) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

## (4) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

## (5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

## (6) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## (7) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 五、 税项：

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

营业税	按应税营业额 5%	5%
城市维护建设税	按流转税额 7%	7%
企业所得税	按应纳税所得额	25%
土地增值税	依据房地产销售收入-扣除项目金额	30-60%
其他税项	按国家具体规定计缴	

## 六、企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

#### 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
北京科业科技有限公司	全资子公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,388.32		100	100	是	
北京创维嘉房地产开发有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	4,868.55	房地产开发	2,303.82		51	51	是	2,515.43
宁夏京能房地产开发公司	控股子公司	银川市	房地产开发	10,000.00	房地产开发	7,000.00		70	70	是	7,080.22
内蒙古京能房地产开发有限公司	控股子公司	呼和浩特市	房地产开发	3,000.00	房地产开发	3,000.00		98.9	98.9	是	79.26
北京创缘	控股子公司	北京市	房地产开发	6,000.00	房地产开发	4,371.46		62	62	是	29,313.29

房地产开发有限公司											
大连阳光地开有限公司	控股子公司	大连市	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,100.00		51	51	是	4,900.00

## 2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益
北京电开房产有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	6,000.00	房地产开发	7,630.83		90	90	是	1,381.68

## 3、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益
北京泰安地开有限公司	控股子公司	北京市	房地产开发	1,050	房地产开发	798.00		76	76	是	310.84

天津 海东 岸展 限公 司	天津 航发 有公 司	控 股 子 公 司	天 津 市	房 地 产 开 发	5,000	房 地 产 开 发	2,450.00		49	60	是	2,550.00
---------------------------	---------------------	-----------------------	-------------	-----------------------	-------	-----------------------	----------	--	----	----	---	----------

## 七、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	495,645.13	460,187.95
人民币	495,645.13	460,187.95
银行存款：	300,274,906.39	593,054,039.89
人民币	300,274,906.39	593,054,039.89
合计	300,770,551.52	593,514,227.84

## (二) 应收账款：

## 1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	1,578,672.20	100.00	1,053,641.64	66.74	1,669,757.82	100.00	1,310,363.14	78.48
组合小计	1,578,672.20	100.00	1,053,641.64	66.74	1,669,757.82	100.00	1,310,363.14	78.48
合计	1,578,672.20	/	1,053,641.64	/	1,669,757.82	/	1,310,363.14	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	239,592.99	15.18		335,808.90	20.11	16,790.44
2 至 3 年	335,808.90	21.27	50,371.33			
3 至 4 年				32,589.08	1.95	8,147.27
4 至 5 年				31,868.83	1.91	15,934.42
5 年以上	1,003,270.31	63.55	1,003,270.31	1,269,491.01	76.03	1,269,491.01
合计	1,578,672.20		1,053,641.64	1,669,757.82		1,310,363.14

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

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

**3、应收账款金额前五名单位情况**

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
购房者 1	客户	617,683.01	5 年以上	39.13
购房者 2	客户	250,000.00	5 年以上	15.84
购房者 3	客户	58,712.00	5 年以上	3.72
购房者 4	客户	34,411.00	5 年以上	2.18
购房者 5	客户	34,411.00	5 年以上	2.18
合计	/	995,217.01	/	63.05

**(三) 其他应收款：****1、其他应收款按种类披露：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	14,621,288.27	100.00	3,610,992.65	24.70	11,258,801.24	100.00	1,871,961.44	16.63
组合小计	14,621,288.27	100.00	3,610,992.65	24.70	11,258,801.24	100.00	1,871,961.44	16.63
合计	14,621,288.27	/	3,610,992.65	/	11,258,801.24	/	1,871,961.44	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	4,416,251.42	30.20		1,822,644.95	16.19	
1 至 2 年	889,218.15	6.09	44,460.91	4,377,480.23	38.88	216,890.33
2 至 3 年	4,303,519.00	29.43	645,527.85	637,443.24	5.66	83,768.57
3 至 4 年	472,407.15	3.23	118,101.79	3,355,321.17	29.80	559,984.88
4 至 5 年	3,473,980.90	23.76	1,736,990.45	108,987.98	0.97	54,393.99
5 年以上	1,065,911.65	7.29	1,065,911.65	956,923.67	8.50	956,923.67
合计	14,621,288.27	100.00	3,610,992.65	11,258,801.24	100.00	1,871,961.44

