

# 京投银泰股份有限公司

600683

## 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、致同会计师事务所（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、公司负责人王琪、主管会计工作负责人杨锟及会计机构负责人（会计主管人员）杜竹梅声明：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：经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2012 年度实现归属于母公司所有者的净利润 86,496,857.15 元。母公司实现净利润 86,423,942.39 元，减提取法定盈余公积 8,642,394.24 元，加上年初未分配利润余额 545,735,444.33 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 623,516,992.48 元，公司拟以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.65 元（含税），分配金额为 48,150,543.81 元，结余 575,366,448.67 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增股本。本议案尚需提交股东大会审议批准。

六、本公司 2012 年度报告涉及的未来计划等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，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.....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	27
第六节 股份变动及股东情况.....	38
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第八节 公司治理 .....	51
第九节 内部控制 .....	55
第十节 财务会计报告 .....	56
第十一节 备查文件目录.....	155

## 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
本公司、公司、京投银泰	指	京投银泰股份有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	京投银泰股份有限公司章程
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
杭州海威	指	杭州海威房地产开发有限公司
华安泰公司	指	北京华安泰投资有限公司
陵水骏晟	指	陵水骏晟房地产开发有限公司
安福公司	指	北京安福房地产开发有限公司
湖南置地	指	京投银泰（湖南）置地投资有限公司
湘诚壹佰	指	湖南湘诚壹佰置地有限公司
长沙万科	指	长沙市万科房地产开发有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
TFIL	指	TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED
钱湖国际	指	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
外贸公司	指	宁波银泰对外经济贸易有限公司
银泰百货	指	银泰百货宁波海曙有限公司
浙江银泰	指	浙江银泰百货有限公司
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了存在的风险事项，敬请查阅“第四节董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	京投银泰股份有限公司
公司的中文名称简称	京投银泰
公司的外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司的法定代表人	王琪

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邓志高	韩慧敏
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	宁波市海曙中山东路 238 号
公司注册地址的邮政编码	315000
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.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、证券日报、证券时报
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	京投银泰	600683	银泰股份

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	1992 年 9 月 8 日
注册登记地点	宁波市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	33020000007765
税务登记号码	330203144052096
组织机构代码	14405209-6

**(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**

公司前身为宁波华联集团股份有限公司，自 1993 年 9 月上市以来主营业务为五金交电化工、百货零售、批发业等。2005 年 11 月公司完成了商业资产剥离重组后，公司主营业务由商业百货零售、批发业转变为房地产开发、经营及租赁等业务。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

- 1、1993 年，公司公开发行股票在上海证券交易所上市交易，控股股东为宁波市国有资产管理局；
- 2、2000 年，通过协议转让方式控股股东变更为中国银泰；
- 3、2009 年，公司非公开发行股票，控股股东变更为京投公司。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
	签字会计师姓名	刘海山 于长江

### 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	1,122,229,885.64	1,518,617,551.96	-26.10	1,461,326,102.80
归属于上市公司股东的净利润	86,496,857.15	118,911,076.28	-27.26	268,866,139.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-433,549,142.16	21,545,649.67	-2,112.24	169,296,756.32
经营活动产生的现金流量净额	-727,892,855.32	-2,943,020,271.26	不适用	-1,656,929,219.08
	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	1,839,682,850.66	1,755,657,345.05	4.79	1,708,821,288.31
总资产	14,992,040,919.79	13,564,349,809.07	10.53	8,537,984,022.14

##### (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）	0.12	0.16	-25.00	0.36
稀释每股收益（元 / 股）	0.12	0.16	-25.00	0.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.59	0.03	-2,066.67	0.23
加权平均净资产收益率（%）	4.81	6.72	减少 1.91 个百分点	16.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-24.11	1.22	减少 25.33 个百分点	10.10

#### 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	附注（如适用）	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	559,332,312.98	主要系公司处置华联 1、2 号楼及子公司股权产生收益	7,008,002.65	106,455,716.74
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府	21,858,603.00	主要系灤县政府奖励款 895.84 万元、企业发展基金两笔（500 万元、600 万元）	18,414,900.00	1,459,600.00

补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,317,285.76	收取参股公司协议借款资金占用费	5,684,028.85	10,390,572.35
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			431,011.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			71,865,793.48	30,614.95
对外委托贷款取得的损益	86,558,135.68	收取参股公司委托贷款利息	28,635,651.65	13,174,889.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,939,096.58		-2,919,808.44	1,312,974.22
少数股东权益影响额	-18,369.10	扣除所得税后影响额	15,075.08	-48,880.17
所得税影响额	-162,062,872.43		-31,769,227.66	-33,206,104.00
合计	520,045,999.31		97,365,426.61	99,569,383.40



## 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

#### 1、总体经营情况概述

2012 年，面对国家对房地产行业的持续调控、政策手段日趋严厉的经营环境，公司深入贯彻“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，主动调整投资布局和资产结构，加快现有项目的推进，积极获取轨道上盖开发项目，战略转型初见成效，财务结构得以改善，核心竞争优势进一步加强。

报告期内，公司通过内外调整，轨道物业发展战略坚实落地。2012 年，公司董事会明确地产业务重心回归北京，将优质资源集中于做大做强轨道物业，按此思路，对公司资产结构和管理模式进行了大力调整。对外，大力调整投资布局和资产结构，积极竞得轨道物业项目；公司主动分阶段逐步处置杭州海威、华联一号楼及华联大厦、华安泰公司 55% 股权、京投阳光 51% 股以及长沙项目等多个项目，回流了部分资金，改善了公司财务结构。

2013 年 1 月，公司联合大股东京投公司相继参与了北京市海淀区玉渊潭乡项目（地铁五路居车辆段上盖）及昌平区东小口项目（地铁平西府车辆段上盖）的竞标，并获得上述两地块的开发权，为公司轨道物业开发战略的落地实施夯实了基础。对内，提升公司系统性管控能力和整体运营效率：公司优化了管控模式，对总部机构设置和职能进行调整，设立了以潭柘寺小城镇综合开发为主的景观物业事业部和以轨道上盖物业开发为主的轨道物业事业部，以两个事业部作为项目操作平台，以加快推进公司核心业务进程。

报告期内，公司既有项目稳步推进。（1）悦湖花园项目：目前已开工，预计 2013 年底实现销售；（2）新里程项目：合计签约 3.96 亿元，一期限价房及商品房已全部封顶，预计 2013 年上半年交房并二期开工；（3）泰悦府项目：公司根据市场情况适度调整了项目开发进度；（4）上林湾项目：为争取项目收益最大化，公司将 51% 股权转让给北京万科，目前该项目已全部结构封顶，正在办理销售证手续；（5）钱湖国际项目：柏悦酒店已正式营业；悦府项目住宅已开盘销售并竣工 1.8 万平方米，销售额 3.53 亿元，回款额 2.91 亿元；（6）郭公庄西华府项目：已经获得立项核准，计划于 2013 年年中开工，年内实现销售；（7）安达仕（107）酒店项目：已实现正常营运，客流稳步增加，酒店品质获得业内高度评价。

#### 2、财务状况分析

报告期内，公司实现营业总收入 112,222.99 万元，同比下降 26.10%，实现归属于母公司所有者的净利润 8,649.69 万元，同比下降 27.26%，其中房地产业务收入 15,156.24 万元，较上年同期 119,526.82 万元减少 104,370.58 万元，减幅 87.32%，较上年同期大幅减少主要系本报告期房地产项目处于在建和预售期尚未结转收入所致；进出口业务收入 25,410.20 万元，较上年同期 27,481.56 万元减少 2,071.36 万元，减幅 7.54%；商业零售业务收入 3,510.85 万元；服务及其他收入 2,325.05 万元；其他业务收入 65,820.65 万元主要为公司处置投资性房地产产生处置收入。

报告期内，公司三项费用总计 35,312.21 万元，较上年同期 23,513.43 万元增加 11,798.78 万元，增幅 50.18%；其中管理费用 10,746.09 万元，较上年同期 10,156.34 万元增加 589.75 万元，增幅 5.81%；销售费用 3,484.86 万元，较上年同期 4,155.21 万元减少 670.35 万元，减幅 16.13%，减少主要系公司调整项目开发节点，开盘时间推后所致；财务费用 21,081.27 万元，较上年同期 9,201.88 万元增加 11,879.39 万元，增幅 129.10%，增加主要系公司对子公司增资及子公司经营性物业贷款增加。

本报告期末，公司资产总额 1,499,204.09 万元，较上年末 1,356,434.98 万元增加 142,769.11 万元，增幅 10.53%；负债总额 1,263,248.76 万元，较上年末 1,110,583.68 万元增加 152,665.08 万元，增幅 13.75%；资产负债率 84.26%；归属于母公司所有者权益总额 183,968.29 万元，较上年末 175,565.73 万元增加 8,402.56 万元，增幅 4.79%；公司资产质量良好，财务状况健康，企业规模进一步扩大。

本报告期，公司经营活动现金流量净额为-72,789.29 万元，上年同期为-294,302.03 万元，

增加主要系项目公司本期预售款增加及项目公司本期购地支出较上期大幅减少所致；公司投资活动现金流量净额为-21,850.75 万元，上年同期为-45,071.05 万元，增加主要系本期处置不动产及转让下属公司股权所致；公司筹资活动现金流量净额为 82,845.24 万元，上年同期为 235,121.24 万元，减幅 64.76%，减少主要系公司本期偿还借款及支付利息增加所致。

### 3、公司房地产项目一览表

单位：万平方米

项目	物业形态	权益	地上建筑面积	权益地上建筑面积	项目进度
悦湖花园项目	住宅	100%	34.8	34.8	在建
新里程项目	住宅、限价房	80%	14.26	11.4	在建
泰悦府项目	住宅	51%	13.4	6.8	在建
西华府项目	住宅、公租房、写字楼	50%	54.6	27.3	拟建
上林湾项目	住宅	49%	5.5	2.7	在建
悦府项目	住宅	45%	27.5	12.4	在建
平西府项目	住宅、公租房、商业	51%	51.6	26.3	2013 年 1 月获取项目
五路居项目	住宅、公租房、商业、写字楼	51%	33	16.8	

#### (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 (%)
营业收入	1,122,229,885.64	1,518,617,551.96	-26.10
营业成本	600,249,086.61	845,087,187.80	-28.97
销售费用	34,848,581.81	41,552,107.51	-16.13
管理费用	107,460,899.15	101,563,375.82	5.81
财务费用	210,812,663.24	92,018,819.49	129.10
经营活动产生的现金流量净额	-727,892,855.32	-2,943,020,271.26	
投资活动产生的现金流量净额	-218,507,532.84	-450,710,450.82	
筹资活动产生的现金流量净额	828,452,413.87	2,351,212,370.92	-64.76

##### 2、 收入

###### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

本报告期，主营业务收入为 46,402.34 万元，同比下降 69.44%，主要系上期阳光花园项目结转收入，本期除部分尾房销售结转外，公司其他项目尚处于在建及预售期，未达到销售结转条件；其他业务收入 65,820.65 万元，主要系公司处置投资性房地产产生收入。

###### (2) 主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 819,276,684.60 元，占公司销售总额的 73.00%。

客户名称	营业收入(元)	占公司全部营业收入的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	688,423,788.82	61.34
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.LTD	36,401,765.15	3.24

C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	34,401,504.83	3.07
浙江银泰百货有限公司	33,439,525.80	2.98
宁波三汇进出口有限公司	26,610,100.00	2.37
合计	819,276,684.60	73

### 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 (%)
房地产行业	土地成本(注 1)	9,835,133.68	1.64	279,262,589.31	33.05	-96.48
房地产行业	建安成本及其他(注 2)	9,911,594.04	1.65	225,583,676.83	26.69	-95.61
房地产行业	折旧及其他(注 3)	40,912,923.16	6.82	26,162,084.06	3.10	56.38
进出口贸易	出口成本	249,821,275.38	41.62	271,446,869.82	32.12	-7.97
商业零售	内销成本	34,740,276.67	5.79	32,809,428.34	3.88	5.89
旅游饮食服务及其他	人工成本	6,032,579.75	1.01	5,147,196.67	0.61	17.20
旅游饮食服务及其他	其他成本(注 4)	11,102,591.79	1.85	3,779,072.69	0.45	193.79
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	968,582.71	0.16	896,270.08	0.11	8.07
房地产行业	投资性房地产账面价值(注 5)	236,924,129.43	39.47			
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 (%)
房产销售	土地成本	9,835,133.68	1.64	279,262,589.31	33.05	-96.48
房产销售	建安成本及其他	9,911,594.04	1.65	225,583,676.83	26.69	-95.61
物业租赁	折旧及其他	40,912,923.16	6.82	26,162,084.06	3.10	56.38
进出口贸易	出口成本	249,821,275.38	41.62	271,446,869.82	32.12	-7.97

商业零售	内销成本	34,740,276.67	5.79	32,809,428.34	3.88	5.89
旅游餐饮服务及其他	人工成本	6,032,579.75	1.01	5,147,196.67	0.61	17.20
旅游餐饮服务及其他	其他成本	11,102,591.79	1.85	3,779,072.69	0.45	193.79
旅游餐饮服务及其他	折旧及摊销	968,582.71	0.16	896,270.08	0.11	8.07
房产销售	投资性房地产剩余成本	236,924,129.43	39.47			

土地成本(注 1): 本报告期结转减少

建安成本及其他(注 2): 本报告期结转减少

折旧及其他(注 3): 2011 年下半年及本年度新转入投资性房地产增加折旧

其他成本(注 4): 本报告期新设物业分公司等成本增加

投资性房地产账面价值(注 5): 本报告期处置投资性房地产成本

## (2) 主要供应商情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 64,300,328.85 元, 占采购总额 22.60%。

单位名称	金额(元)	占比采购总额比重%
德清县丝宇纺织有限公司	18,110,000.00	6.36
宁波市江北天硕医疗仪器有限公司	16,385,399.41	5.76
杭州祥德纺织品有限公司	10,357,965.44	3.64
宁波圣莱达电器股份有限公司	10,175,620.00	3.58
广州热浪实业有限公司	9,271,344.00	3.26
合计	64,300,328.85	22.6

## 4、费用

科目	本期金额(元)	上期金额(元)	增减变动额(元)	变动比例(%)
销售费用	34,848,581.81	41,552,107.51	-6,703,525.70	-16.13
管理费用	107,460,899.15	101,563,375.82	5,897,523.33	5.81
财务费用	210,812,663.24	92,018,819.49	118,793,843.75	129.1
所得税费用	93,298,983.09	94,474,026.54	-1,175,043.45	-1.24

注: 财务费用较上期增加主要系本期公司对子公司增资及子公司经营性物业贷款增加。

## 5、现金流

科目	本期数(元)	上年同期数(元)	增减变动额(元)	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-727,892,855.32	-2,943,020,271.26	2,215,127,415.94	不适用
投资活动产生的现金流	-218,507,532.84	-450,710,450.82	232,202,917.98	不适用

量净额				
筹资活动产生的现金流量净额	828,452,413.87	2,351,212,370.92	-1,522,759,957.05	-64.76

注：（1）经营活动产生的现金流量净额较上期变动主要系项目公司本期预售款增加以及项目公司本期购地支出较上期大幅减少所致。

（2）投资活动产生的现金流量净额较上期变动主要系本期处置不动产及转让下属公司股权所致。

（3）筹资活动产生的现金流量净额较上期减少主要系公司本期偿还借款及支付利息增加所致。

## 6、其它

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年度实现利润总额中，因公司处置投资性房地产产生利润总额 3.51 亿元，上年同期无此类业务；公司阳光花园项目在 2011 年已基本销售完毕并结转收入，本年度仅部分尾房、车位销售结转，致使本年度房地产销售利润大幅减少。

### (2) 发展战略和经营计划进展说明

公司目前的发展战略详见“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析（二）公司发展战略”。

2012 年度财务预算营业收入为 5.06 亿元，三项费用总额为 4.24 亿元，本报告期营业收入为 11.22 亿元，三项费用总额为 3.53 亿元，营业收入变动差异详见“驱动业务收入变化的因素分析”，公司管理费用、财务费用与预算相比变化不大，销售费用降幅较大，降低主要系公司调整项目开发节点，开盘时间推后所致。

另公司 2012 年预计实现销售额 23.6 亿元，实际 2012 年实现签约销售额 10 亿元，主要受宏观政策调控、主动调整开发开盘节奏和年内转让部分开发项目影响。

## (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: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 (%)
房地产行业	151,562,418.08	60,659,650.88	59.98	-87.32	-88.58	增加 4.41 个百分点
进出口贸易	254,102,014.28	249,821,275.38	1.68	-7.54	-7.97	增加 0.45 个百分点
商业零售	35,108,476.89	34,740,276.67	1.05	5.82	5.89	减少 0.06 个百分点
旅游饮食服务及其他	23,250,468.91	18,103,754.25	22.14	51.41	84.31	减少 13.89 个百分点
合计	464,023,378.16	363,324,957.18	21.70	-69.44	-57.01	减少 22.65 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 (%)
房产销售	48,803,888.00	19,746,727.72	59.54	-95.61	-96.09	增加 4.94 个百分点
物业租赁	102,758,530.08	40,912,923.16	60.19	23.32	56.38	减少 8.41 个百分点
进出口贸易	254,102,014.28	249,821,275.38	1.68	-7.54	-7.97	增加 0.45 个百分点
商业零售	35,108,476.89	34,740,276.67	1.05	5.82	5.89	减少 0.06 个百分点
旅游餐饮服务及其他	23,250,468.91	18,103,754.25	22.14	51.41	84.31	减少 13.89 个百分点
合计	464,023,378.16	363,324,957.18	21.70	-69.44	-57.01	减少 22.65 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	88,277,233.72	-92.04
宁波	375,746,144.44	-8.39