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

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

## 3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
银川市解决建设领域拖欠工程款和农民工工资问题协调领导小组	主管部门	3,270,769.00	2-3 年	22.37
内蒙古自治区财政厅	主管部门	3,350,083.80	4-5 年	22.91
京能源深融资租赁有限公司	关联公司	2,750,000.00	1 年以内	18.81
银川市民防局	主管部门	1,032,750.00	2-3 年	7.06
大连建设工程劳动办公室	主管部门	500,000.00	1 年以内	3.42
合计	/	10,903,602.80	/	74.57

## 4、应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
京能源深融资租赁有限公司	母公司的控股子公司	2,750,000.00	18.81
合计	/	2,750,000.00	18.81

## (四) 预付款项：

## 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	14,175.00	0.01	58,264,126.96	69.56
1 至 2 年	58,264,126.96	69.55	25,500,000.00	30.44
2 至 3 年	25,500,000.00	30.44	73.00	
3 年以上	73.00			
合计	83,778,374.96	100.00	83,764,199.96	100.00

## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中交天航港湾建设工程有限公司	施工方	83,764,126.96	2010-2011 年	预付
合计	/	83,764,126.96	/	/

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

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

## (五) 存货：

### 1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,728,282,731.23		3,728,282,731.23	2,660,126,064.91		2,660,126,064.91
开发产品	422,819,841.62	12,013,290.78	410,806,550.84	912,703,122.42	18,183,682.07	894,519,440.35
合计	4,151,102,572.85	12,013,290.78	4,139,089,282.07	3,572,829,187.33	18,183,682.07	3,554,645,505.26

### 2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	18,183,682.07			6,170,391.29	12,013,290.78
合计	18,183,682.07			6,170,391.29	12,013,290.78

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 75,386,625.00 元。

## (六)其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预付账款预缴税金	28,609,353.96	
合计	28,609,353.96	

## (七) 可供出售金融资产：

### 1、 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	10,333,400.00	9,757,440.00
合计	10,333,400.00	9,757,440.00

公司本年度持有光大银行股票 3,388,000 股，初始投资成本 3,600,000 元，采用公允价值进行后续计量，期初光大银行股票市值 2.88 元/股，期末市值 3.05 元/股，每股增加 0.17 元，公允价值增加 575,960.00 元。

## (八) 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
北京汇天成房地产开发有限公司	36.37	36.37	144,924,007.30	45,527,947.92	99,396,059.38		-594.00
京能天阶(北京)投资有限公司	31.00	31.00	1,322,778,673.60	454,379,332.83	848,972,845.53		-43,120,869.82

## (九) 长期股权投资:

## 1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京翰达金晟置业有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00		1.00	1.00
北京治平物业管理有限公司	510,000.00	510,000.00	-510,000.00				

按权益法核算:

单位：元 币种：人民币

被投	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值	在被投	在被投
----	------	------	------	------	----	-----	-----

资单位					准备	资单位 持股比 例(%)	资单位 表决权 比例 (%)
北 京 天 汇 成 房 地 产 开 发 有 限 公 司	40,000,000.00	36,145,690.10	-216.04	36,145,474.06		36.37	36.37
京 能 天 阶 ( 北 京 ) 投 资 有 限 公 司	310,000,000.00	309,210,422.39	-46,028,840.28	263,181,582.11		31.00	31.00

## (十) 投资性房地产:

## 1、 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计		13,912,667.83		13,912,667.83
1.房屋、建筑物		13,912,667.83		13,912,667.83
2.土地使用权				
二、累计折旧和累 计摊销合计		2,474,383.00		2,474,383.00
1.房屋、建筑物		2,474,383.00		2,474,383.00
2.土地使用权				
三、投资性房地产 账面净值合计		11,438,284.83		11,438,284.83
1.房屋、建筑物		11,438,284.83		11,438,284.83
2.土地使用权				
四、投资性房地产 减值准备累计金 额合计		4,713,420.16		4,713,420.16
1.房屋、建筑物		4,713,420.16		4,713,420.16
2.土地使用权				
五、投资性房地产 账面价值合计		6,724,864.67		6,724,864.67
1.房屋、建筑物		6,724,864.67		6,724,864.67
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 322,309.88 元。

## (十一) 固定资产:

## 1、 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	25,489,030.32	633,091.87		2,507,360.99	23,614,761.20
其中: 房屋及建筑物	17,867,895.53				17,867,895.53
机器设备					
运输工具	5,505,350.52			1,044,164.25	4,461,186.27
办公设备	1,447,727.97			603,056.87	844,671.10
其他	668,056.30	633,091.87		860,139.87	441,008.30
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	6,389,173.83		1,299,255.01	2,192,577.55	5,495,851.29
其中: 房屋及建筑物	2,544,583.31		452,056.62	41,096.16	2,955,543.77
机器设备					
运输工具	2,336,899.11		599,497.84	983,322.72	1,953,074.23
办公设备	894,231.52		162,634.92	597,166.88	459,699.56
其他	613,459.89		85,065.63	570,991.79	127,533.73
三、固定资产账面净值合计	19,099,856.49	/		/	18,118,909.91
其中: 房屋及建筑物	15,323,312.22	/		/	14,912,351.76
机器设备		/		/	
运输工具	3,168,451.41	/		/	2,508,112.04
办公设备	553,496.45	/		/	384,971.54
其他	54,596.41	/		/	313,474.57
四、减值准备合计		/		/	
其中: 房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
办公设备		/		/	
其他		/		/	
五、固定资产账面价值合计	19,099,856.49	/		/	18,118,909.91
其中: 房屋及建筑物	15,323,312.22	/		/	14,912,351.76
机器设备		/		/	
运输工具	3,168,451.41	/		/	2,508,112.04
办公设备	553,496.45	/		/	384,971.54

其他	54,596.41	/	/	313,474.57
----	-----------	---	---	------------

本期折旧额：1,299,255.01 元。

本公司 2012 年度处置运输、办公等设备一批，固定资产原值 2,260,442.12 元，累计折旧 2,192,577.55 元，净值 67,864.57 元。固定资产清理损失 67,864.57 元。

## (十二) 无形资产：

### 1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	242,153.52	45,274.00		287,427.52
软件	242,153.52	45,274.00		287,427.52
二、累计摊销合计	143,959.78	62,507.45		206,467.23
软件	143,959.78	62,507.45		206,467.23
三、无形资产账面净值合计	98,193.74		17,233.45	80,960.29
软件	98,193.74		17,233.45	80,960.29
四、减值准备合计				
软件				
五、无形资产账面价值合计	98,193.74		17,233.45	80,960.29
软件	98,193.74		17,233.45	80,960.29

## (十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

### 1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

#### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,629,915.51	4,471,209.49
未付工资	736,561.57	736,561.57
预收账款毛利	14,995,160.10	38,004,442.91
预提费用	3,151,152.75	3,151,152.75
抵消内部未实现利润	7,719,356.12	184,982.23
小计	31,232,146.05	46,548,348.95
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	1,683,350.00	1,539,360.00
小计	1,683,350.00	1,539,360.00