## 3、房地产销售情况表

项目名称	主营业务收入 (元)	主营业务毛利 (元)	结转面积 (平方米)
北京地区			
其中: 阳光花园项目	48,743,888.00	29,170,266.78	3,018.11
宁波地区			
其中: 富丽湾项目	60,000.00	-113,106.50	

## (三) 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	467,805,435.63	3.12	553,666,698.89	4.08	-15.51
应收账款	21,019,256.80	0.14	32,457,662.39	0.24	-35.24
预付款项	117,283,456.96	0.78	174,581,593.74	1.29	-32.82
其他应收款	1,365,390,152.83	9.11	349,033,535.39	2.57	291.19
存货	10,038,092,686.61	66.96	9,990,722,938.24	73.65	0.47
其他流动资产	1,279,769,860.97	8.54	641,936,636.65	4.73	99.36

长期股权投资	375,544,069.34	2.50	455,944,082.01	3.36	-17.63
投资性房地产	846,886,626.61	5.65	1,102,985,961.67	8.13	-23.22
其他非流动资产	324,814,372.08	2.17	100,000,000.00	0.74	224.81
短期借款	1,593,500,000.00	10.63	2,269,009,100.00	16.73	-29.77
应付账款	285,868,148.98	1.91	522,337,896.05	3.85	-45.27
预收款项	605,946,113.32	4.04	27,087,479.50	0.20	2,137.00
应交税费	330,976,771.38	2.21	291,638,908.00	2.15	13.49
应付利息	272,253,510.48	1.82	87,395,375.15	0.64	211.52
其他应付款	3,167,320,537.43	21.13	3,381,136,051.73	24.93	-6.32
一年内到期的非流动负债	1,778,000,000.00	11.86	1,242,000,000.00	9.16	43.16
长期借款	4,567,531,185.18	30.47	3,238,694,426.00	23.88	41.03

应收账款：收回上期租金

预付款项：处置股权合并范围发生变化所致

其他应收款：处置股权及转让投资性房地产增加的应收股权转让款及不动产转让款

其他流动资产：增加对参股企业短期委托贷款所致

其他非流动资产：增加对参股企业长期委托贷款所致

应付账款：项目工程款结算及本期处置子公司股权合并范围发生变化所致

预收款项：项目预售房款增加

应付利息：计提利息尚未支付所致

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款转入所致

长期借款：项目公司开发所需资金而增加融资所致

## 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

主要资产计量属性在报告期内没有发生重大变化。

### (四) 核心竞争力分析

- 1、依托股东支持，积极争取轨道物业开发资源，奠定公司可持续发展的基础；
- 2、打造品牌、创造品质，树立良好的资本市场形象；
- 3、持续改进公司管控体系，实施中长期激励措施，增强公司对人才的吸引力。

### (五) 投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

报告期内投资额（万元）	59,900.00
投资额增减变动数（万元）	29,596.11
上年同期投资额（万元）	30,303.89
投资额增减幅度	97.66%

被投资公司情况

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注	金额(万元)
北京定都峰旅游开发有限公司	旅游开发	60	设立新公司	200
长沙京投银泰物业管理有限公司	物业管理	100	设立新公司	100
北京华霖盛景园林绿化有限公司	园林绿化	100	设立新公司	50
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产	49	报告期内增资及支付股权款	20,350.00
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理服务	100	支付股权款	3,000.00
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产	80	报告期内增资	31,500.00
北京京投银泰置业有限公司	房地产	15	报告期内增资及支付股权款	4,700.00
合计				59,900.00



## 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

委托贷款项目情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
陵水骏晟房地产开发有限公司	35,000.00	2 年期	15	日常经营用款	无	否	否	否	否	否		10,675.00	2,135.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	15,200.00	4.5 年期	8.3025	日常经营用款	无	否	是	是	否	是	合营公司	5,671.02	5,671.02
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	8,500.00	4.5 年期	8.3025	日常经营用款	无	否	是	是	否	是	合营公司	2,771.96	2,771.96
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,000.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合营公司	1,096.50	365.50
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	300.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合营公司	108.30	36.10
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	300.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合营公司	107.70	35.90
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	500.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合营公司	177.00	59.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,000.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合营公司	323.50	107.83
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合营公司	1,234.00	467.33

宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	900.00	2 年期	18	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	合 营公司	275.40	104.40
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	500.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	91.75	32.33
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	250.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	45.13	15.92
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,000.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	156.50	55.67
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	100.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	15.50	5.52
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,400.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	520.20	178.88
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,000.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	148.00	52.83
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	500.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	65.50	23.58
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	632.50	210.83
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,500.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	82.50	32.75
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,600.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	63.20	26.67
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	8,000.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	1,464.00	488.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	7,000.00	1 年期	18	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合 营公司	1,263.50	421.17
上海礼兴酒店有限公司	8,000.00	2 年 5 个月	12	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	联 营公司	2,432.00	430.19
上海礼兴酒店有限公司	3,000.00	2 年 3 个月	12	日常经营用款	无	否	是	是	否	否	联 营公司	814.00	187.63

上海礼兴酒店有限公司	4,000.00	2 年 1 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	1,010.67	218.09
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	1 年 7 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	958.33	0
上海礼兴酒店有限公司	2,500.00	1 年 6 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	460.83	0
上海礼兴酒店有限公司	500.00	1 年 6 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	91.33	0
上海礼兴酒店有限公司	600.00	1 年 4 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	98.60	0
上海礼兴酒店有限公司	500.00	1 年 3 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	76.17	0
上海礼兴酒店有限公司	900.00	1 年 3 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	132.30	0
上海礼兴酒店有限公司	300.00	1 年 2 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	42.20	0.93
上海礼兴酒店有限公司	1,300.00	1 年 2 个月	12	日常经营 营用款	无	否	是	是	否	否	联 营 公司	182.87	4.04
上海礼兴酒店有限公司	500.00	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联 营 公司	61.17	0
上海礼兴酒店有限公司	500.00	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联 营 公司	61.00	3.11
上海礼兴酒店有限公司	300.00	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联 营 公司	36.60	2.42
上海礼兴酒店有限公司	2,000.00	2 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联 营 公司	487.33	63.89

注：以上委托贷款利率为年利率（%）。

### 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

#### (1) 主要子公司、参股公司情况

单位名称	业务性质	注册资本 (万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	营业利润(万元)	净利润(万元)
<b>孙、子公司：</b>							
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	28,000.00	314,873.77	59,094.12	8,541.56	1,806.46	2,623.75
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	139,594.75	39,492.33		-351.96	-300.83
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	392,427.43	9,822.27		-226.62	-177.73
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	25,446.64	4,958.07	14.6	-168.94	459.93
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	24,521.31	-13,311.80		-3,116.24	-3,116.24
北京台湾会馆开发建设有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	160,375.68	71,182.92		-582.5	-582.55
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	20,919.34	3,268.30	2,678.80	-128.59	-478.95
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	45,417.17	-197.13		-1,242.71	-1,306.32

湖南湘诚壹佰置地有限公司	房地产开发与经营	15,000.00	162,041.42	23,645.72		-1,560.46	-1,374.74
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	20,000.00	104,212.14	17,475.02		-920.66	-712.21
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,470.08	-316.21		-1,189.94	-1,189.94
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	88,906.18	55,143.00		-182.67	-341.27
<b>参股公司：</b>							
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	房地产开发与经营、酒店服务	16,553.08	257,445.73	-4,494.80	6,071.82	-16,771.35	-12,188.98
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	151,939.33	26,760.55	9,853.44	-16,579.73	-16,579.73
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	65,485.11	22,763.19		-846.48	-738.39

注：上海礼兴酒店有限公司为拟分拆后的 107 酒店公司数据。

## (2) 股权投资变动情况

单位名称	注册资本 (万元)	公司原拥有 权益	现拥有权益	产生的投资 收益 (万元)	情况说明
北京京投阳光房地产开发有限公司	24,000.00	100%	49%	6,008.45	转让部分股权
北京华安泰投资有限公司	5,050.00	55%	0%	12,680.47	本期新设立并 转让股权
陵水骏晟房地产开发有限公司	5,000.00	55%	0%		股权转让
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	500	100%	0%	177.69	本期新设立并 转让股权
杭州海威房地产开发有限公司	5,000.00	37%	0%	1,960.02	股权转让

## (3) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司及参股公司情况

单位名称	营业收入 (万元)	营业利润 (万元)	净利润 (万元)
北京京投置地房地产有限公司	8,541.56	1,806.46	2,623.75
北京晨枫房地产开发有限公司		-3,116.24	-3,116.24
京投银泰 (湖南) 置地投资有限公司		-1,242.71	-1,306.32
湖南湘诚壹佰置地有限公司		-1,560.46	-1,374.74
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司		-1,189.94	-1,189.94
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	6,071.82	-16,771.35	-12,188.98
上海礼兴酒店有限公司	9,853.44	-16,579.73	-16,579.73

## (4) 投资收益中占比在 10%以上的股权投资项目

单位名称	产生的投资收 益 (万元)	情况说明
北京京投阳光房地产开发有限公司	6,008.45	股权转让
北京华安泰投资有限公司	12,680.47	股权转让
杭州海威房地产开发有限公司	1,960.02	股权转让
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-5,485.04	酒店项目开业初期收入较少, 折旧摊销及利息费用增加, 导致 2012 年亏损较大
上海礼兴酒店有限公司	-9,118.85	酒店项目开业初期收入较少, 折旧摊销及利息费用增加, 导致 2012 年亏损较大

## (5) 经营业绩变动 30%以上的子公司及参股公司情况

单位名称	2011 年净利润 (万元)	2012 年净利润 (万元)	增减变动	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	26,263.83	2,623.75	-90.01%	2011 年基本销售完毕结转收入, 2012 年仅部分尾房销售结转及商业楼租赁收入, 致使 2012 年净利润减少
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-7,018.41	-12,188.98	73.67%	酒店项目开业初期收入较少, 折旧摊销及利息费用增加, 导致 2012 年亏损较大
上海礼兴酒店有限公司	-9,130.98	-16,579.73	81.58%	酒店项目开业初期收入较少, 折旧摊销及利息费用增加, 导致 2012 年亏损较大

## 5、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

### (六) 公司控制的特殊目的主体情况

2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日, 公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》。公司以有限合伙人的身份参与投资北京基石创业投资基金(下称“基石基金”), 投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额 25,150 万元, 出资占比将达到 43.08%, 成为基石基金的第一大有限合伙人。

本次交易有利于调整公司的资产结构, 增加公司未来收益; 同时本次交易完成后, 将拓展公司的投资渠道, 使公司的投资方式更为多样化, 有利于分散单一渠道投资的风险。

由于私募类股权投资基金的经营性质较为特殊, 其未来收益在实现时间和金额上存在一定不确定性(详见公告临 2012-040)。

## 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, 随着国际国内整体经济形势的不断变化, 国内宏观经济政策的重心逐步转向稳增长, 但房地产调控并未放松, 中央政府继续坚持房地产调控方向, 保护合理自住需求和抑制投资投机需求两手抓。2012 年的房价也按中央调控目标进入了平稳的时期, 但从年底掀起了新一轮楼市反弹, 各地市场呈现出明显的差异。北京、上海、广州等一线城市房价出现明显反弹, 供求状况进一步紧张。但一些三、四线城市房价平稳, 甚至仍在下降, 市场存在供过于求的风险。

2013 年, “调控”与“保障”仍是重点, 推进城镇化成为未来发展方向。在市场竞争日趋激烈环境下, 市场仍将以刚需为主, 高端住宅市场竞争将空前激烈, 提升产品品质将成为竞争制胜的必然路径, 随着限购范围的继续扩大, 非限购的产品未来将会有更大的市场机会, 产品多样化有助于抵抗市场风险, 中高端项目提升产品品质、刚需类产品提升运转速度, 公司提升管理效率, 是未来发展必由之路。

### (二) 公司发展战略

依托股东的资源、资金和专业开发团队的优势, 以北京为中心, 以轨道交通为依托, 以轨道物业开发、景观物业开发和高端城市综合体经营开发为特色, 积极实施资源整合, 充分利用资本市场, 着力提升品牌形象, 使公司成为人性化便捷物业开发的引领者和高品质生活方式与标志性建筑的缔造者, 成为国内具有可持续发展优势的一流的综合物业开发经营集团。

### (三) 经营计划

1、进一步调整投资布局，扩充优质资源。择机转让部分商业物业项目，密切关注土地市场变化，年内争取取得 1-2 个地块的开发权，以满足公司发展需求。

2、全力推进现有项目的开发进程，加大销售力度。

3、深化调整组织架构，提升运营效率。进一步优化组织架构，强化公司本级、事业部和项目公司之间的融合度，降低运营成本，提升管控效率。

4、提高规范运作水平，加强风险控制能力，保证公司在良好的环境下持续发展。

5、2013 年公司财务预算指标：营业收入 9.5 亿元，三项费用总额 4.6 亿元。

### (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 年公司根据各项目的开发计划与公司对外投资的需求，将通过自有资金、销售回款、银行贷款及其他方式解决资金来源，支持公司健康、持续发展。

### (五) 可能面对的风险

#### 1、政策风险

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。2013 年，政府对房地产宏观调控政策并未放松，而房产税等政策尚未落地，在一定程度上对市场的需求形成抑制，对公司项目建设、项目销售、资金回笼、盈利能力等各环节都将产生较大影响。政策风险是所有房地产企业无法回避的问题。

#### 2、财务融资风险

公司资产规模急剧扩大，负债率较高，资金链较为紧张。随着房地产调控的持续进行，公司财务融资方面面临一定风险。

#### 3、行业竞争加剧风险

北京等一线城市核心区域的优质项目，特别是公司定位主营的轨道交通沿线站点地产项目，是目前一线城市地产开发的热门领域，众多大中型开发商均不惜重金争取，极大增加了竞争难度。此外，公司项目主要集中于北京一个区域，项目集中度高，抗风险能力相对较弱。

#### 4、管控风险

公司跨区域经营发展，目前项目分布于北京、上海、宁波、无锡等城市，在形成规模效应、规避地域政策风险的同时，也对管理体系与员工素质提出了更高的要求。开发过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

### 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

2012 年 8 月 30 日、9 月 17 日公司八届五次董事会、2012 年第三次临时股东大会审议通过了《关于修订公司章程的议案》。公司对公司章程中涉及现金分红政策的条款进行了修订，修订



后的分红政策为：

“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实现的母公司可分配利润的 5%，且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 30%。

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。”

(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	0.65	0	48,150,543.81	86,496,857.15	55.67
2011 年	0	0	0	0	118,911,076.28	0
2010 年	0	0	0	0	268,866,139.72	0

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2012 年度实现归属于母公司所有者的净利润 86,496,857.15 元。母公司实现净利润 86,423,942.39 元，减提取法定盈余公积 8,642,394.24 元，加上年初未分配利润余额 545,735,444.33 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 623,516,992.48 元，公司拟以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.65 元（含税），分配金额为 48,150,543.81 元，结余 575,366,448.67 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增股本。本议案尚需提交股东大会审议批准。

## 五、 其他披露事项

1、2012 年 2 月 14 日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押的函，获悉：中国银泰将其持有的我公司 57,530,000 股限售流通股股票质押给华鑫国际信托有限公司，用于取得贷款，质押登记日为 2012 年 2 月 13 日，质押期限为一年，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕。

2、2012 年 4 月 9 日，京投公司持有的我公司 220,800,000 股限售流通股、中国银泰持有的我公司 96,600,000 股限售流通股可上市流通。

3、2012 年 8 月 23 日，公司收到年审会计师事务所《关于 2012 年度财务报表审计机构更名的函》，获悉：京都天华会计师事务所有限公司已于 2011 年底吸收合并天健正信会计师事务所有限公司，此次合并的形式是以京都天华为法律存续主体，并更名为“致同会计师事务所（特殊普通合伙）”。该审计机构更名后仍继续沿用证券期货相关业务审计资格等全部资质，其业务范围、办公地址、联系方式均保持不变。

4、2012 年 12 月 26 日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押的函，获悉：中国银泰将其持有的我公司 51,399,736 股无限售流通股股票质押给交通银行股份有限公司北京海淀支行，用于取得贷款，质押登记日为 2012 年 12 月 25 日，质押期限为 24 个月，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕。

5、2013 年 2 月 5 日，公司收到第二大股东中国银泰通知，获悉：

(1) 中国银泰质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行的我公司 7,500 万股无限售流通股股票在证券登记公司解除质押，质押解除登记日为 2013 年 2 月 4 日；同日，中国银泰将上述股票再次质押给浦发银行北京分行，质押登记日为 2013 年 2 月 4 日，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕。

(2) 中国银泰质押给华鑫国际信托有限公司的我公司 5,753 万股无限售流通股股票在证券登记公司解除质押，质押解除登记日为 2013 年 2 月 4 日；同日，中国银泰将上述股票再次质押给华鑫信托，质押登记日为 2013 年 2 月 4 日，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕。

## 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

(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12月28日、2013年1月14日，公司八届十次董事会、2013年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权的议案》，同意公司与长沙万科签署《股权转让协议》，转让公司持有的湖南置地80%的股权，转让价格为34,212.60万元。	具体详见公司于2012年12月31日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上的临 2012-046号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

#### 1、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
银泰百货宁波海曙有限公司	投资性房地产华联一号楼和华联大厦部分商业用房	2012年12月13日	65,800.00		35,095.17	是	市场协议价格	否		178.22	其他
中国银泰投资有限公司	杭州海威房地产开发有限公司37%股权	2012年7月24日	5,500.00	-17.74	1,960.02	是	市场协议价格	是	是	10.66	其他
北京	北京京	2012	13,618.40	-738.39	6,008.45	否	市	是	是	34.41	

万科企业有限公司	投阳光房地产开发有限公司 51% 股权	年 12 月 28 日					场协议价格				
北京福地安房地产开发有限公司	北京华安泰投资有限公司 55% 股权	2012 年 12 月 31 日	11,550.17	-415.91	12,680.47	否	市场协议价格	是	是	65.35	

(1) 2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，转让的商业物业面积合计为 46,176.81 平方米，转让价格为 65,800 万元。截至 2013 年 4 月 24 日，公司收到资产转让款共计 20,000 万元。

(2) 2012 年 6 月 29 日，公司八届二次董事会审议通过《关于转让杭州海威房地产开发有限公司 37% 股权暨关联交易的议案》，同意公司与中国银泰签署《股权转让协议》，将公司持有的杭州海威 37% 的股权以 5,500 万元的价格转让给中国银泰。中国银泰已于 2012 年 7 月 24 日付清全部股权转让款，截止到年度报告披露日工商变更登记手续已完成。

(3) 2012 年 12 月 28 日，公司八届十次董事会审议通过了《关于转让北京京投阳光房地产开发有限公司股权的议案》，同意公司全资子公司京投置地与北京万科签署《股权转让暨合作协议》，将持有的京投阳光 51% 的股权以 13,618.40 万元的价格转让给北京万科。截至 2013 年 4 月 24 日，公司收到股权转让款 6,809.20 万元、偿还我公司债权款 7,395 万元，截止到年度报告披露日工商变更登记手续已完成。

(4) 2012 年 12 月 7 日、12 月 24 日，公司八届八次董事会、2012 年第五次临时股东大会审议通过了《关于转让北京华安泰投资有限公司股权的议案》，同意公司将持有的华安泰公司 55% 股权以 11,550.17 万元的价格转让给安福公司。截至 2013 年 4 月 24 日，公司收到股权转让款 5,885 万元、偿还我公司债权款 43,481 万元，截止到年度报告披露日工商变更登记手续已完成。

## 2、 企业合并情况

(1) 本报告期新设子公司北京华安泰投资有限公司，注册资本 5,050 万元，实收资本 1,010 万元，持股比例 55%，此公司及其子公司陵水骏晟房地产开发有限公司已在本报告期转让，不再将其纳入合并范围，详见“重要事项四、资产交易、企业合并事项（二）临时公告未披露或有后续进展的情况”。

(2) 本报告期转让孙公司北京京投阳光房地产开发有限公司 51% 股权，剩余持股比例为 49%，不再将其纳入合并范围，详见“重要事项四、资产交易、企业合并事项（二）临时公告未披露或有后续进展的情况”。

## 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

## 六、 重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2012 年 4 月 18 日公司七届四十四次董事会、2012 年 5 月 11 日 2011 年度股东大会审议通过了《关于日常关联交易授权的公告》，具体实施进展情况如下：

关联交易类别及内容	关联人	2012 年预计金额 (万元)	2012 年实际发生金额 (万元)	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
提供借款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	50,000.00	36,650.00	项目自身融资解决大部分资金需求，对京投银泰实际的借款较预计数减少。
	上海礼兴酒店有限公司	25,000.00	5,300.00	
租金收入	银泰百货宁波海曙有限公司	4,800.00	3,028.22	2012 年转让华联 1、2 号楼，减少 1 个季度租金收入
租金收入	浙江银泰百货有限公司	3,300.00	3,343.95	后续实施与公告变化不大
提供担保	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	50,000.00	24,575.00	对外借款减少担保减少
提供担保	上海礼兴酒店有限公司	75,000.00	75,000.00	后续实施与公告变化不大

## 2、 临时公告未披露的事项

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京市基础设施投资有限公司	母公司	借款	支付利息费用	协议价格		64,208.30	84.73	货币资金		
合计				/	/	64,208.30	84.73	/	/	/

此关联交易不影响公司独立性。

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2012 年 12 月 14 日、2012 年 12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议	具体详见公司于 2012 年 12 月 15 日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 的临 2012-040 号公

通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额 25,150 万元，出资占比将达到 43.08%，成为基石基金的第一大有限合伙人。	告。
---	----

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

A、公司处置杭州海威股权详见“重要事项四资产交易、企业合并事项（二）临时公告未披露或有后续进展的情况”。

B、公司处置投资性房地产华联 1 号楼及 2 号楼（即华联大厦）详见“重要事项四资产交易、企业合并事项（二）临时公告未披露或有后续进展的情况”。

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2012 年 5 月 11 日、2012 年 5 月 29 日，公司八届一次董事会、2012 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项，建议股东大会授权董事会在合作投资方案范围内，按照借款年利率不超过 12% 的条件，审定具体项目的合作方案；授权期限为自公司股东大会审议通过该议案起三年；在具体项目运作中，由经营层按合作投资方案明确的基本原则拟定具体商务条款，上报董事会审批决策。	具体详见公司于 2012 年 5 月 12 日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上的临 2012-012 号公告。

## (四) 关联债权债务往来

### 1、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
北京市基础设施投资有限公司	母公司	0	0	0	644,292.99	99,450.33	743,743.32
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营公司	0	0	21,156.14	0	0	0
合计		0	0	21,156.14	644,292.99	99,450.33	743,743.32
关联债权债务形成原因		A、本报告期，京投公司向本公司提供贷款 237,350 万元，其中提供委托贷款 234,200 万元，提供往来借款 3,150 万元，本公司偿还京投公司到期委托贷款 150,000 万元。截止本报告期末，京投公司向本公司累计提供借					

	<p>款余额为 120,435 万元，年利率为 10%；累计提供委托贷款余额为 606,700 万元，其中：一年期委托贷款 66,000 万元，年利率为 12%；一年期委托贷款 50,000 万元，年利率为 10%；一年内到期的长期委托贷款余额为 90,000 万元，年利率为 10%；一年内到期的长期委托贷款余额为 80,000 万元，年利率为 12%；二年期委托贷款 144,000 万元，年利率 10%；三年期委托贷款 176,700 万元，年利率为 10%；期末应付利息余额为 16,608.32 万元。</p> <p>B、2012 年 12 月 28 日，公司八届十次董事会审议通过《关于转让北京京投阳光房地产开发有限公司股权的议案》，同意公司全资子公司京投置地与北京万科签署《股权转让暨合作协议》，将持有的京投阳光 51% 的股权以 13,618.40 万元的价格转让给北京万科。转让后公司与京投阳光构成关联关系，截至 2012 年 12 月 31 日，京投阳光应付公司及公司的控股子公司资金合计净额为 21,156.14 万元。</p>
关联债权债务清偿情况	本报告期，公司以现金支付京投公司委贷利息 64,208.30 万元，偿还京投公司到期委托贷款 150,000 万元。
与关联债权债务有关的承诺	无
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	为公司业务开展筹措必要的资金。

## 七、 重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、 托管情况

本年度公司无托管事项。

#### 2、 承包情况

本年度公司无承包事项。

#### 3、 租赁情况

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
本公司	银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼二楼分部商用房	23,652.16	2005年11月1日	2012年9月30日	3,028.22	协议约定	占同类交易的29.47%	是	其他关联人
北京	浙江	京投	50,549.57	2012	2032	3,343.95	协议	占同类	是	其他

京投置地房产有限公司	银泰百货有限公司	线阳光花园楼地下层一至五层		2011年1月1日	2011年1月31日		约定	交易的32.54%		关联人
------------	----------	---------------	--	-----------	------------	--	----	-----------	--	-----

1、2005年9月20日，本公司与银泰百货签订《物业租赁合同》，本公司将拥有的华联一号楼商场和二号楼部分商业用房共计建筑面积46,286.23平方米，以20年为期，期内年最低保底租金2,600万元的价格出租给银泰百货，该房产租赁期限为2005年11月1日至2024年12月31日。根据租赁协议规定，2008年起按保底租金2,600万元和其营业额的6%孰高来确定租金。2010年，本公司与银泰百货签订了补充协议，如银泰百货将其承租的房屋转租出去，其应将转租收入的25%支付给本公司。公司于2012年12月4日与银泰百货签订资产转让合同，协议约定原《物业租赁合同》自本合同生效之日终止，同时约定原《物业租赁合同》项下的租金算至2012年9月30日。

2、2010年1月15日，公司董事会七届十四次会议审议通过了《关于出租北京市丰台区大红门"集中商业楼"暨关联交易的议案》，2010年1月18日，京投置地与浙江银泰签订阳光花园商业楼的租赁协议。2011年7月29日房屋移交给租赁方，移交日至2012年1月31日为免租期，该房产租赁期限为20年（2012年2月1日至2032年1月31日），承租建筑面积49,909.74平方米，承租费用为首年2元/天/平方米、次年2.1元/天/平方米、第三年2.2元/天/平方米、第四年至第二十年为2.6元/天/平方米，如在一个会计年度结束按照年营业收入总额的5%加上京投置地应获得转租部分的租金收益计算的租金高于前述租金的（根据协议约定，浙江银泰转租面积不高于承租面积的20%），浙江银泰应将其中的差额部分再支付给京投置地。



## (二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,575.00	2012年6月3日	2012年6月3日	2013年6月3日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2011年9月13日	2011年9月13日	2013年2月16日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2011年11月18日	2011年11月18日	2013年5月16日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	21,000.00	2012年10月31日	2012年12月12日	2015年12月11日	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店有限公司	2,232.23	2012年7月25日	2012年7月25日	2012年10月31日	连带责任担保	是	否	0	否	是	联营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店有限公司	75,000.00	2012年4月10日	2012年4月10日	2024年4月9日	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	北京京投阳光房地产开发有	25,000.00	2012年7月18日	2012年7月18日	2017年7月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司

公司		限公司									
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						101,807.23					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						132,575.00					
<b>公司对子公司的担保情况</b>											
报告期内对子公司担保发生额合计						148,500.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）						114,500.00					
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>											
担保总额（A+B）						247,075.00					
担保总额占公司净资产的比例（%）						134.30					
其中：											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0					
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						247,075.00					
上述三项担保金额合计（C+D+E）						247,075.00					

1、2012 年 5 月 11 日，2011 年度股东大会（总第 58 次）审议通过《关于公司 2012 年度融资总额、委托贷款及对外担保授权的议案》，总担保额为 50 亿元；2012 年 7 月 16 日，2012 年第二次临时股东大会（总第 60 次）审议通过《关于调整公司 2012 年度对外担保授权额度的议案》，调整后总担保额度为 51.5 亿元；2012 年 8 月 31 日，2012 年第三次临时股东大会（总第 61 次）审议通过《关于调整公司 2012 年融资总额、借款及对外担保授权的议案》，调整后总担保额度为 79 亿元。

A、公司为合营企业钱湖国际在交通银行宁波市分行营业部的流动资金贷款提供担保，担保金额为 3,575 万元，担保期限为 2012 年 6 月 3 日至 2013 年 6 月 3 日。

B、公司为合营企业钱湖国际在中国民生银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款提供担保，担保金额为 4,000 万元，担保期限为 2011 年 9 月 13 日至 2013 年 2 月 16 日。

C、公司以写字楼(土地证编号：甬国用 2011 第 0100752 号和房产证编号：甬房权证海曙字第 2011002442 号)不动产为合营企业钱湖国际在华夏银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款、银行承兑汇票等业务提供最高额抵押担保，担保金额为 4,000 万元，担保期限为 2011 年 11 月 18 日至 2013 年 5 月 16 日。

D、公司为孙公司湘诚壹佰向北京银行长沙分行 18,000 万元一年期借款提供担保，担保期限为 2012 年 3 月 30 日至 2013 年 3 月 30 日，担保类型为连带责任担保。

E、公司为孙公司湘诚壹佰向北京银行长沙分行 33,000 万元三年期借款提供担保，截止本报告期末此笔担保提款 26,704.4426 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2011 年 10 月 10 日至 2014 年 10 月 9 日，担保类型为连带责任担保。

F、公司为全资子公司潭栢投资向华夏银行北京和平门支行 2,500 万元短期借款提供担保，担保期限为 2012 年 9 月 4 日至 2013 年 9 月 4 日，担保类型为连带责任担保。

G、全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）18-20 层）为外贸公司向民生银行宁波分行 4,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2012 年 1 月 10 日至 2015 年 1 月 9 日。

H、公司以华联 2 号楼 8 层房产为全资子公司外贸公司向华夏银行宁波分行 4,000 万元借款提供抵押，同时提供连带责任担保，担保期限为 2012 年 1 月 17 日至 2013 年 3 月 19 日。

I、公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产为全资子公司外贸公司向中信银行宁波分行 3,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2012 年 2 月 17 日至 2017 年 2 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2012 年 1 月 16 日至 2017 年 1 月 16 日，截止本报告期末已提款 2,000 万元，其余款项尚未提取。

J、公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 75,000 万元贷款提供担保，担保金额为 75,000 万元，合作方上海复地股权投资有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 15,000 万元或等值美元）提供反担保，截止本报告期末已提款 47,855.13 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日。

K、公司为合营企业钱湖国际与昆仑信托有限责任公司的《经营收益权转让与回购合同》提供担保，担保金额为 21,000 万元，担保期限为 2012 年 12 月 12 日至 2015 年 12 月 11 日。

L、公司为京投万科在北京银行万寿路支行 50,000 万元贷款提供担保，担保金额为 50,000 万元，截止本报告期末已提款 11,998.67 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 7 月 5 日至 2015 年 7 月 5 日。

M、公司为孙公司京投阳光在中信银行总行营业部 25,000 万元贷款提供担保，担保金额为 25,000 万元，截止本报告期末已提款 18,740 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 日。公司子公司京投置地于 2012 年 12 月 28 日将持有京投阳光 51% 股权转让给北京万科，转让后京投阳光转为公司的联营企业，担保余额 25,000 万元由子公司担保余额转为公司对外担保余额中。

N、公司为全资子公司京投置地华夏银行北京姚家园支行 42,000 万元借款提供连带责任担保，截止本报告期末担保已解除。

2、2012 年 3 月 30 日、5 月 11 日，公司七届四十三次董事会、2011 年度股东大会审议通过了《关于为上海礼兴酒店有限公司提供担保暨关联交易的议案》。同意上海礼兴委托第三方向其原贷款行中信国际银行有限公司、富邦银行（香港）有限公司提供 5,000 万港币的担保，在该等担保被执行导致上海礼兴无资金偿还时，由股东方我公司与 TFIL 按照 55:45 比例向上海礼兴提供资金，截止本报告期末担保已解除。

**(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
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺(详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。	承诺时间: 2008 年 10 月 22 日; 期限: 长期有效。	否	是
	解决同业竞争	中国银泰	中国银泰在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺(详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。	承诺时间: 2007 年 10 月 22 日; 期限: 长期有效。	否	是
	股份限售	京投公司	京投公司在非公开发行股份锁定期的承诺:“本公司拟认购的本次增发的股份,自发行结束之日起 36 个月内不转让、不委托他人管理、不由银泰股份购回”。	承诺时间: 2008 年 8 月 7 日。期限: 股票发行上市之日起 36 个月内。现状: 已于 2012 年 4 月 9 日解禁上市。	是	是
	股份限售	中国银泰	中国银泰在非公开发行股份锁定期的承诺:“本公司拟认购的本次增发的股份,自发行结束之日起 36 个月内不转让、不委托他人管理、不由银泰股份购回”。	承诺时间: 2008 年 10 月 28 日。期限: 股票发行上市之日起 36 个月内。现状: 已于 2012 年 4 月 9 日解禁上市。	是	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:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	85
境内会计师事务所审计年限	4

	名称
--	----

内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
--------------	------------------

公司 2012 年度财务报表审计机构京都天华会计师事务所有限公司的名称变更为致同会计师事务所（特殊普通合伙），本次审计机构名称变更不属于更换审计机构的事项，详见公司公告临 2012-021。

#### 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、2012 年 3 月 30 日，公司七届四十三次董事会审议通过了《关于全资子公司北京潭柘投资开发有限公司对外投资的议案》，同意公司全资子公司潭柘投资在项目内部收益率 15%以上、投资回收期 3 年以内、单项投资不超过 2 亿元、合计总投资不超过 5 亿元的前提下，授权公司经营层决策并实施潭柘寺镇的相关产业投资项目，项目实施应合法合规、有效控制经营风险，项目具体投资经营方案由经营层报董事会备案。

2、2012 年 4 月 18 日，公司七届四十四次董事会审议通过《关于调整公司总部机构设置的议案》。为提升公司系统性管控能力，建立有效的制衡机制，提高公司整体运营效率，同意对公司总部机构设置和职能进行调整，调整后的公司总部设立董事会办公室、审计部、财务管理部、成本管理部、计划管理部、人力行政部、风险控制部、资产管理部、首席设计师办公室、总工办公室等 10 个部门，同时设立景观物业事业部、轨道物业事业部两个事业部。

3、2012 年 8 月 30 日、9 月 17 日，公司八届五次董事会、2012 年第三次临时股东大会审议通过了《关于聘请公司 2012 年度内部控制审计机构的议案》。根据中国证监会关于上市公司实施内部控制规范工作的相关要求，公司同意聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2012 年内部控制审计机构，费用为 25 万元。

4、2013 年 1 月 16 日，公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了北京市海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权的投标，并于同年 1 月 18 日获取国土部门的《中标通知书》。

5、2013 年 1 月 18 日，公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权的投标，并于同年 1 月 21 日获取国土部门的《中标通知书》。

## 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	317,400,000	42.85				-317,400,000	-317,400,000	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	220,800,000	29.81				-220,800,000	-220,800,000	0	0
3、其他内资持股	96,600,000	13.04				-96,600,000	-96,600,000	0	0
其中：境内非国有法人持股	96,600,000	13.04				-96,600,000	-96,600,000	0	0
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	423,377,597	57.15				317,400,000	317,400,000	740,777,597	100
1、人民币普通股	423,377,597	57.15				317,400,000	317,400,000	740,777,597	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	740,777,597	100				0	0	740,777,597	100

## 2、 股份变动情况说明

(1) 2009 年 4 月 9 日, 公司完成向中国证券登记结算有限公司上海分公司的股份登记手续, 公司控股股东由原中国银泰变更为京投公司, 股本由原 282,251,731 股增至 493,851,731 股, 其中限售流通股 211,600,000 股。