## (十四) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,182,324.58	1,484,109.71	1,800.00		4,664,634.29

二、存货跌价准备	18,183,682.07		4,713,420.16	1,456,971.13	12,013,290.78
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备		4,713,420.16			4,713,420.16
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计					

**(十五) 短期借款：****1、 短期借款分类：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	430,000,000.00	380,000,000.00
合计	430,000,000.00	380,000,000.00

**(十六) 应付账款：****1、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况**

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

**2、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明**

单位名称	金额	占应付账款总额的比例(%)	款项性质
中建一局二建筑公司	21,178,109.96	32.03	未结算工程款
呼和浩特市铁路铁达水电工程有限责任公司	2,495,500.00	3.77	未结算工程款
北京建工一建工程建设有限公司	3,912,530.20	5.92	未结算工程款
北京市朝阳区商业网点建设管理处	2,019,467.00	3.05	未结算工程款
北京城建七建设工程有限公司	2,211,000.00	3.34	未结算工程款
合计	31,816,607.16	48.11	

**(十七) 预收账款:****1、 预收账款情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
京能花园	16,344,467.00	43,874,209.00
京能天下川	312,132,439.41	205,649,369.00
天创科技大厦	18,250,574.00	18,362,015.82
四合上院	177,523,627.05	838,907,184.00
天创世缘大厦		1,496,413.00
合计	524,251,107.46	1,108,289,190.82

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

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

**(十八) 应付职工薪酬**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,578,282.26	23,961,956.36	23,961,956.36	3,578,282.26
二、职工福利费	700.44	2,443,225.01	2,441,525.45	2,400.00
三、社会保险费	4,926,808.40	8,165,739.83	6,621,759.42	6,470,788.81
1、基本医疗保险费	102,625.95	1,311,521.70	1,318,682.83	95,464.82
2、补充医疗保险	3,017,427.88	1,756,849.40	231,400.92	4,542,876.36
3、基本养老保险费	934,995.83	2,683,895.17	2,702,033.37	916,857.63
4、年金缴费	855,906.65	2,037,054.28	1,991,327.63	901,633.30
5、失业保险费	9,233.95	148,615.29	150,100.79	7,748.45
6、工伤保险费	2,449.58	120,058.92	120,286.64	2,221.86
7、生育保险费	4,168.56	107,745.07	107,927.24	3,986.39
四、住房公积金	350,975.00	1,454,800.70	1,499,292.70	306,483.00
五、辞退福利				
六、其他	18,022.59	649.85	2,349.41	16,323.03
工会经费和职工教育经费	982,441.51	945,165.50	414,745.46	1,512,861.55
合计	9,857,230.20	36,969,187.84	34,939,279.39	11,887,138.65

**(十九) 应交税费:**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	1,653,261.61	-49,417,131.54
企业所得税	62,413,412.20	61,226,483.03
个人所得税	82,868.59	47,136.48
城市维护建设税	398,068.16	-3,014,985.86
教育费附加	228,726.00	-1,713,858.06
土地增值税	301,574,448.37	179,101,351.04
土地使用税	2,713,892.62	2,154,401.32
契税	4,700,676.36	4,700,676.36
其他	178,555.64	161,533.98
合计	373,943,909.55	193,245,606.75

**(二十) 应付利息：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	8,561,538.75	4,974,038.75
合计	8,561,538.75	4,974,038.75

**(二十一) 应付股利：**

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
有限售条件流通股	739,501.94	722,512.82	暂未支付
天创科技发展有限公司	800,000.00	800,000.00	暂未支付
北京天创房地产开发有限公司	8,759,694.94		
北京能源投资（集团）有限公司	102,451,515.95	96,302,006.60	暂未支付
合计	112,750,712.83	97,824,519.42	/