(2) 2010 年 3 月 5 日, 公司 2009 年度股东大会审议通过了《2009 年利润分配暨资本公积转增股本的预案》, 以股权登记日 2010 年 3 月 19 日股本总数 493,851,731 股为基数, 向全体股东以资本公积每 10 股转增 5 股, 共计转增 246,925,866 股, 转增后公司股本总数为 740,777,597 股, 限售流通股为 317,400,000 股, 上述限售流通股已于 2012 年 4 月 9 日上市流通。

### (二) 限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
京投公司	220,800,000	220,800,000	0	0	非公开增发承诺	2012 年 4 月 9 日
中国银泰	96,600,000	96,600,000	0	0	非公开增发承诺	2012 年 4 月 9 日
合计	317,400,000	317,400,000	0	0	/	/

## 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

单位: 股 币种:人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
<b>股票类</b>						
非公开发行 A 股	2009 年 4 月 9 日	3.73	211,600,000	2012 年 4 月 9 日	317,400,000	

### (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		50,033	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		47,122	
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
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	29.81	220,800,000	0	0	无 0

中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	183,929,736	0	0	质押	183,929,736
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	0	0	冻结	5,475,600
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无	0
湘财证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.56	4,129,101	4,129,101	0	无	0
钟海芝	其他	0.33	2,431,200	2,431,200	0	无	0
宁波市外资企业物资公司	未知	0.29	2,129,400	0	0	无	0
王萍	未知	0.27	2,000,000	2,000,000	0	无	0
南京新港开发总公司	未知	0.26	1,950,000	0	0	无	0
吕长发	未知	0.23	1,721,965	1,721,965	0	无	0

## 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
北京市基础设施投资有限公司	220,800,000	人民币普通股 220,800,000
中国银泰投资有限公司	183,929,736	人民币普通股 183,929,736
中国糖业酒类集团公司	5,475,600	人民币普通股 5,475,600
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股 4,280,100
湘财证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	4,129,101	人民币普通股 4,129,101
钟海芝	2,431,200	人民币普通股 2,431,200
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股 2,129,400
王萍	2,000,000	人民币普通股 2,000,000
南京新港开发总公司	1,950,000	人民币普通股 1,950,000
吕长发	1,721,965	人民币普通股 1,721,965
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东之间以及前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系。	

## 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：万元 币种：人民币

名称	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	王琪



成立日期	1981 年 2 月 10 日
组织机构代码	10112418-4
注册资本	6,580,867.26
主要经营业务	许可经营项目：制造地铁车辆、地铁设备；一般经营项目：授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。
经营成果	2012 年 1-9 月，营业收入为 28.84 亿元，利润总额 3,110 万元（合并报表口径，未经审计）。
财务状况	截止 2012 年 9 月 30 日，总资产 2,613 亿元；总负债 1,670 亿元；净资产 943 亿元（合并报表口径，未经审计）。
现金流和未来发展策略	2012 年 1-9 月，现金及现金等价物净增加额-22.44 亿元（合并报表口径，未经审计）。未来发展战略：京投公司将继续以保障政府项目为目标，做大“一体”，以提升投融资能力为导向，做强“两翼”，实现建设成为国内一流的城市基础设施综合性投资公司的目标（其中，“一体”是指以轨道交通为主的城市基础设施政府在建项目的投融资业务，“两翼”是指以轨道交通沿线项目为重点的资源开发和以轨道交通相关产业为重点的股权投资）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，通过京投（香港）有限公司持有中国城市轨道交通科技控股有限公司（8240）股份数量：79,584,969 股，占总股本 9.95%；持有北京七星华创电子股份有限公司（002371）股份数量：9,000,000 股，占总股本 5.11%。

## (二) 实际控制人情况

### 1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

### 2、 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

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
中国银泰投资有限公司	沈国军	1985年6月18日	10000338-0	30,000	资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。

## 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	增减变动原因	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)
王琪	董事长	男	59	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
程少良	副董事长兼总裁	男	49	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	96.67	0
田振清	董事	男	47	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
白云生	董事	男	56	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
韩学高	董事	男	40	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
杨海飞	董事	男	45	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
李成言	独立董事	男	63	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
李存慧	独立董事	男	49	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
刘敬东	独立董事	男	45	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	6.67	0
刘建华	监事会主席	男	51	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
阎军	监事	男	41	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
韩慧敏	职工监事	女	38	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	45.82	0

尹筱周	副总裁	女	47	2012年 5月11 日	2015年 5月10 日	0	0	0	无	91.28	0
徐增阳	副总裁	男	45	2012年 5月11 日	2015年 5月10 日	0	0	0	无	83.28	0
邓志高	副总裁 兼董事 会秘书	男	36	2012年 5月11 日	2015年 5月10 日	0	0	0	无	83.28	0
高一轩	副总裁	男	31	2012年 5月11 日	2015年 5月10 日	0	0	0	无	67.94	0
杨锬	副总裁 兼财务 总监	男	37	2012年 5月11 日	2015年 5月10 日	0	0	0	无	55.59	
胡定核	独立董 事	男	49	2009年 5月13 日	2012年 5月11 日	0	0	0	无	3.33	0
陈爱珍	独立董 事	女	55	2009年 5月13 日	2012年 5月11 日	0	0	0	无	3.33	0
顾荻江	监事	男	40	2009年 5月13 日	2012年 5月11 日	0	0	0	无	31.83	0
王辉	执行总 裁	男	45	2009年 5月13 日	2012年 5月11 日	0	0	0	无	41.12	0
邓念	副总裁	女	43	2009年 11月 22日	2012年 5月11 日	0	0	0	无	63.51	0
王荣生	财务总 监	男	44	2009年 5月13 日	2012年 5月11 日	0	0	0	无	63.26	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	756.91	0

注：因上级部门的考核程序问题，故无法取得部分董监高在股东单位领取报酬的情况。

王琪：曾就职于北京市财政局、北京经济发展投资公司、北京首都创业集团有限公司；2003年11月至2005年7月，任北京市基础设施投资有限公司党组成员、总经理；2005年7月至今，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。

程少良：1999年10月至2009年5月，任中国银泰投资有限公司执行总裁、董事；2009年5月至今，任中国银泰投资有限公司执行董事；2009年5月至今任本公司副董事长、总裁。

田振清：曾就职于北京焦化厂、北京化学工业集团有限责任公司；2005年8月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006年3月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员；2009年12月至今任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。

白云生：曾就职于北京市市政五公司、北京市计委、北京市发改委；2003年11月至2009年11月任中共北京市西城区常委、区政府副区长，2009年11月至今任北京市基础设施投资有限公司副总经理。

韩学高：2005年8月至2008年10月，任中国银泰投资有限公司财务总监兼财务部总经理；2008年10月至2010年5月任中国银泰投资有限公司副总裁兼财务总监；2008年10月至今任中国银泰投资有限公司副总裁。

杨海飞：曾就职于中国航空技术国际工程公司、君安证券有限责任公司、华龙证券有限责任公司；2005 年 8 月至 2009 年 11 月，任中国银泰投资有限公司投资部总经理；2008 年 5 月至 2009 年 5 月，任本公司董事长；2008 年 11 月至今任银泰资源股份有限公司董事长。

李成言：历任北京大学马列主义教研室讲师、政治学与行政管理系副教授、系副主任；2002 年至 2010 年 12 月任北京大学政府管理学院教授、党委书记；2010 年 12 月至今任北京大学廉政建设研究中心主任、中国监察学会副会长。

李存慧：1998 年 4 月至 2008 年 3 月，任北京天华会计师事务所合伙人、副总经理；2008 年 4 月至今任北京全企会计师事务所合伙人。

刘敬东：曾就职于中国租赁有限公司；2001 年至 2006 年，任北京市政府管理干部学院 WTO 法律事务研究中心主任、国家经贸系系主任；2006 年至今任中国社科院国际法研究所国际经济法室副主任、硕士研究生导师。

刘建华：2006 年 3 月至 2008 年 2 月任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008 年 2 月至 2009 年 7 月任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009 年 7 月至今任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理。

阎军：2006 年 4 月至 2011 年 6 月任北京福至创展投资公司副总经理，2011 年 7 月至今任银泰置地集团有限公司财务部总经理，2013 年 3 月起担任银泰置地集团有限公司财务部副总经理。

韩慧敏：2006 年 8 月至 2009 年 5 月，历任北京市基础设施投资有限公司融资建设部项目经理、投融资管理部项目经理；2009 年 5 月至今，任本公司证券事务代表兼董事会办公室主任。

尹筱周：2002 年 3 月至 2009 年 5 月，任北京银泰置业有限公司总经理；2009 年 5 月至今任本公司副总裁。

徐增阳：2005 年 2 月至 2009 年 5 月，历任北京城建集团项目经理、工程总承包部副总经理、集团总经理助理兼工程总承包三部总经理；2009 年 5 月至今任本公司副总裁。

邓志高：2004 年 5 月至 2009 年 5 月，历任北京市基础设施投资有限公司融资建设部高级项目经理、部门副经理、部门经理、投融资管理部高级投资师；2009 年 5 月至今任本公司副总裁兼董事会秘书。

高一轩：（曾用名“高轩”）2006 年 6 月至 12 月，任美国规划协会项目官员；2007 年 1 月至 10 月，任美国规划协会驻华副总代表；2007 年 11 月至 2008 年 5 月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008 年 5 月至 2009 年 9 月，任本公司投资部高级经理、总经理；2009 年 9 月至今任本公司副总裁。

杨锟：曾就职于东北大学软件集团有限公司、北京慧讯信息技术有限公司、北京博宁基因工程有限公司；2004 年 3 月至 2011 年 3 月，历任北京市基础设施投资有限公司行政管理部高级主管、融资建设部高级项目经理、投融资管理部经理助理、投资管理部副经理；2011 年 3 月至 2012 年 5 月，任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理；2012 年 5 月至今任本公司副总裁兼财务总监。

胡定核：2005 年 7 月至 2010 年 7 月任重庆银华投资担保有限公司董事长；2010 年 7 月至 2012 年 5 月任重庆蓝洋融资担保股份有限公司总经理。

陈爱珍：2005 年 3 月至 2012 年 5 月任北京市众天律师事务所合伙人、律师。

顾荻江：2006 年 11 月至 2009 年 5 月，任本公司董事会秘书；2009 年 5 月至今任本公司宁波分公司总经理，2009 年 5 月至 2012 年 5 月任本公司职工监事。

王辉：2005 年 12 月至 2009 年 5 月，任银泰置地（集团）有限公司总裁；2009 年 5 月至 2012 年 5 月任本公司执行总裁。

邓念：2005 年 9 月至 2009 年 5 月，任上实地产营运总监；2006 年 11 月至 2009 年 6 月，任上海实业发展股份有限公司董事；2007 年 6 月至 2009 年 5 月，任上实地产副总裁；2009 年 8 月至 11 月，任本公司总裁助理兼行政人力资源部总监；2009 年 11 月至 2012 年 5 月任本公司副总裁。

王荣生：2004 年 4 月至 2009 年 5 月，历任北京银泰置业有限公司财务部经理、中国银泰投

资有限公司财务部副总经理；2009 年 5 月至 2012 年 5 月任本公司财务总监。

### 其他情况说明

1、2012 年 4 月 18 日、5 月 11 日，公司七届四十四次董事会、2011 年度股东大会审议通过了《关于董事会换届选举的议案》。同意王琪先生、程少良先生、田振清先生、白云生先生、韩学高先生、杨海飞先生、李成言先生、李存慧先生、刘敬东先生 9 人为公司第八届董事会董事，其中李成言先生、李存慧先生、刘敬东先生 3 人为公司第八届董事会独立董事。

2、2012 年 4 月 18 日、5 月 11 日，公司七届十一次监事会、2011 年度股东大会审议通过了《关于监事会换届选举的议案》。同意刘建华先生、阎军先生为公司监事，与公司职工监事韩慧敏女士共同组成第八届监事会。

3、2012 年 5 月 11 日，公司八届一次董事会审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》。同意推选王琪先生为公司第八届董事会董事长、程少良先生为副董事长。

4、2012 年 5 月 11 日，公司八届一次董事会审议通过《关于选举董事会各专门委员会组成人员及其召集人的议案》，同意董事会各专门委员会的组成人员及其主任委员如下：

(1) 战略委员会由王琪先生、程少良先生、田振清先生、白云生先生、杨海飞先生、韩学高先生组成，主任委员为王琪先生；

(2) 审计委员会由李存慧先生、李成言先生、刘敬东先生组成，主任委员为李存慧先生；

(3) 提名委员会由刘敬东先生、李成言先生、程少良先生组成，主任委员为刘敬东先生；

(4) 薪酬与考核委员会由李成言先生、李存慧先生、刘敬东先生组成，主任委员为李成言先生。

5、2012 年 5 月 11 日，公司八届一次监事会审议通过了《关于选举第八届监事会主席的议案》。同意选举刘建华先生为公司第八届监事会主席。

6、2012 年 5 月 11 日、5 月 29 日，公司八届一次董事会、2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案》，公司董事（含独立董事）年津贴的发放标准如下：独立董事津贴每年 10 万元人民币（含税），其他董事无津贴。津贴按季发放，未能出席董事会、股东大会且未授权其他董事代行表决权的，每次扣津贴 1000 元。

7、2012 年 5 月 11 日，公司八届一次董事会审议通过了《关于聘任公司总裁的议案》，同意聘任程少良先生为公司总裁。任期自本决议通过之日起三年。

8、2012 年 5 月 11 日，公司八届一次董事会审议通过了《关于聘任公司董事会秘书、证券事务代表和董事会办公室主任的议案》，同意续聘邓志高先生为公司董事会秘书，续聘韩慧敏女士为公司证券事务代表兼董事会办公室主任。上述人员任期自本决议通过之日起三年。

9、2012 年 5 月 11 日，公司八届一次董事会审议通过了《关于聘任公司其他高级管理人员的议案》，同意续聘徐增阳先生、尹筱周女士、邓志高先生、高一轩先生为公司副总裁，聘任杨崑先生为公司副总裁兼财务总监。上述人员任期自本决议通过之日起三年。

## 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
王 琪	京投公司	党委书记、董事长	2005 年 7 月 27 日	无
程少良	中国银泰	执行董事	2009 年 5 月 28 日	无
田振清	京投公司	党委副书记、董事、总经理	2009 年 12 月 21 日	无
白云生	京投公司	副总经理	2009 年 11 月 26 日	无
刘建华	京投公司	审计法务部经理	2009 年 7 月 13 日	无
韩学高	中国银泰	副总裁	2008 年 10 月 29 日	无

### (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
王琪	北京市万发房地产开发有限责任公司	执行董事	2010年9月15日	无
王琪	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2010年4月15日	无
王琪	北京新立基真空玻璃技术有限公司	董事长	2010年4月23日	无
王琪	北京市新兴房地产开发总公司	总经理	2009年4月20日	无
程少良	北京吉祥大厦有限公司	董事长	2007年1月15日	无
程少良	北京银泰置业有限公司	董事	2000年8月15日	无
程少良	银泰资源股份有限公司	董事	2008年11月6日	无
田振清	京投(香港)有限公司	董事、总经理	2010年1月28日	无
田振清	北京京港地铁有限公司	董事长	2009年11月23日	无
田振清	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事局主席	2011年12月7日	无
白云生	北京京投地下空间投资有限公司	董事长	2010年8月10日	2013年8月10日
韩学高	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006年2月6日	无
韩学高	杭州海威房地产开发有限公司	董事长	2009年11月26日	无
韩学高	杭州银泰购物中心有限公司	董事长	2009年12月4日	无
韩学高	北京世纪泰悦物业管理有限公司	董事长	2010年12月9日	无
韩学高	杭州国俊商贸有限公司	董事长	2011年6月15日	无
韩学高	浙江富强置业有限公司	董事长	2009年10月30日	无
韩学高	北京中关村科学城建设股份	董事	2006年11月10日	无

	有限公司			
韩学高	航天科工卫星技术有限公司	董事	2004年6月18日	无
韩学高	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	董事	2011年1月25日	2014年1月24日
韩学高	天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业	委员	2011年1月31日	2014年1月30日
韩学高	天津银润投资有限公司	董事	2011年4月20日	2014年4月19日
韩学高	北京乐天银泰百货有限公司	董事	2011年11月23日	2014年11月22日
韩学高	杭州宁俊实业有限公司	董事	2012年1月5日	2015年1月4日
韩学高	天津国俊投资有限公司	董事	2011年8月31日	2014年8月30日
韩学高	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2011年10月11日	2014年10月10日
杨海飞	银泰资源股份有限公司	董事长	2011年11月11日	2014年11月10日

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

<b>董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序</b>	公司董、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济管理指标挂钩的考核办法决定。
<b>董事、监事、高级管理人员报酬确定依据</b>	依据公司董事会七届四十四次会议审议通过的《关于确定<2012年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》以及《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》的相关规定确定公司高管薪酬，独立董事的津贴由股东大会决定。
<b>董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况</b>	在公司领取薪酬的高管，待年度结束后经董事会薪酬与考核委员会考评并报经董事会通过，根据考评结果支付薪酬。
<b>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</b>	2012年度，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为756.91万元。

### 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
胡定核	独立董事	离任	第七届董事会期满离任
陈爱珍	独立董事	离任	第七届董事会期满离任
刘敬东	独立董事	聘任	第八届董事会聘任
李成言	独立董事	聘任	第八届董事会聘任
李成言	监事会主席	离任	第七届监事会期满离任
阎军	监事	聘任	第八届监事会聘任
顾荻江	职工监事	离任	期满离任



韩慧敏	职工监事	聘任	工会选举
王辉	执行总裁	离任	工作原因
邓念	副总裁	离任	工作原因
王荣生	财务总监	离任	工作原因

## 五、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	42
主要子公司在职员工的数量	423
在职员工的数量合计	465
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
生产人员	0
销售人员	28
技术人员	186
财务人员	44
行政人员	77
其它人员	130
合计	465
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量(人)</b>
硕士研究生及以上	44
本科	175
专科及以下	246
合计	465

### (二) 薪酬政策

#### 1、外部竞争原则

与行业市场薪酬水平有效对接，在参考市场薪酬水平、企业盈利能力和可支付能力的前提下，确定公司总体薪酬水平，保持公司的薪酬水平在行业内具有一定的竞争力，以吸引、保留和激励优秀人才。

#### 2、内部公平原则

依据人岗匹配，实现薪酬与职位价值匹配；依据科学的绩效管理体系，实现薪酬与绩效的匹配；实现薪酬管理的内部公平性。

#### 3、绩效导向原则

建立基于公司和个人绩效为导向的激励性薪酬管理体系，根据公司和员工绩效完成情况合理确定和调整员工绩效薪酬，以实现贡献与收入对等的有效激励。

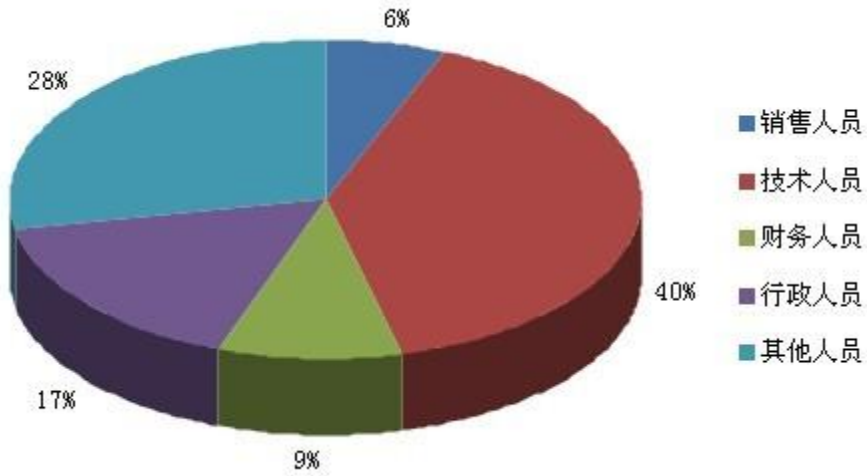
### (三) 培训计划

公司围绕经营发展需要和阶段性工作目标，在结合企业发展需要和员工职业发展的基础上，建立了分层分类的培训体系，并采取内训为主、外训为辅、实践为主、理论为辅的培训方式，有序推进各项培训计划的落实，着力推动员工与企业的共同发展。

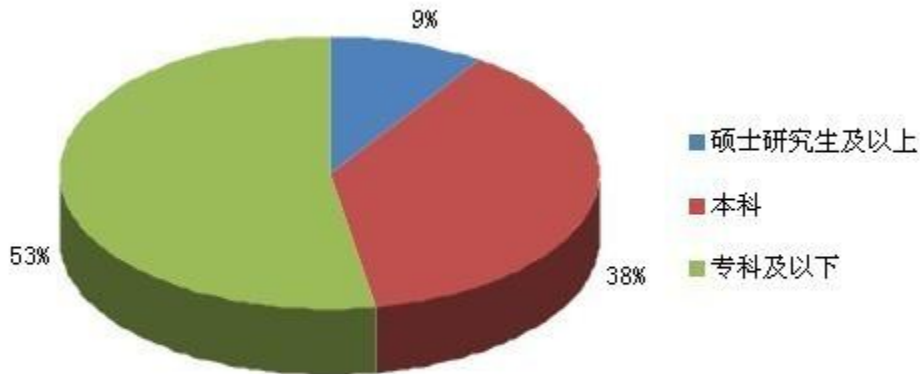
报告期内，重点从实现公司战略目标与持续发展的角度推进人员能力建设，共组织内部培训十四次，其中包括两次公司级培训和十二次部门级培训，外派员工培训 32 人次。培训内容涉及专业知识、管理技能、实战模拟、团队融合四大方面。员工整体培训覆盖率达到 80%，为整

体提升员工的素质与履职能力、促进公司经营发展提供重要保证。

(四) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	1,152 小时
劳务外包支付的报酬总额	431,370 元

## 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》及公司章程要求不断完善法人治理结构，规范公司运作，公司法人治理结构已基本符合《上市公司治理准则》的要求。主要内容如下：

1、股东与股东大会：公司进一步完善了股东大会的议事规则，能够严格按照股东大会规范意见的要求召集、召开股东大会，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；关联交易定价合理，能够履行相关决策程序，及时进行信息披露。

2、董事与董事会：公司全体董事能够勤勉尽责；人员构成和人数符合相关规定；董事会的召集、召开符合相关规定；董事会建设趋于合理化，董事会决策更加专业化、科学化；除战略委员会召集人由董事长兼任外，其他专门委员会均由独立董事担任召集人且以独立董事为主，以保证专门委员会的运作独立性。

3、公司与控股股东：控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到了“五分开”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

4、监事与监事会：监事会的召集、召开符合相关规定；公司监事能够认真履行自己的职责，对公司财务以及公司董事、总裁和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、信息披露：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。公司严格按照法律、法规和公司章程的规定，努力做到真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

6、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立基本公正、透明的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

7、投资者关系管理：公司重视投资者关系管理工作，制定完善了公司投资者关系管理制度，通过公司网站、邮件、传真、电话等多种方式与投资者建立了良好的互动关系。

8、为进一步完善公司治理结构，强化公司信息披露管理，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，修订了由七届十六次董事会审议通过的《内幕信息知情人登记备案制度》，并于 2011 年 12 月 2 日经公司七届四十二次董事会审议通过。报告期内，公司严格按照公司《内幕信息知情人登记备案制度》的要求，规范外部信息使用人使用公司内部信息，并作为内幕信息知情人进行登记管理。

### 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 5 月 11 日	1、2011 年度董事会工作报告；2、2011 年度监事会工作报告；3、2011 年度报告及摘要；4、关于 2011 年度财务决算的议案；5、关于 2011 年度奖励基金计提总额的议案；6、关于公司 2011 年度利润分配的预案；7、关于确定 2011 年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案；8、关于公司	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2012 年 5 月 12 日

		2012 年融资总额、委托贷款及对外担保授权的议案；9、关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案；10、关于 2012 年度财务预算的议案；11、关于日常关联交易授权的议案；12、关于董事会换届选举的议案；13、关于监事会换届选举的议案；14、关于公司为上海礼兴酒店有限公司提供流动资金授信担保变更为固定资产贷款担保的议案；15、关于为上海礼兴酒店有限公司提供担保暨关联交易的议案。			
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 5 月 29 日	1、关于确定董事（含独立董事）年津贴的议案；2、关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2012 年 5 月 30 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 7 月 16 日	关于调整公司 2012 年度对外担保授权额度的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2012 年 7 月 17 日
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 9 月 17 日	1、关于调整公司 2012 年融资总额、借款及对外担保授权的议案；2、关于调整对宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司的借款额度和担保额度暨关联交易的议案；3、关于聘请公司 2012 年度内部控制审计机构的议案；4、关于修订公司章程的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2012 年 9 月 18 日
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 12 月 4 日	关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2012 年 12 月 5 日
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 12 月 24 日	关于转让北京华安泰投资有限公司股权的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2012 年 12 月 25 日
2012 年第六次临时股东大会	2012 年 12 月 31 日	关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 1 月 4 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 16 日	关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2013 年 1 月 17 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
王琪	否	12	11	9	1	0	否	6
程少良	否	12	12	9	0	0	否	7
田振清	否	12	11	9	1	0	否	5
白云生	否	12	12	9	0	0	否	6
韩学高	否	12	12	9	0	0	否	7
杨海飞	否	12	9	9	3	0	否	5
李成言	是	10	10	8	0	0	否	4
李存慧	是	12	12	9	0	0	否	4
刘敬东	是	10	10	8	0	0	否	3
胡定核	是	2	2	1	0	0	否	0
陈爱珍	是	2	2	1	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
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。

### 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

#### (一) 董事会战略委员会 2012 年度履职情况：

公司董事会战略委员会由 6 名董事组成。根据公司《董事会战略委员会议事规则》的规定，报告期内，公司董事会战略委员会在公司中期董事会及年度董事会前召开会议听取了公司经营层的汇报并对董事会决议执行情况进行了总结。

#### (二) 董事会审计委员会 2012 年度履职情况：

公司董事会审计委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会审计委员会议事规则》的规定，公司董事会审计委员会委员认真履行职责，在审阅公司定期财务报告、监督公司内控审计工作、聘请外部审计机构、内部控制审计机构等方面做了大量的工作。报告期内，公司审计委员会对公司的外部审计工作安排、定期财务报告、年审会计师事务所、内部控制审计机构选聘、关联交易等事项进行了审议，充分发挥了专业委员会的作用。

在公司 2012 年度审计过程中，审计委员会于 2012 年底在年审会计师进场前即召开会议，听取了年审会计师的审计计划、审计风险分析，并就内控审计事项进行沟通，对公司内控风险防范提出了建设性的意见。在年审会计师进场审计过程中，审计委员会主任与年审会计师持续保持沟通，对相应的审计工作进行监督，并督促其按期提交审计报告。

#### (三) 董事会薪酬与考核委员会 2012 年度履职情况：

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会委员本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会审议了公司《2011 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》执行情况并拟定了《2012 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法》。

（四）董事会提名委员会 2012 年度履职情况：

公司董事会提名委员会由 3 名独立董事组成。根据公司《董事会提名委员会议事规则》的规定，公司提名委员会对第八届董事会董事候选人及其他高级管理人员的任职资格进行了审核。

## **五、 监事会发现公司存在风险的说明**

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## **六、 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**

公司高级管理人员向董事会负责，接受董事会、监事会的监督。由董事会下设薪酬与考核委员会拟定考评及激励原则，按公司的薪酬体系对高管人员实施考评及激励。

## 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

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对报告的真实性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、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、促进企业实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

根据中国证监会宁波监管局《关于做好主板上市公司全面实施〈企业内部控制基本规范〉工作的通知》（甬证监发[2012]10号）之要求和部署，公司董事会七届四十三次会议审议通过了《京投银泰股份有限公司内控规范实施工作方案》，并在报告期内按照该工作方案逐步实时推进内控建设，定期向宁波证监局上报内控实施工作进展情况。公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》等文件要求，根据公司行业特点、业务性质、内控基础，并聘请北京中天恒管理咨询有限公司作为公司内部控制体系建设的咨询机构，深入开展基本规范遵循工作，进行覆盖包括财务管理、人力资源、成本管理等主要核心业务环节的内部控制体系的优化和完善，规范业务操作流程，识别公司存在的风险，查遗补漏，整改内控缺陷，提升公司风险防控能力，编制《内部控制管理手册》，基本形成了一套涉及公司核心业务、重点关注重要业务和高风险领域、有效制衡且可行的内部控制体系。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》和《企业内部控制基本规范》等法律法规和规范性文件的要求，结合公司实际情况，制定《管理制度体系建设规范》，进一步修订和完善各项规章制度，强化制度体系建设。目前，公司已建立了涵盖公司本部、各子分公司、各层面、各业务环节和各项经营管理活动的内部控制制度，内容包括公司治理、人力资源管理、财务管理、行政管理、投资管理、招标管理、成本管理、工程管理、营销管理等方面。公司内部控制制度管理体系较为完善，内部控制制度执行力进一步增强。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，对截至2012年12月31日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。截至报告期末，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立内部控制并得以有效执行，达到公司内部控制目标，不存在重大缺陷。公司内部评价报告详见上海证券交易所网站（[www.see.com.cn](http://www.see.com.cn)）。

内部控制自我评价报告详见附件。

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2012年度的内部控制有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的《京投银泰股份有限公司二〇一二年度内部控制审计报告》。该审计报告于公司2012年年度报告披露时一并披露。

内部控制审计报告详见附件。

### 三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据中国证监会和上海证券交易所的相关要求，公司已制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露重大差错的种类及追究责任的形式都做出明确的规定，确保年报信息的真实、准确和完整。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师刘海山、于长江审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

致同审字（2013）第 110ZA1261 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称京投银泰公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2012 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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京投银泰公司管理层的责任，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。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，京投银泰公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投银泰公司 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师

刘海山

中国注册会计师

于长江

中国·北京

二〇一三年四月二十四日



## 二、 财务报表

合并资产负债表  
2012 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

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	七、(一)	467,805,435.63	553,666,698.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、(二)	21,019,256.80	32,457,662.39
预付款项	七、(四)	117,283,456.96	174,581,593.74
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	七、(三)	1,365,390,152.83	349,033,535.39
买入返售金融资产			
存货	七、(五)	10,038,092,686.61	9,990,722,938.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、(六)	1,279,769,860.97	641,936,636.65
流动资产合计		13,289,360,849.80	11,742,399,065.30
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、(八)	375,544,069.34	455,944,082.01
投资性房地产	七、(九)	846,886,626.61	1,102,985,961.67
固定资产	七、(十)	65,707,855.51	75,517,725.95
在建工程	七、(十一)	3,046,318.00	
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	七、(十二)	5,698,278.66	5,980,807.90
开发支出			
商誉	七、(十三)	11,987,573.23	11,987,573.23
长期待摊费用	七、(十四)	12,350,529.87	13,985,957.16
递延所得税资产	七、(十五)	56,644,446.69	55,548,635.85

其他非流动资产	七、(十七)	324,814,372.08	100,000,000.00
非流动资产合计		1,702,680,069.99	1,821,950,743.77
资产总计		14,992,040,919.79	13,564,349,809.07
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、(十九)	1,593,500,000.00	2,269,009,100.00
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	七、(二十)	285,868,148.98	522,337,896.05
预收款项	七、(二十一)	605,946,113.32	27,087,479.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、(二十二)	25,411,305.51	27,414,125.82
应交税费	七、(二十三)	330,976,771.38	291,638,908.00
应付利息	七、(二十四)	272,253,510.48	87,395,375.15
应付股利	七、(二十五)	2,682,411.62	2,682,411.62
其他应付款	七、(二十六)	3,167,320,537.43	3,381,136,051.73
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	七、(二十七)	1,778,000,000.00	1,242,000,000.00
其他流动负债	七、(二十八)		13,443,382.58
流动负债合计		8,061,958,798.72	7,864,144,730.45
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、(二十九)	4,567,531,185.18	3,238,694,426.00
应付债券			
长期应付款	七、(三十)	2,997,603.13	2,997,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,570,528,788.31	3,241,692,029.13
负债合计		12,632,487,587.03	11,105,836,759.58
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	七、(三十一)	740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积	七、(三十二)	327,781,373.79	330,252,725.33
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	七、(三十三)	93,073,930.21	84,431,535.97
一般风险准备			
未分配利润	七、(三十四)	678,049,949.66	600,195,486.75
外币报表折算差额			

归属于母公司所有者权益合计		1,839,682,850.66	1,755,657,345.05
少数股东权益		519,870,482.10	702,855,704.44
所有者权益合计		2,359,553,332.76	2,458,513,049.49
负债和所有者权益总计		14,992,040,919.79	13,564,349,809.07

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：杜竹梅

**母公司资产负债表**  
2012 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

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		93,168,609.54	146,159,687.34
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、(一)		15,030,792.57
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、(二)	2,935,174,084.95	2,572,212,835.58
存货		1,558,569.13	1,558,569.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,137,881,545.35	2,163,978,653.28
流动资产合计		5,167,782,808.97	4,898,940,537.90
<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、(三)	1,540,352,573.26	1,756,215,718.88
投资性房地产		106,379,179.23	355,697,012.56
固定资产		46,472,413.08	50,206,744.72
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		3,306,223.39	3,090,818.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		17,295,508.85	9,736,412.77
其他非流动资产		289,814,372.08	
非流动资产合计		2,003,620,269.89	2,174,946,707.24
资产总计		7,171,403,078.86	7,073,887,245.14
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,260,000,000.00	2,048,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		648,182.02	648,182.02

预收款项		155,132.18	156,234.41
应付职工薪酬		14,859,392.09	7,818,018.72
应交税费		180,313,850.95	40,109,634.66
应付利息		15,367,044.43	14,315,977.50
应付股利		2,682,411.62	2,682,411.62
其他应付款		292,447,424.58	1,061,651,087.61
一年内到期的非流动负债		1,720,000,000.00	920,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,486,473,437.87	4,095,381,546.54
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,890,000,000.00	1,270,000,000.00
应付债券			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,890,182,603.13	1,270,182,603.13
负债合计		5,376,656,041.00	5,365,564,149.67
<b>所有者权益 (或股东权益):</b>			
实收资本 (或股本)		740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		93,073,930.21	84,431,535.97
一般风险准备			
未分配利润		623,516,992.48	545,735,444.33
所有者权益 (或股东权益) 合计		1,794,747,037.86	1,708,323,095.47
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		7,171,403,078.86	7,073,887,245.14

法定代表人: 王琪

主管会计工作负责人: 杨锴

会计机构负责人: 杜竹梅

**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		1,122,229,885.64	1,518,617,551.96
其中: 营业收入	七、(三十五)	1,122,229,885.64	1,518,617,551.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,053,625,407.41	1,357,394,695.62
其中: 营业成本	七、(三十五)	600,249,086.61	845,087,187.80
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	七、(三十六)	98,116,831.02	276,428,032.78
销售费用	七、(三十七)	34,848,581.81	41,552,107.51
管理费用	七、(三十八)	107,460,899.15	101,563,375.82
财务费用	七、(三十九)	210,812,663.24	92,018,819.49
资产减值损失	七、(四十一)	2,137,345.58	745,172.22
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)	七、(四十)	62,050,035.58	1,521,321.39
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-146,216,260.19	-77,388,229.65
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		130,654,513.81	162,744,177.73
加: 营业外收入	七、(四十二)	29,756,805.92	19,354,622.91
减: 营业外支出	七、(四十三)	12,722,946.57	3,464,275.26
其中: 非流动资产处置损失		436,825.35	47,004.91
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		147,688,373.16	178,634,525.38
减: 所得税费用	七、(四十四)	93,298,983.09	94,474,026.54
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		54,389,390.07	84,160,498.84
归属于母公司所有者的净利润		86,496,857.15	118,911,076.28
少数股东损益		-32,107,467.08	-34,750,577.44
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	七、(四十五)	0.12	0.16