**(二十二) 其他应付款：****1、 其他应付款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
北京能源投资（集团）有限公司	167,285,433.62	526,270,615.76
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	34,331,779.35
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	23,932,377.61
北京中融物产有限责任公司	20,156,494.36	44,598,194.36
首创资产管理有限公司	9,334,814.84	9,334,814.84
代收款项及其他	122,909,820.36	102,440,149.69
合计	421,292,496.97	784,249,708.44

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北京能源投资(集团)有限公司	167,285,433.62	526,270,615.76
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
合计	210,627,210.45	569,612,392.59

**3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明**

单位名称	期末金额	资产负债表日 后是否偿还	未偿还原因
北京能源投资(集团)有限公司	167,285,433.62	否	尚未归还
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	否	尚未归还
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	否	尚未归还
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	否	尚未归还
北京中融物产有限责任公司	20,156,494.36	否	尚未归还
首创资产管理有限公司	9,334,814.84	否	尚未归还
合计	298,382,676.61		

**(二十三) 1 年内到期的非流动负债：****1、1 年内到期的非流动负债情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	

**2、1 年内到期的长期借款****(1) 1 年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	

**(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款**

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始 日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
京能集团财务有限公司	2011 年 6 月 17 日	2013 年 6 月 16 日	人民币	6.77	300,000,000
合计	/	/	/	/	300,000,000

**(二十四) 长期借款：****1、长期借款分类：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	600,000,000.00	
信用借款	203,050,000.00	303,050,000.00
合计	803,050,000.00	303,050,000.00

本公司的子公司北京世缘房地产开发有限公司以其四合上院项目 4、5 号楼在建项目向抵押浦发银行北京分行借款 6 亿元。

本公司信用借款主要是对京能集团财务有限公司借款 2 亿元。

## 2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
建行贵州省分行营业部			人民币		2,050,000.00	2,050,000.00
贵州省基本建设投资公司			人民币		1,000,000.00	1,000,000.00
京能集团财务有限公司			人民币	9.225	200,000,000.00	
上海浦发银行北京分行	2012 年 11 月 30 日	2015 年 11 月 29 日	人民币	6.15	600,000,000.00	
京能集团财务有限公司	2011 年 6 月 17 日	2013 年 6 月 16 日	人民币	6.77		300,000,000.00
合计	/	/	/	/	803,050,000.00	303,050,000.00

## (二十五) 长期应付款：

### 1、 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额
北京京能源深融资租赁有限公司	3 年	55,000,000.00	6.65	6,122,981.26	46,572,107.15

### 2、 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币
北京京能源深融资租赁有限公司		55,000,000.00		46,572,107.15

## (二十六) 股本：

单位：元 币种：人民币

期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
	发行新	送股	公积金	其他	小计	

		股		转股			
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00

**(二十七) 资本公积:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	89,891,877.97		517,066.95	89,374,811.02
其他资本公积	88,049,514.60			88,049,514.60
其他综合收益	4,618,080.00	431,970.00	32,661,370.64	-27,611,320.64
合计	182,559,472.57	431,970.00	33,178,437.59	149,813,004.98

**(二十八) 盈余公积:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	27,487,652.42	1,106,172.84		28,593,825.26
合计	27,487,652.42	1,106,172.84		28,593,825.26

**(二十九) 未分配利润:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	457,233,105.08	/
调整后 年初未分配利润	457,233,105.08	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	165,345,849.08	/
减: 提取法定盈余公积	1,106,172.84	
应付普通股股利	13,586,400.00	
期末未分配利润	607,886,381.32	/

**(三十) 营业收入和营业成本:****1、 营业收入、营业成本**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,069,456,958.82	1,815,328,933.00
其他业务收入	8,906,478.48	7,541,079.50
营业成本	479,767,009.85	1,135,030,024.82

**2、 主营业务(分行业)**

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,069,456,958.82	478,303,919.11	1,815,328,933.00	1,132,395,450.07
合计	1,069,456,958.82	478,303,919.11	1,815,328,933.00	1,132,395,450.07