(二) 稀释每股收益	七、(四十五)	0.12	0.16
七、其他综合收益	七、(四十六)		-72,075,019.54
八、综合收益总额		54,389,390.07	12,085,479.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		86,496,857.15	46,836,056.74
归属于少数股东的综合收益总额		-32,107,467.08	-34,750,577.44

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：杜竹梅

**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	十四、(四)	697,319,342.46	64,038,105.02
减: 营业成本	十四、(四)	250,352,581.33	13,568,026.33
营业税金及附加		87,335,491.04	20,243,825.63
销售费用		360.00	300.00
管理费用		65,423,603.83	53,109,667.12
财务费用		101,716,236.43	-32,356,690.41
资产减值损失		474,312.72	40,767.89
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)	十四、(五)	-16,669,301.45	236,458,722.32
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-146,216,260.19	-77,388,229.65
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		175,347,455.66	245,890,930.78
加: 营业外收入		1,218,131.92	4,262,738.46
减: 营业外支出		11,780,651.12	101,045.40
其中: 非流动资产处置损失			43,892.99
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		164,784,936.46	250,052,623.84
减: 所得税费用		78,360,994.07	26,682,866.43
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		86,423,942.39	223,369,757.41
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			-72,075,019.54
七、综合收益总额		86,423,942.39	151,294,737.87

法定代表人: 王琪

主管会计工作负责人: 杨锲

会计机构负责人: 杜竹梅



**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		1,108,553,749.69	724,539,002.84
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		41,597,561.51	32,542,030.56
收到其他与经营活动有关的现金	七、(四十七)	49,265,434.38	202,169,329.88
经营活动现金流入小计		1,199,416,745.58	959,250,363.28
购买商品、接受劳务支付的现金		1,292,273,413.56	3,336,497,497.85
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		86,900,149.92	105,693,820.56
支付的各项税费		224,974,689.06	276,255,419.91
支付其他与经营活动有关的现金	七、(四十七)	323,161,348.36	183,823,896.22
经营活动现金流出小计		1,927,309,600.90	3,902,270,634.54
经营活动产生的现金流量净额		-727,892,855.32	-2,943,020,271.26
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		55,000,000.00	84,832,467.43
取得投资收益收到的现金			3,767,900.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,071,971.27	363,610.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		100,076,511.68	5,994,107.56
收到其他与投资活动有关的现金	七、(四十七)	34,000,000.00	8,862,135.00
投资活动现金流入小计		259,148,482.95	103,820,219.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		61,076,622.07	11,596,465.81
投资支付的现金		61,000,000.00	81,538,875.00
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		44,163,612.55	166,258,135.15
支付其他与投资活动有关的现金	七、(四十七)	311,415,781.17	295,137,194.85
投资活动现金流出小计		477,656,015.79	554,530,670.81
投资活动产生的现金流量净额		-218,507,532.84	-450,710,450.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		147,545,000.00	50,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		147,545,000.00	50,500,000.00
取得借款收到的现金		4,116,936,759.18	3,528,394,426.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、(四十七)	206,500,000.00	94,641,525.75
筹资活动现金流入小计		4,470,981,759.18	3,673,535,951.75
偿还债务支付的现金		2,728,009,100.00	922,690,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		757,797,831.31	399,632,680.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、(四十七)	156,722,414.00	
筹资活动现金流出小计		3,642,529,345.31	1,322,323,580.83
筹资活动产生的现金流量净额		828,452,413.87	2,351,212,370.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		226,563.78	225,104.13
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-117,721,410.51	-1,042,293,247.03
加：期初现金及现金等价物余额		553,666,698.89	1,595,959,945.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		435,945,288.38	553,666,698.89

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：杨焜

会计机构负责人：杜竹梅

**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		55,022,633.39	62,269,867.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		172,015,042.35	44,896,390.93
经营活动现金流入小计		227,037,675.74	107,166,258.00
购买商品、接受劳务支付的现金		178,117.44	1,207,601.99
支付给职工以及为职工支付的现金		20,790,323.77	33,961,809.26
支付的各项税费		37,300,212.69	25,340,707.96
支付其他与经营活动有关的现金		689,425,955.36	69,027,609.67
经营活动现金流出小计		747,694,609.26	129,537,728.88
经营活动产生的现金流量净额		-520,656,933.52	-22,371,470.88
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		55,000,000.00	84,832,467.43
取得投资收益收到的现金			175,463,925.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,000,000.00	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		86,351,716.53	6,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		918,900,000.00	1,049,289,355.86
投资活动现金流入小计		1,130,251,716.53	1,315,586,748.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,237,659.00	4,394,658.00
投资支付的现金		5,555,000.00	110,838,875.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		66,885,145.60	166,429,638.65
支付其他与投资活动有关的现金		740,889,422.68	1,734,093,594.85
投资活动现金流出小计		814,567,227.28	2,015,756,766.50
投资活动产生的现金流量净额		315,684,489.25	-700,170,017.87
<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		2,350,000,000.00	1,441,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,350,000,000.00	1,441,200,000.00
偿还债务支付的现金		1,718,000,000.00	587,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		477,247,708.81	324,188,665.01
支付其他与筹资活动有关的现金		2,770,985.00	20,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,198,018,693.81	931,888,665.01

筹资活动产生的现金流量净额		151,981,306.19	509,311,334.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		60.28	-603.10
五、现金及现金等价物净增加额		-52,991,077.80	-213,230,756.86
加：期初现金及现金等价物余额		146,159,687.34	359,390,444.20
六、期末现金及现金等价物余额		93,168,609.54	146,159,687.34

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：杜竹梅

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			其他
一、上年年末余额	740,777,597.00	330,252,725.33			84,431,535.97		600,195,486.75		702,855,704.44	2,458,513,049.49
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	740,777,597.00	330,252,725.33			84,431,535.97		600,195,486.75		702,855,704.44	2,458,513,049.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,471,351.54			8,642,394.24		77,854,462.91		-182,985,222.34	-98,959,716.73
(一)净利润							86,496,857.15		-32,107,467.08	54,389,390.07
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							86,496,857.15		-32,107,467.08	54,389,390.07
(三)所有者投入和减少资本		-2,471,351.54							-150,877,755.26	-153,349,106.80
1.所有者投入资									147,545,000.00	147,545,000.00

本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-2,471,351.54						-298,422,755.26	-300,894,106.80
(四) 利润分配					8,642,394.24	-8,642,394.24			
1. 提取盈余公积					8,642,394.24	-8,642,394.24			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
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	740,777,597.00	327,781,373.79			93,073,930.21	678,049,949.66		519,870,482.10	2,359,553,332.76

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	740,777,597.00	402,327,744.87			62,094,560.23		503,621,386.21		414,203,385.84	2,123,024,674.15
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	740,777,597.00	402,327,744.87			62,094,560.23		503,621,386.21		414,203,385.84	2,123,024,674.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-72,075,019.54			22,336,975.74		96,574,100.54		288,652,318.60	335,488,375.34
(一)净利润							118,911,076.28		-34,750,577.44	84,160,498.84
(二)其他综合收益		-72,075,019.54								-72,075,019.54
上述(一)和(二)小计		-72,075,019.54					118,911,076.28		-34,750,577.44	12,085,479.30
(三)所有者投入和减少资本									323,402,896.04	323,402,896.04
1.所有者投入资本									323,402,896.04	323,402,896.04
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他									
（四）利润分配					22,336,975.74	-22,336,975.74			
1. 提取盈余公积					22,336,975.74	-22,336,975.74			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
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	740,777,597.00	330,252,725.33			84,431,535.97	600,195,486.75		702,855,704.44	2,458,513,049.49

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：杜竹梅



## 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	740,777,597.00	337,378,518.17			84,431,535.97		545,735,444.33	1,708,323,095.47
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	740,777,597.00	337,378,518.17			84,431,535.97		545,735,444.33	1,708,323,095.47
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					8,642,394.24		77,781,548.15	86,423,942.39
(一) 净利润							86,423,942.39	86,423,942.39
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							86,423,942.39	86,423,942.39
(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					8,642,394.24		-8,642,394.24	
1. 提取盈余公积					8,642,394.24		-8,642,394.24	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								

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	740,777,597.00	337,378,518.17			93,073,930.21		623,516,992.48	1,794,747,037.86

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	740,777,597.00	409,453,537.71			62,094,560.23		344,702,662.66	1,557,028,357.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	740,777,597.00	409,453,537.71			62,094,560.23		344,702,662.66	1,557,028,357.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-72,075,019.54			22,336,975.74		201,032,781.67	151,294,737.87
（一）净利润							223,369,757.41	223,369,757.41
（二）其他综合收益		-72,075,019.54						-72,075,019.54
上述（一）和（二）小计		-72,075,019.54					223,369,757.41	151,294,737.87
（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					22,336,975.74		-22,336,975.74	
1. 提取盈余公积					22,336,975.74		-22,336,975.74	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
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	740,777,597.00	337,378,518.17			84,431,535.97		545,735,444.33	1,708,323,095.47

法定代表人：王琪

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：杜竹梅

### 三、 公司基本情况

京投银泰股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，企业法人营业执照注册号：330200000007765。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

公司前身为宁波华联集团股份有限公司，经公司 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。

2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后公司股本为 282,251,731 股。

根据公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可 [2009] 241 号文核准，公司于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），本次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有公司 29.81% 的股份，成为本公司第一大股东。

2010 年，根据公司 2009 年度股东大会决议，公司使用资本公积转增股本（每 10 股转增 5 股），转增后公司总股本为 740,777,597 股。

公司注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层；法定代表人：王琪。

公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、成本管理部、计划管理部、资产管理部、首席设计师办公室、总工办公室等 10 个部门，以及景观物业事业部、轨道物业事业部两个事业部；拥有北京京置地房地产有限公司等 20 家直接或间接控股子、孙公司。

公司经营范围：房地产开发、经营及租赁；家用电器及日用品的批发、零售；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。

### 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：

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》（2010 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

#### （二）遵循企业会计准则的声明：

本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 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

#### （三）会计期间：

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （四）记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

#### （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) 同一控制下的企业合并

本公司对于同一控制下的企业合并，在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策与本公司不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产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。

本公司为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司对于非同一控制下的企业合并，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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司为进行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，于发生时计入当期损益。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。

本公司对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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

本公司通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

### (六) 合并财务报表的编制方法：

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

本公司对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值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。

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### (七) 现金及现金等价物的确定标准：

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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：

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

#### (九) 金融工具：

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，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。

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。

##### (2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：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、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，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。

持有至到期投资

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，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收账款和其他应收款等。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。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动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。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

##### (3) 金融负债分类和计量

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、其他金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融负债，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等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

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。

(4) 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

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。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

(5) 金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

### (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：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

#### 2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	账龄状态
合并范围内关联方应收款项组合	资产类型
存在结算期的应收款项组合	资产类型
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联方应收款项组合	其他方法
存在结算期的应收款项组合	其他方法

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）	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	50%	50%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
合并范围内关联方应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量



经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以上信用风险特征组合计提坏账准备。

### 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	指期末单项金额未达到上述 2,000 万元标准的，按照逾期状态进行组合后风险较大的应收款项，具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。
坏账准备的计提方法	按以下信用风险组合计提坏账准备。

采用信用风险组合计提坏账准备

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
合并范围内关联方应收款项组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的应收款项组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量

#### (十一) 存货：

##### 1、 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

##### 2、 发出存货的计价方法

个别认定法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。开发产品的实际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、借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：房地产整体开发项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前计入开发成本，开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

##### 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

存货可变现净值是按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。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

##### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

## 5、 维修基金的核算方法

本公司根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

## 6、 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## 7、 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

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

### (2) 包装物

分次摊销法

周转材料按照预计的使用次数分次计入成本费用。

## (十二) 长期股权投资：

### 1、 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

### 2、 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，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。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 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，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资

损益。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。其中，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。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方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。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(二十五)”。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司计提资产减值的方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(二十五)”。

#### (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。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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(二十五)”。

投资性房地产出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入营业税金及附加。

#### (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。

终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类资产年折旧率，已计提减值准备的固定资产，扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

##### 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	25—40	5	3.80—2.38

机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.50
固定资产装修	5	0	20
电子设备及其它	3—5	0—5	33.33—19.50

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(二十五)”。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资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将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### 5、 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

#### 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### (十五) 在建工程：

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(二十五)”。

### (十六) 借款费用：

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款

费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (十七) 无形资产：

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(二十五)”。

### (十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

### (十九) 长期待摊费用：

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### (二十) 预计负债：

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## (二十一) 收入：

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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。

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、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。

#### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### (2) 收入确认的具体方法

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

## (二十二) 政府补助：

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义

金额计量的政府补助，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：**

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果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的利益，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。

### **(二十四) 经营租赁、融资租赁：**

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

## (二十五) 资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (二十六) 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。

## (二十七) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

- （1）房地产分部，销售开发产品、出租开发产品；
- （2）外贸分部，进出口贸易及代理；
- （3）其他分部，物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。



**(二十八) 重大会计判断与估计**

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

**存货的跌价准备**

如附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(十一)”所述，本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按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。

**应收款项**

如附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(十)”所述，本公司在资产负债表日评估应收款项是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。

**商誉**

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

**开发支出**

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。（包括其他恰当的估计，比如，关于质量保证准备、建造合同的结果、对无形资产的使用寿命的评估、应收账款的减值和公允价值的估计。）

**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，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要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。

**(二十九) 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

**(三十) 前期会计差错更正****1、 追溯重述法**

无

**2、 未来适用法**

无

**五、 税项：****(一) 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%
营业税	应税收入	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	按土地增值额、预售收入预征、转让旧房收入按核定征收等方式	超率累进税率、预征率 1-3%、税务部门审批核定征收率
-------	------------------------------	-----------------------------

## (二) 税收优惠及批文

2012 年 11 月 28 日，宁波市海曙地方税务局以海批 [2012] 0602 号《涉税事项批复单》文，批准本公司在 20 万元（含 20 万元）额度内按实征免 2012 年度水利建设基金。

## 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
北京京投万科房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	40,000	房地产开发;销售自行开发的商品房	32,000		80	60	是	7,868.00
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	控股子公司	鄂尔多斯	房地产	20,000	房地产开发、经营;物业管理;房屋租赁	10,200		51	51	是	8,562.76
北京京投银泰置业有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发;销售自行开发的商品房	1,500		15	80	是	8,411.14
北京潭柘投资发展有限公司	全资子公司	北京	房地产	5,000	投资管理;房地产开发;销售商品房等	5,000		100	100	是	
宁波华联房地产开发有限公司	全资子公司	宁波	房地产	2,000	房地产开发、本公司房屋租赁等	2,000		100	100	是	
北京定都峰旅游开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	1,000	旅游开发、服务、景区管理、停车管理、文化传播、农业科技开发、	200		60	60	是	-43.63

					服务、咨询、转让,瓜果蔬菜、花卉苗木、农作物的种植及销售、食用农产品的销售,园林绿化、园林技术服务等						
宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	宁波	进出口	500	进出口贸易	500		100	100	是	
京投银泰(宁波)物业服务服务有限公司	全资子公司	宁波	服务业	500	物业管理	500		100	100	是	
宁波宁华出租汽车有限公司	控股子公司的控股子公司	宁波	客运	300	客运、出租车客运等	300		100	100	是	
长沙京投银泰物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	服务业	100	物业管理	100		100	100	是	
宁波银泰广告有限公司	控股子公司的控股子公司	宁波	服务业	50	设计制作路牌灯箱等	50		100	100	是	
北京华霖盛景园林绿化有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	50	园林绿化、种植、销售花卉、苗木,园林绿化的技术开发、咨询、服务	50		100	100	是	

注 1: 2010 年, 北京京投置地房地产有限公司(以下简称"京投置地")和北京万科企业有限公司(以下简称"北京万科")签订《合作协议》约定, 双方先按各 50% 比例联合投标并成立项目公司(北京京投万科房地产开发有限公司, 以下简称"京投万科"), 获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表, 并将项目公司股权结构通过增资方式调整为: 北京万科持股 20%, 京投置地持股 80%。在项目销售净利润率超出 9% 以上的情况下, 京投置地、北京万科分别按 70% 和 30% 分配比例对项目全部利润进行利润分配; 在项目销售净利润率在 9% 以下(含 9%) 的情况下, 京投置地、北京万科分别按 74% 和 26% 比例对项目全部利润进行利润分配。本报告期已完成增资事项, 京投置地持股比例变更为 80%。

注 2: 北京京投银泰置业有限公司(以下简称"京投银泰置业")章程规定, 京投银泰置业设董事会, 成员 5 人, 其中京投置地提名 3 名董事, 京投公司提名 1 名董事, 北京万科提名 1 名董事,

董事会决议须经 4/5 以上董事（含本数）通过。根据京投公司与京投置地签订的股权托管协议，京投公司将持有的京投银泰置业 35% 的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80% 的董事会表决权。注 3：北京定都峰旅游开发有限公司（以下简称“定都峰旅游”）章程规定，定都峰旅游由北京潭柘投资发展有限公司（以下简称“潭柘投资”）和北京市门头沟潭柘寺镇桑峪村股份经济合作社共同出资设立。公司注册资本 1,000 万元，2014 年 4 月 22 日前缴付完毕。首期款由潭柘投资以 200 万元人民币于 2012 年 4 月 23 日缴付。