**3、 主营业务(分产品)**

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	1,069,456,958.82	478,303,919.11	1,815,328,933.00	1,132,395,450.07
合计	1,069,456,958.82	478,303,919.11	1,815,328,933.00	1,132,395,450.07

## 4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	906,339,853.82	375,218,586.05	729,815,671.00	315,727,163.51
宁夏银川地区	100,636,111.00	58,835,443.56	594,768,717.00	424,789,786.99
内蒙古呼和浩特地区	62,480,994.00	44,249,889.50	490,744,545.00	391,878,499.57
合计	1,069,456,958.82	478,303,919.11	1,815,328,933.00	1,132,395,450.07

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
前五名合计	46,659,568.00	4.33
合计	46,659,568.00	4.33

## (三十一) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	55,462,042.54	91,732,407.57	按应税营业额 5%
城市维护建设税	3,882,263.04	6,417,365.09	按流转税额 7%
教育费附加	1,795,454.83	3,836,152.81	按流转税额 3%
土地增值税	126,884,517.68	112,966,665.00	
其他	145,686.70	1,025,284.51	
合计	188,169,964.79	215,977,874.98	/

## (三十二) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	749,937.55	1,071,692.33
业务招待费	217,552.92	330,274.00
装修费	703,034.00	927,775.70
物业费	1,952,851.71	1,174,082.87
业务宣传费	543,377.00	883,211.00
广告费	5,962,409.00	7,644,816.00
展览费	170,970.00	286,940.00
备案费	91,091.08	78,260.00
销售代理费	2,882,455.00	14,290,593.57
中介服务费	108,541.00	544,364.00

印刷费	78,260.00	254,928.00
其他	596,701.04	580,082.92
合计	14,057,180.30	28,067,020.39

**(三十三) 管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	47,289.10	367,467.95
业务招待费	654,003.05	1,341,846.04
职工薪酬	5,762,729.54	4,044,831.75
折旧费	802,300.82	945,020.47
中介机构服务费	1,460,832.20	876,900.00
水电及物业管理费	586,078.10	456,849.44
税费	3,662,592.97	3,628,824.08
差旅费	327,261.80	565,692.30
住房补贴	531,876.00	563,730.00
其他	5,425,503.89	7,458,673.19
合计	19,260,467.47	20,249,835.22

**(三十四) 财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,203,715.13	11,301,022.22
利息收入	-1,114,383.60	-3,597,393.53
手续费	2,445,683.20	102,860.19
其他	3,711.28	250,531.87
合计	5,538,726.01	8,057,020.75

**(三十五) 投资收益：****1、 投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,367,685.68	-692,126.83
处置长期股权投资产生的投资收益	40,000.00	
合计	-13,327,685.68	-692,126.83

**2、 按权益法核算的长期股权投资收益：**

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京天汇成房地产开发有限公司	-216.04	-5,925.42	
京能天阶（北京）投资有限公司	-13,367,469.64	-686,201.41	
合计	-13,367,685.68	-692,126.83	/

**(三十六) 资产减值损失:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,482,309.71	690,437.05
二、存货跌价损失		8,105,299.04
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,482,309.71	8,795,736.09

**(三十七) 营业外收入:****1、 营业外收入情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		7,860.00	
其中: 固定资产处置利得		7,860.00	
其他	132,783.00		
合计	132,783.00	7,860.00	

**(三十八) 营业外支出:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	67,864.57		
其中: 固定资产处置损失	67,864.57		
对外捐赠	20,000.00		
其他	180,774.72	1,666,335.07	
合计	268,639.29	1,666,335.07	

**(三十九) 所得税费用:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	73,931,572.27	99,622,286.03
递延所得税调整	15,316,202.90	5,703,983.13
合计	89,247,775.17	105,326,269.16

## (四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	165,345,849.08	200,136,982.41
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-60,764.11	-1,473,806.40
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	165,406,613.19	201,610,788.81
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
年初股份总数	S0	452,880,000.00	452,880,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	452,880,000.00	452,880,000.00
加: 假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	452,880,000.00	452,880,000.00
其中: 可转换公司债券转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本	Y1=P1/S		

每股收益		0.37	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.37	0.45
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.37	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.37	0.45

**(四十一) 其他综合收益**

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	575,960.00	-3,659,040.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	143,990.00	-914,760.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	431,970.00	-2,744,280.00
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	-32,661,370.64	
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-32,661,370.64	
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-32,229,400.64	-2,744,280.00

**(四十二) 现金流量表项目注释：****1、 收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
代收代付款项	14,250,835.18
往来款	84,157,220.97

利息收入	841,266.98
投标保证金	960,000.00
专项基金返还	1,819,770.10
其他	2,476,205.54
合计	104,505,298.77

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	128,653,915.71
广告费	6,068,244.00
销售代理费	4,106,737.00
代付款项	72,543,343.18
办公费	3,913,779.31
中介机构费	3,469,819.20
业务招待费	3,176,192.04
展览费	106,170.00
交通费	3,691,181.87
差旅费	194,019.80
物业费	7,348,446.54
劳务费	1,453,578.75
维修费	952,227.35
会议费	1,115,575.20
保证金	1,645,000.00
其他	29,250,285.68
合计	267,688,515.63

## 3、收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
融资款	55,000,000.00
合计	55,000,000.00

## 4、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
委托贷款手续费	3,690,000.00
项目资金借款	386,826,914.83
归还融资款	8,427,892.85
合计	398,944,807.68

## (四十三) 现金流量表补充资料：

## 1、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	267,376,462.03	299,015,629.19
加: 资产减值准备	1,482,309.71	8,795,736.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,621,564.89	1,231,680.82
无形资产摊销	23,353.45	28,635.92
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	67,864.57	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	4,203,715.03	26,116,688.89
投资损失(收益以“-”号填列)	13,327,685.68	692,126.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	15,316,202.90	5,703,983.13
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	143,990.00	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-584,443,776.81	130,363,280.89
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,803,266.70	-1,713,203,240.18
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-486,065,608.24	1,251,992,175.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-768,749,503.49	10,736,697.27
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	300,770,551.52	593,514,227.84
减: 现金的期初余额	593,514,227.84	756,548,482.37
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-292,743,676.32	-163,034,254.53

## 2、 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	300,770,551.52	593,514,227.84
其中: 库存现金	495,645.13	460,187.95
可随时用于支付的银行存款	300,274,906.39	593,054,039.89
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	300,770,551.52	593,514,227.84

## 八、关联方及关联交易

## (一) 关联交易情况

本报告期公司无关联交易事项。

## 九、股份支付：

无

## 十、或有事项：

无

## 十一、承诺事项：

无

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款：

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

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

## (二) 其他应收款：

## 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合	1,121,813,872.50	100	14,104,672.70	100	681,928,320.70	100	11,620,215.41	100
组合小计	1,121,813,872.50	100	14,104,672.70	100	681,928,320.70	100	11,620,215.41	100
合计	1,121,813,872.50	/	14,104,672.70	/	681,928,320.70	/	11,620,215.41	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	439,885,551.80	39.21		124,157,397.20	18.21	
1 至 2 年	124,157,397.20	11.07	902,931.86	557,292,632.72	81.72	11,145,852.65
2 至 3 年	557,292,632.72	49.68	12,726,068.74			
3 至 4 年				5,237.37		1,309.35
4 至 5 年	5,237.37		2,618.69			

5 年以上	473,053.41	0.04	473,053.41	473,053.41	0.07	473,053.41
合计	1,121,813,872.50	100	14,104,672.70	681,928,320.70	100	11,620,215.41