## 2、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
北京京投置地房地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	28,000	房地产开发、经营等	41,812.57		100	100	是	
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	控股子公司	长沙	房地产	5,000	房地产开发、经营等	12,158.20		80	80	是	1,731.93
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000	房地产开发、经营等	28,930.61		51	51	是	23,456.85
慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营	8,174.56		100	100	是	
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	全资子公司	无锡	酒店管理	1,200	酒店管理服务	14,000		100	100	是	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	房地产	15,000	房地产投资；基础建设的投资；房地产开发、经营	15,000		100	100	是	
北京台湾会馆开发建设有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发；销售自行的商品房；物业管理	8,000		80	80	是	2,000.00
无锡惠澄实业发展有限公司	控股子公司的控股	无锡	房地产	12,000	房地产开发、经营	10,000		100	100	是	

	子 公 司									
--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注：北京晨枫房地产开发有限公司与台湾会馆签订的《关于台湾会馆项目合作的补充协议》约定台湾会馆不享有《台湾会馆项目合作协议》规定补偿之外的北京台湾会馆开发建设有限公司的其他权益或利润，台湾会馆依据北京台湾会馆开发建设有限公司章程应享有的分配利润均由北京晨枫房地产开发有限公司享有。项目竣工后北京晨枫房地产开发有限公司按照台湾会馆的实际出资额 2,000 万元收购其持有的北京台湾会馆开发建设有限公司股权，在收购完成前，未经北京晨枫房地产开发有限公司同意，台湾会馆不得对股权进行转让、质押或其他任何实质性处分。

## (二) 合并范围发生变更的说明

- (1) 本期无持有半数及半数以上表决权比例，但未纳入合并范围的公司。
- (2) 本期无持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的公司。
- (3) 本期合并范围发生变更详见“企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体”。

## (三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
北京定都峰旅游开发有限公司	909,244.00	-1,090,756.00
长沙京投银泰物业管理有限公司	798,102.95	-201,897.05
北京华霖盛景园林绿化有限公司	-612,202.06	-1,112,202.06
北京华安泰投资有限公司		-83,919.97
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司		-1,006,926.04

说明：本期新纳入合并范围的子公司或孙公司均为新设取得。  
北京华安泰投资有限公司、北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司均在当期对外转让。

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京京投阳光房地产开发有限公司	227,631,855.06	-7,383,898.57
陵水骏晟房地产开发有限公司	39,772,939.32	-4,075,152.04
北京华安泰投资有限公司	10,016,080.03	-83,919.97
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	3,993,073.96	-1,006,926.04

A、2012 年 12 月 28 日，本公司第八届董事会第十次会议通过了《关于转让北京京投阳光房地产开发有限公司股权的议案》，京投置地以 13,618.40 万元人民币将所持北京京投阳光房地产开发有限公司（以下简称“京投阳光”）51%的股权出售给北京万科。同日，京投置地与北京万科签订股权转让暨合作协议。北京万科于 2012 年 12 月 28 日支付首期股权转让款 6,809.20 万元，股权处置日为 2012 年 12 月 28 日。

B、2012 年 9 月，本公司与北京骏晟汇通置业投资有限公司（以下简称“骏晟汇通”）按照双方

在陵水骏晟房地产开发有限公司（以下简称“陵水骏晟”）的股权比例设立北京华安泰投资有限公司（以下简称“华安泰公司”），本公司出资人民币 555.50 万元持有华安泰公司 55% 的股权。2012 年 10 月 12 日，本公司、骏晟汇通、华安泰公司签署股权转让协议，本公司、骏晟汇通将各自持有的陵水骏晟全部股权以 1:1 的价格转让给华安泰公司。华安泰公司成为陵水骏晟的母公司。2012 年 12 月 13 日，本公司、骏晟汇通与北京安福房地产开发有限公司（下称“安福公司”）签订《股权转让协议》。本公司将持有的华安泰公司 55% 股权出售给安福公司，交易价格为 115,501,716.53 元。2012 年 12 月 24 日，公司第五次临时股东大会决议通过了《关于转让北京华安泰投资有限公司股权的议案》。2012 年 12 月 31 日，公司收到股权转让款 58,851,716.53 元，股权处置日为 2012 年 12 月 31 日。

C、2012 年 1 月，潭柘投资出资人民币 500 万元设立北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司（以下简称“阳坡园”），潭柘投资持有其 100% 股权。潭柘投资与北京弘吉投资有限公司于 2012 年 12 月 28 日签订股权转让协议，以 577 万元人民币出售所持有阳坡园 100% 股权，潭柘投资于 2012 年 12 月 28 日收到全部股权转让款。股权处置日为 2012 年 12 月 28 日。

#### (四) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
北京京投阳光房地产开发有限公司	2012 年 12 月 28 日	处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入投资收益

剩余股权在出售日的公允价值为 130,684,666.00 元，剩余股权按照公允价值重新计量产生的利得为 20,591,782.02 元。

### 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		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	111,815.01	/	/	77,301.69
人民币	/	/	111,815.01	/	/	77,301.69
银行存款：	/	/	435,825,503.69	/	/	552,575,586.88
人民币	/	/	435,682,107.05	/	/	552,305,341.34
美元	22,813.88	6.2855	143,396.64	42,889.99	6.3009	270,245.54
其他货币资金：	/	/	31,868,116.93	/	/	1,013,810.32
人民币	/	/	31,863,120.49	/	/	1,009,218.01
美元	759.45	6.2855	4,773.53	723.86	6.3009	4,560.97
欧元	26.80	8.3175	222.91	3.84	8.1625	31.34
合计	/	/	467,805,435.63	/	/	553,666,698.89

注：其他货币资金期末余额中受限资金为 31,860,147.25 元，主要为 3,000 万元定期存款以及 1,681,147.25 元银行按揭保证金等。

#### (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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	22,226,143.95	100.00	1,206,887.15	5.43	18,363,020.86	54.99	936,151.04	5.10
存在结算期的应收款项组合					15,030,792.57	45.01		
组合小计	22,226,143.95	100.00	1,206,887.15	5.43	33,393,813.43	100.00	936,151.04	2.80
合计	22,226,143.95	/	1,206,887.15	/	33,393,813.43	/	936,151.04	/

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	21,410,344.45	96.33	1,070,517.22	18,323,020.86	99.78	916,151.04
1 至 2 年	775,799.50	3.49	116,369.93			
3 年以上	40,000.00	0.18	20,000.00	40,000.00	0.22	20,000.00
合计	22,226,143.95	100.00	1,206,887.15	18,363,020.86	100.00	936,151.04

## 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 (%)
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.LTD	非关联方	7,217,939.59	1 年以内	32.47
自然人	非关联方	2,130,000.00	1 年以内	9.58
宁波三汇进出口有限公司	非关联方	1,992,600.00	1 年以内	8.97
FLY WING	非关联方	1,952,690.64	1 年以内	8.79
UNITED HOME ELECTRIC COMPANY LIM (香港)	非关联方	1,384,197.84	1 年以内	6.23
合计	/	14,677,428.07	/	66.04

## (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	35,222,959.60	2.57	4,534,724.09	12.87	17,238,740.65	4.81	2,836,053.13	16.45
存在结算期的应收款项组合	1,334,701,917.32	97.43			340,991,527.26	95.19	6,360,679.39	1.87
组合小计	1,369,924,876.92	100.00	4,534,724.09	0.33	358,230,267.91	100.00	9,196,732.52	2.57
合计	1,369,924,876.92	/	4,534,724.09	/	358,230,267.91	/	9,196,732.52	/

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	23,475,990.56	66.65	1,173,799.52	10,836,779.00	62.86	541,838.94
1 至 2 年	6,526,867.29	18.53	979,030.09	1,359,521.34	7.89	203,928.20
2 至 3 年	760,521.34	2.16	152,104.27	1,646,447.27	9.55	287,289.45
3 年以上	4,459,580.41	12.66	2,229,790.21	3,395,993.04	19.70	1,802,996.54
合计	35,222,959.60	100.00	4,534,724.09	17,238,740.65	100.00	2,836,053.13

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

组合名称	账面余额	坏账准备



存在结算期的其他应收款项		
银泰百货宁波海曙有限公司	588,000,000.00	
北京京投阳光房地产开发有限公司	211,596,133.14	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	108,724,873.54	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	82,034,652.02	
陵水骏晟房地产开发有限公司	79,039,020.21	
北京万科企业有限公司	68,092,000.00	
北京安福房地产开发有限公司	56,650,000.00	
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	
上海礼兴酒店有限公司	28,581,848.02	
北京华安泰投资有限公司	22,000,000.00	
台湾会馆	20,000,000.00	
应收出口退税	13,302,110.39	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	
合计	1,334,701,917.32	

## 2、本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
无锡生命科技发展股份有限公司	往来款	6,280,051.39	公司破产	否
宁波东陆进出口有限公司	租金	11,450.00	公司吊销	否
合计	/	6,291,501.39	/	/

说明：2012年1月18日，无锡惠澄实业发展有限公司（以下简称“无锡惠澄”）收到无锡市中级人民法院关于无锡生命科技发展股份有限公司破产裁定书，款项收回80,628元，故余款核销。前期已全额计提坏账准备。

## 3、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。

## 4、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(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	588,000,000.00	1年以内	42.92
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	108,690,969.53	1至2年	7.93
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	102,905,163.61	1年以内	7.51

司				
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	40,671,044.50	1 年以内	2.97
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	34,212,761.33	2 至 3 年	2.50
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	33,841,067.71	1 至 2 年	2.47
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营企业	82,034,652.02	1 年以内	5.99
陵水骏晟房地产开发有限公司	原子公司	79,039,020.21	1 至 2 年	5.77
合计	/	1,069,394,678.91	/	78.06

A、期末应收银泰百货宁波海曙有限公司 588,000,000.00 元为公司处置持有的宁波市海曙区江夏街 23 号华联一号楼裙楼一至七层商业用房（下称“华联 1 号楼”）和宁波市海曙区东渡路 55 号华联大厦一至六层部分商业用房（下称“华联 2 号楼”）的转让款。

B、期末应收京投阳光 211,596,133.14 元为其向公司的借款。

C、期末应收北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府 108,724,873.54 元为代其垫付的潭柘寺项目开发款。

D、期末应收宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 82,034,652.02 元为其向公司的借款。

E、期末应收陵水骏晟 79,039,020.21 元为其向公司的借款。

## 5、 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（%）
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	588,000,000.00	42.92
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	211,596,133.14	15.45
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营企业	82,034,652.02	5.99
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	28,581,848.02	2.09
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	其他关联方	6,338,701.48	0.46
湖南金润通实业投资有限公司	其他关联方	6,000,000.00	0.44
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,681,280.00	0.12
合计	/	924,232,614.66	67.47

## (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	23,670,567.53	20.18	150,384,053.74	86.14
1 至 2 年	71,459,789.43	60.93	24,117,300.00	13.81
2 至 3 年	22,103,100.00	18.85	80,240.00	0.05
3 年以上	50,000.00	0.04		
合计	117,283,456.96	100.00	174,581,593.74	100.00

## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	50,300,000.00	1 至 2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	18,580,000.00	2 至 3 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	7,200,000.00	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区财政局	非关联方	20,000,000.00	1 至 2 年	项目建设款
北京市门头沟区财政局	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	项目建设款
德清县丝宇纺织有限公司	非关联方	4,027,213.50	1 年以内	未达到结算条件的货款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,000,000.00	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	2,000,000.00	2 至 3 年	开发保证金
合计	/	111,107,213.50	/	/

## 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
库存商品	3,358,927.81	1,518,555.08	1,840,372.73	4,008,532.39	1,518,555.08	2,489,977.31
周转材料	104,867.96		104,867.96	229,168.40		229,168.40
消耗性生物资产	44,703.00		44,703.00			

产						
开发产品	19,929,631.65		19,929,631.65	60,517,061.91		60,517,061.91
开发成本	10,016,173,111.27		10,016,173,111.27	9,927,486,730.62		9,927,486,730.62
合计	10,039,611,241.69	1,518,555.08	10,038,092,686.61	9,992,241,493.32	1,518,555.08	9,990,722,938.24

## 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	
库存商品	1,518,555.08				1,518,555.08
合计	1,518,555.08				1,518,555.08

## 3、 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数	期末跌价准备
已开发项目:						
环球村项目	2011.03	2013.06	359,396.00	1,362,761,925.23	1,183,255,502.50	
泰悦府项目	2011.03	2014.12	211,077.00	1,013,754,096.90	891,523,064.79	
新里程项目	2011.07	2013.10	207,236.00	1,329,620,767.55	1,090,646,254.96	
上林湾项目(注)	2011.07	2014.05	82,725.00		467,721,935.75	
悦湖花园项目	2012.03	2015.01	239,055.00	803,535,451.45	726,739,637.15	
拟开发项目:						
西华府项目	2013.05		843,619.00	3,901,698,453.49	3,432,988,201.97	
台湾会馆项目	待定		237,867.00	1,603,366,157.15	1,603,366,157.15	
慈溪新铺半掘浦息区	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
香悦府项目(注)			280,137.00		529,809,716.85	
合计	--	--	2,461,112.00	10,016,173,111.27	9,927,486,730.62	

1、 上述预计竣工时间为项目首期竣工时间。

2、 本期公司处置部分子公司股权，合并范围变化导致上林湾及香悦府项目减少，股权处置详见“企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体2”。

## 4、 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时	期初数	本期增	本期减少	期末数	期末跌价
------	-----	-----	-----	------	-----	------

	间		加			准备
城东 37#车库	1998 年	57,972.00		57,972.00		
阳光花园（住宅）项目	2010 年	60,459,089.91		40,529,458.26	19,929,631.65	
合计		60,517,061.91		40,587,430.26	19,929,631.65	

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 952,868,922.70 元。

期末抵押的存货账面价值为 1,797,631,059.43 元，详见附注“合并财务报表项目注释（十八）”。

#### (六) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	1,244,565,596.08	641,936,636.65
预缴税款	35,204,264.89	
合计	1,279,769,860.97	641,936,636.65

注：期末委托贷款明细

借款单位	本金（元）	应计利息（元）	小计（元）	年利率
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	398,500,000.00	58,783,485.00	457,283,485.00	18.00%
上海礼兴酒店有限公司	279,000,000.00	58,448,777.74	337,448,777.74	12.00%
陵水骏晟房地产开发有限公司	350,000,000.00	99,833,333.34	449,833,333.34	15.00%
合计	1,027,500,000.00	217,065,596.08	1,244,565,596.08	

注：上述委托贷款按合同约定将于 2013 年底之前到期。

#### (七) 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							
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司（注1）	45	45	2,574,457,271.05	2,619,405,227.67	-44,947,956.62	60,718,214.13	-121,889,780.43
二、联营企业							
上海礼兴酒店有限公司（注	27.50	27.50	1,519,393,266.81	1,251,787,740.62	267,605,526.19	98,534,409.19	-165,797,267.58

2)							
北京京投阳光房地产开发有限公司(注3)	49	49	654,851,060.20	427,219,205.14	227,631,855.06		-7,383,898.57

#### 合营企业、联营企业情况说明

注 1: 公司与宁波东钱湖投资开发有限公司为宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司的并列第一大股东, 各自持有其 45% 的股权, 另 10% 的股权由与上述两公司无关的第三方持有。两公司分别委派 2 名董事, 第三方委派 1 名董事。公司章程规定除合并解散等特别决策需要全体董事同意外, 其他日常重大决策在获得亲自、通过电话或由代理人代表出席会议的过半数董事投同意票时通过决议即可。酒店的运营管理主要由持股 10% 的第三方股东委派人员负责。因此, 确定为共同控制下的合营企业。

注 2: 上海礼兴酒店有限公司合法拥有上海市卢湾区第 107、108 号地块开发并经营酒店的权利(以下分别简称"107 酒店"和"108 酒店")。107 酒店系指在 107 地块上所建之酒店, 108 酒店系指在 108 地块上所建之酒店。根据《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定: 上海礼兴酒店有限公司拟分拆为 107 酒店公司和 108 酒店公司, 107 酒店公司由本公司和 TRILLION FULL INVESTMENTS LIMITED (以下简称"TFIL") 分别享有 55% 和 45% 的股权权益, 108 酒店公司由香港礼东有限公司享有 100% 的股权权益。上述上海礼兴酒店有限公司数据为拟分拆后 107 酒店数据, 截至报告日分拆尚在进行中。

注 3: 京投置地以 13,618.40 万元人民币将所持京投阳光的 51% 股权出售给北京万科。截至 2012 年 12 月 31 日, 京投置地持有京投阳光 49% 股权, 说明详见"企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2"。

#### (八) 长期股权投资:

##### 1、长期股权投资分类

项目	期初数(元)	本期增加(元)	本期减少(元)	期末数(元)
对合营企业投资	124,166,853.38	-76,755,261.53		47,411,591.85
对联营企业投资	331,622,228.63	31,755,006.65	35,399,757.79	327,977,477.49
对其他企业投资	1,835,000.00			1,835,000.00
小计	457,624,082.01	-45,000,254.88	35,399,757.79	377,224,069.34
长期股权投资减值准备	1,680,000.00			1,680,000.00
合计	455,944,082.01	-45,000,254.88	35,399,757.79	375,544,069.34

##### 2、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

							(%)
湖南美姬 生物技术 有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	14.00	14.00
宁波华联 化工原料 有限责任 公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00		19.00	19.00
杭州安琪 儿置业股 份有限公 司	60,000.00	60,000.00		60,000.00		0.54	0.54

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投 资单 位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值 准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
宁 波 市 钱 湖 国 际 会 议 中 心 开 发 有 限 公 司	186,552,380.92	124,166,853.38	-76,755,261.53	47,411,591.85		45.00	45.00
杭 州 海 威 房 地 产 开 发 有 限 公 司	39,587,013.30	35,577,122.62	-35,577,122.62	0.00			
上 海 礼 兴 酒 店 有 限 公 司	354,457,255.61	296,045,106.01	-98,752,294.52	197,292,811.49		27.50	27.50
北 京 投 阳 房 地 产 开 发 有	130,684,666.00		130,684,666.00	130,684,666.00		49.00	49.00