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

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

## 3、金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

金额较大其他应收款主要是与天津海航东海岸发展公司、宁夏京能房地产开发有限公司等子公司之间往来款项。

## 4、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
天津海航东海岸发展公司	控股子公司	677,503,437.09	1 年以内、1-2 年	60.39
大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	20,300,000.00	1 年以内	1.81
宁夏京能房地产开发有限公司	控股子公司	375,635,551.80	1 年以内	33.48
北京天科创业科技有限公司	控股子公司	45,146,592.83	1-2 年	4.02
京能源深融资租赁有限公司	控股股东的子公司	2,750,000.00	1 年以内	0.25
合计	/	1,121,335,581.72	/	99.95

## 5、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
天津海航东海岸发展公司	控股子公司	677,503,437.09	60.39
大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	20,300,000.00	1.81
宁夏京能房地产开发有限公司	控股子公司	375,635,551.80	33.48
北京天科创业科技有限公司	控股子公司	45,146,592.83	4.02
京能源深融资租赁有限公司	控股股东的子公司	2,750,000.00	0.25
合计	/	1,121,335,581.72	99.95

## (三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京天科创业科技有限公司	13,883,202.06	11,426,602.06	2,456,600.00	13,883,202.06	100	100	
北京天创维嘉房地产开发有限公司	23,038,244.34	23,038,244.34		23,038,244.34	51	51	
宁夏京能房地产开发有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00	70	70	
内蒙古京能房地产开发有限公司	26,700,000.00	26,700,000.00		26,700,000.00	89	89	
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84	43,714,622.84		43,714,622.84	62	62	
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00	10,200,000.00	40,800,000.00	51,000,000.00	51	51	
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54	76,308,294.54		76,308,294.54	90	90	
北京安泰达房地产开发有限公司	7,980,000.00	7,980,000.00		7,980,000.00	76	76	
天津海航东海岸发展有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00		24,500,000.00	49	60	
北京翰达金晟置业有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00	1	1	

## 按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京天成地产开发	40,000,000.00	36,145,690.10	-216.04	36,145,474.06	36.37	36.37	协议约定

有限公司							
京能天阶(北京)投资有限公司	310,000,000.00	309,210,422.39	-46,028,840.28	263,181,582.11	31	31	

**(四) 投资收益:****1、 投资收益明细**

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,117,233.51	
权益法核算的长期股权投资收益	-13,367,685.68	-692,126.83
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	30,877,424.48	
合计	26,626,972.31	-692,126.83

**2、 按成本法核算的长期股权投资收益**

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京天创维嘉房地产开发有限公司	9,117,233.51		分红
合计	9,117,233.51		/

**3、 按权益法核算的长期股权投资收益**

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京天汇成房地产开发有限公司	-216.04	-5,925.42	
京能天阶(北京)投资有限公司	-13,367,469.64	-686,201.41	
合计	-13,367,685.68	-692,126.83	/

**(五) 现金流量表补充资料:**

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	11,061,728.39	-20,606,116.13
加: 资产减值准备	2,484,457.29	10,952,015.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,772.21	96,971.28
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,156.00	2,160.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,292.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,524,074.65	11,301,022.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,626,972.31	692,126.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-621,114.32	-2,733,436.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	143,990.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-440,689,575.55	77,796,539.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	380,930,506.23	506,412,113.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-66,702,685.41	583,913,396.74
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	111,396,540.19	503,715,961.79
减：现金的期初余额	503,715,961.79	362,996,477.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-392,319,421.60	140,719,484.30

### 十三、 补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

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	-27,864.57		596,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-67,991.72	-1,658,475.07	-585,464.66
少数股东权益影响额	19,867.50	152,963.07	12,762.06
所得税影响额	26,143.74	31,705.60	-2,501.36
合计	-49,845.05	-1,473,806.40	20,796.04

#### (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.88	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.89	0.37	

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
- 二、 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；
- 三、 报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：徐京付  
京能置业股份有限公司  
2013年4月10日