限公司							
-----	--	--	--	--	--	--	--

长期股权投资质押情况详见附注“合并财务报表项目注释（十八）”。

### (九) 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	1,231,850,278.89	17,027,204.73	331,828,546.94	917,048,936.68
1.房屋、建筑物	1,229,973,159.42	17,027,204.73	330,862,718.94	916,137,645.21
2.土地使用权	1,877,119.47		965,828.00	911,291.47
二、累计折旧和累计摊销合计	128,864,317.22	36,202,410.36	94,904,417.51	70,162,310.07
1.房屋、建筑物	128,336,476.54	36,157,706.64	94,505,296.36	69,988,886.82
2.土地使用权	527,840.68	44,703.72	399,121.15	173,423.25
三、投资性房地产账面净值合计	1,102,985,961.67	-19,175,205.63	236,924,129.43	846,886,626.61
1.房屋、建筑物	1,101,636,682.88	-19,130,501.91	236,357,422.58	846,148,758.39
2.土地使用权	1,349,278.79	-44,703.72	566,706.85	737,868.22
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,102,985,961.67	-19,175,205.63	236,924,129.43	846,886,626.61
1.房屋、建筑物	1,101,636,682.88	-19,130,501.91	236,357,422.58	846,148,758.39
2.土地使用权	1,349,278.79	-44,703.72	566,706.85	737,868.22

本期折旧和摊销额：35,795,316.92 元。

- (1) 所有权受限的投资性房地产详见附注“合并财务报表项目注释（十八）”。
- (2) 本期由开发产品转入投资性房地产账面价值为 16,794,641.60 元。
- (3) 投资性房地产的减少详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 5”。
- (4) 本期投资性房地产折旧增加额与本期折旧和摊销额差额 407,093.44 元为其他资产转入所致。

### (十) 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:	110,986,497.64	4,662,764.92	7,931,935.05	107,717,327.51
其中：房屋及建筑物	70,689,957.79	900,000.00	2,081,939.00	69,508,018.79



机器设备					
运输工具	29,469,402.88		2,739,943.90	5,124,490.05	27,084,856.73
固定资产 装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备 及其他	9,327,136.97		1,022,821.02	725,506.00	9,624,451.99
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合 计:	34,026,094.92		8,990,629.02	2,415,858.84	40,600,865.10
其中:房屋及建筑 物	17,878,668.86		1,795,176.30	302,303.78	19,371,541.38
机器设备					
运输工具	10,747,060.93		5,266,609.83	1,909,124.85	14,104,545.91
固定资产 装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备 及其他	3,900,365.13		1,928,842.89	204,430.21	5,624,777.81
三、固定资产账面 净值合计	76,960,402.72		/	/	67,116,462.41
其中:房屋及建筑 物	52,811,288.93		/	/	50,136,477.41
机器设备			/	/	
运输工具	18,722,341.95		/	/	12,980,310.82
固定资产 装修			/	/	
电子设备 及其他	5,426,771.84		/	/	3,999,674.18
四、减值准备合计	1,442,676.77		/	/	1,408,606.90
其中:房屋及建筑 物	1,364,506.82		/	/	1,364,506.82
机器设备			/	/	
运输工具	70,249.15		/	/	38,192.86
固定资产 装修			/	/	
电子设备 及其他	7,920.80		/	/	5,907.22
五、固定资产账面 价值合计	75,517,725.95		/	/	65,707,855.51
其中:房屋及建筑 物	51,446,782.11		/	/	48,771,970.59
机器设备			/	/	
运输工具	18,652,092.80		/	/	12,942,117.96
固定资产			/	/	

装修				
电子设备及其他	5,418,851.04	/	/	3,993,766.96

本期折旧额：8,990,629.02 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：995,941.00 元。

- (1) 固定资产的抵押担保情况详见附注“合并财务报表项目注释（十八）”。
- (2) 固定资产的减少主要为本期处置子（孙）公司所致。
- (3) 本期无暂时闲置的固定资产。
- (4) 本期无通过融资租赁租入的固定资产。
- (5) 本期无通过经营租赁租出的固定资产。
- (6) 本期末无持有待售的固定资产。
- (7) 本期无未办妥产权证书的固定资产。

#### (十一) 在建工程：

##### 1、 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	3,046,318.00		3,046,318.00			

##### 2、 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	本期增加	工程投入占预算比例（%）	工程进度	资金来源	期末数
定都阁茶室	3,500,000.00	3,046,318.00	87.04	90%	自筹	3,046,318.00
合计	3,500,000.00	3,046,318.00	/	/	/	3,046,318.00

#### (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	10,013,799.00	810,840.00	17,200.00	10,807,439.00
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	3,390,863.00	810,840.00	17,200.00	4,184,503.00
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	4,032,991.10	1,080,755.96	4,586.72	5,109,160.34
1、土地使用权	305,857.88	16,458.72		322,316.60
2、电脑软件	499,856.51	677,599.64	4,586.72	1,172,869.43
3、出租车营运权	3,227,276.71	386,697.60		3,613,974.31
三、无形资产账面净值合计	5,980,807.90	-269,915.96	12,613.28	5,698,278.66
1、土地使用权	517,078.12	-16,458.72		500,619.40
2、电脑软件	2,891,006.49	133,240.36	12,613.28	3,011,633.57

3、出租车营运权	2,572,723.29	-386,697.60		2,186,025.69
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	5,980,807.90	-269,915.96	12,613.28	5,698,278.66
1、土地使用权	517,078.12	-16,458.72		500,619.40
2、电脑软件	2,891,006.49	133,240.36	12,613.28	3,011,633.57
3、出租车营运权	2,572,723.29	-386,697.60		2,186,025.69

本期摊销额：1,080,755.96 元。

### (十三) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51			32,992,718.51	21,388,978.01
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	383,832.73			383,832.73	
合计	33,376,551.24			33,376,551.24	21,388,978.01

说明：报告期末商誉净额为 11,987,573.23 元。商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错（十八）”，经测试本期无需计提减值准备。

### (十四) 长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
土地租赁费摊销	2,300,000.00		900,000.00		1,400,000.00	
装修费摊销	11,685,957.16	3,853,798.91	3,050,166.61	1,539,059.59	10,950,529.87	注
合计	13,985,957.16	3,853,798.91	3,950,166.61	1,539,059.59	12,350,529.87	

注：本期减少为政府征地建设征收范围内的所有附属物拆迁所致。

### (十五) 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	2,303,732.03	3,653,059.14
可抵扣亏损	9,048,798.61	15,449,451.57
固定资产折旧（年限）	312,211.84	345,261.51
应付及预收款项	10,658,076.80	5,082,731.13
抵销未实现内部利润	34,321,627.41	31,018,132.50
小计	56,644,446.69	55,548,635.85

## (2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	110,299,633.81	51,698,479.48
合计	110,299,633.81	51,698,479.48

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013	0.00	0.00	
2014	0.00	0.00	
2015	3,131,313.14	5,678,365.56	
2016	43,548,589.51	46,020,113.92	
2017	63,619,731.16	0	
合计	110,299,633.81	51,698,479.48	/

## (4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
坏账准备	4,613,673.32
存货跌价准备	1,518,555.08
长期股权投资减值准备	1,680,000.00
固定资产减值准备	1,402,699.72
累计折旧	1,248,847.36
税务认定无需支付的应付款项	4,225,406.76
预收售房款及租金	38,406,900.44
可抵扣亏损	36,195,194.44
抵销未实现内部利润	137,286,509.64
小计	226,577,786.76

## (十六) 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	10,132,883.56	2,194,821.33	57,475.75	6,528,617.90	5,741,611.24
二、存货跌价准备	1,518,555.08				1,518,555.08
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	1,680,000.00				1,680,000.00
六、投资性房地					

产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,442,676.77			34,069.87	1,408,606.90
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	21,388,978.01				21,388,978.01
十四、其他					
合计	36,163,093.42	2,194,821.33	57,475.75	6,562,687.77	31,737,751.23

说明：本期转销中含因不纳入合并范围的子公司而导致的坏账准备减少数 237,116.51 元。

#### (十七) 其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
未完成股权收购手续的股权收购款	35,000,000.00	100,000,000.00
委托贷款本息	289,814,372.08	
合计	324,814,372.08	100,000,000.00

- (1) 期初 1 亿元股权收购款本期已完成收购手续转入"长期股权投资"科目核算。
- (2) 京投置地预付北京万科股权收购款 3,500 万元。
- (3) 本公司对宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司发放委托贷款 23,700 万元，于 2014 年 3 月到期，利率为 8.3025%，利息到期一次支付。截止 2012 年 12 月 31 日，应收利息为 31,381,038.75 元。
- (4) 本公司对上海礼兴酒店有限公司发放委托贷款 2,000 万元，于 2014 年 5 月到期，利率为 12%，利息到期一次支付。截止 2012 年 12 月 31 日，应收利息为 1,433,333.33 元。

#### (十八) 所有权受到限制的资产

说明：

所有权受到限制的资产类别	期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）
用于担保的资产				
1、其他货币资金		31,860,147.25		31,860,147.25
2、存货	588,693,104.42	1,332,848,142.82	123,910,187.81	1,797,631,059.43

3、投资性房地产	1,000,423,632.73	93,897,550.67	307,971,725.54	786,349,457.86
4、固定资产	8,686,013.97		313,156.56	8,372,857.41
5、长期股权投资	714,039,859.24	842,311,072.54	44,840,000.00	1,511,510,931.78
合计	2,311,842,610.36	2,300,916,913.28	477,035,069.91	4,135,724,453.73

①期末本公司以潭柘投资 100%股权作为质押的短期借款余额为 50,000 万元；本公司以持有的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 45%股权作为质押的短期借款余额为 66,000 万元。

期末本公司以京投置地持有的京投万科 80%股权和京投阳光 49%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 90,000 万元，以本公司持有的鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司 51%股权和京投银泰（湖南）置地投资有限公司 50%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 80,000 万元，截止报告日相关股权质押手续尚未办理完毕。

期末本公司以无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100%股权、京投银泰（湖南）置地投资有限公司 50%股权、北京晨枫房地产开发有限公司 51%股权作为质押的长期借款余额是 144,000 万元，截止报告日无锡嘉仁花园酒店管理有限公司、京投银泰（湖南）置地投资有限公司相关股权质押手续尚未办理完毕。

期末本公司以上海礼兴酒店有限公司 27.5%股权为联营公司上海礼兴酒店有限公司在中国银行上海闸北支行 75,000 万元贷款提供质押担保。

期末本公司以投资性房地产北京市朝阳区南三里屯路 16 号的北京泰悦豪庭 308 号房产作为抵押物的短期借款余额为 1,000 万元。

期末本公司以投资性房地产、固定资产华联 2 号楼 7 层房产作为抵押物，为合营公司宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司在华夏银行宁波分行开具的银行承兑汇票提供最高额 4,000 万元的抵押担保。

②期末宁波华联房地产开发有限公司以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层作为抵押物的长期借款余额为 16,150 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 800 万元。

③期末京投置地以丰台区马家堡东路 101 号院 10 号楼的房产及土地作为抵押物的长期借款余额为 42,000 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 2,500 万元；以持有的京投银泰置业 15%股权作为质押的长期借款余额为 176,700 万元；以京投万科 15 号地块部分土地在建工程、21 号地块土地及在建工程作抵押物的长期借款余额为 11,998.68 万元，其中一年内到期的长期借款余额为 2,500 万元。

④期末宁波银泰对外经济贸易有限公司以 3,000 万银行定期存单作抵押物的短期借款余额为 2,850 万元；以本公司的投资性房地产宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产作抵押物的短期借款余额为 2,000 万元；以本公司的投资性房产华联 2 号楼 8 层房产作为抵押物的短期借款余额为 4,000 万元；以宁波华联房地产开发有限公司车轿街 69 号恒泰大厦 18、19、20 层楼的房产作抵押物的短期借款余额为 4,000 万元。

⑤期末湖南湘诚壹佰置地有限公司以长国用（2008）第 042501 号、长国用（2008）第 042508 号土地使用权作为抵押物的短期借款余额为 18,000 万元；以长国用（2008）第 042502、长国用（2008）第 042503、长国用（2008）第 042507 号土地使用权作为抵押物的长期借款余额为 26,704.44 万元。

## (十九) 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
质押借款	1,188,500,000.00	1,850,000,000.00

抵押借款	380,000,000.00	379,009,100.00
保证借款	25,000,000.00	
信用借款		40,000,000.00
合计	1,593,500,000.00	2,269,009,100.00

(1) 用于质押、抵押的资产详见附注“合并财务报表项目注释(十八)”。其中：公司向中国民生银行股份有限公司正义路支行借款 4,000 万元，以华联 2 号楼中的甬房权证海曙字第 20101027853 号、20101027854 号房产及甬国用(2010)第 0102069 号、0102065 号土地作为抵押物；向中国工商银行股份有限公司宁波东门支行借款 5,000 万元，以华联 1 号楼中的甬房权证海曙字第 20101003097 号房产及甬国用(2010)第 0100934 号土地作为抵押物。公司已于 2012 年 12 月将其转让给银泰百货宁波海曙有限公司详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 5”，两家银行均出具了同意函同意转让上述抵押资产。

(2) 公司为子公司潭柘投资向华夏银行北京和平门支行借款 2,500 万元提供担保。

期末不存在已到期未偿还的短期借款。

京投公司通过北京银行金运支行提供的 5 亿元委托贷款，原到期日为 2012 年 12 月 6 日，现展期至 2013 年 12 月 6 日，年利率采用固定利率 10%。公司以持有潭柘投资 100%的股权作为质押。

## (二十) 应付账款：

### 1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
工程款	260,458,634.50	496,623,752.17
货款	23,679,235.51	25,545,643.88
其他	1,730,278.97	168,500.00
合计	285,868,148.98	522,337,896.05

### 2、 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
1 年以内	96,963,944.56	33.92	489,052,390.98	93.63
1 至 2 年	156,337,483.13	54.68	19,168,508.86	3.67
2 至 3 年	18,743,221.08	6.56	2,025,066.00	0.39
3 年以上	13,823,500.21	4.84	12,091,930.21	2.31
合计	285,868,148.98	100	522,337,896.05	100

### 3、 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。

### 4、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额(元)	性质或内容	未偿还的原因
-------	-------	-------	--------

中国新兴保信建设总公司	58,697,623.23	工程款	工程未结算
四川星星建设集团有限公司	26,248,231.03	工程款	工程未结算
内蒙古万正房地产开发有限责任公司	17,510,482.65	项目土地款	未达到合同要求
国都建设(集团)有限公司	13,863,057.00	工程款	工程未结算
中铁建设集团有限公司	13,022,056.96	工程款	工程未结算
北京哥顿福瑞装饰工程有限公司公司	9,589,750.34	工程款	工程未结算
中浩建设股份有限公司	8,338,875.24	工程款	工程未结算
<b>合计</b>	<b>147,270,076.45</b>		

**(二十一) 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
预收房款	591,720,590.83	19,148,730.00
货款	9,556,553.96	6,891,655.06
其他	4,668,968.53	1,047,094.44
合计	605,946,113.32	27,087,479.50

**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:**

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
银泰百货宁波海曙有限公司	195,500.00	
合计	195,500.00	

**3、 预收账款账龄分析**

账龄	期末数		期初数	
	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
1年以内	604,992,466.67	99.83	22,541,281.38	83.22
1至2年	364,514.47	0.06	436,393.07	1.61
2至3年			2,570,292.80	9.49
3年以上	589,132.18	0.11	1,539,512.25	5.68
合计	605,946,113.32	100	27,087,479.50	100

**4、 预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下**

项目名称	期末余额(元)	期初余额(元)	预计首批竣工时间	预售比例
新里程项目	359,236,353.00		2013年10月	33.56%
环球村项目	225,875,770.40		2013年6月	36.71%
合计	585,112,123.40			



## (二十二) 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	26,005,607.40	80,418,611.08	82,460,855.40	23,963,363.08
二、职工福利费		2,379,171.83	2,379,171.83	
三、社会保险费	130,445.57	10,919,884.17	10,720,619.93	329,709.81
①医疗保险费	34,806.86	3,431,281.78	3,365,200.64	100,888.00
②基本养老保险费	83,610.26	6,609,485.15	6,488,281.61	204,813.80
③失业保险费	6,442.66	429,980.93	425,277.24	11,146.35
④工伤保险费	2,757.00	195,220.90	194,235.82	3,742.08
⑤生育保险费	2,828.79	253,915.41	247,624.62	9,119.58
四、住房公积金	46,033.80	4,273,519.68	4,216,650.48	102,903.00
五、辞退福利	291,208.60	1,800,202.61	1,989,695.78	101,715.43
六、其他		1,515,762.56	1,515,762.56	
工会经费和职工教育经费	940,830.45	810,914.74	838,131.00	913,614.19
合计	27,414,125.82	102,118,066.67	104,120,886.98	25,411,305.51

工会经费和职工教育经费金额 838,131.00 元，因解除劳动关系给予补偿 1,989,695.78 元。

应付职工薪酬预计发放时间为 2013 年 4 月底之前。

## (二十三) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	10,900.72	-946,434.55
营业税	56,148,232.59	16,496,397.98
企业所得税	92,712,344.49	71,908,544.81
个人所得税	532,302.40	1,078,007.48
城市维护建设税	3,967,678.75	1,165,647.02
土地增值税	165,680,555.17	190,747,933.58
契税	5,580,000.00	5,580,000.00
土地使用税	4,146,427.68	4,061,720.43
水利建设基金	460,402.51	297,294.58
教育附加费	1,134,919.99	724,263.09
其他	603,007.08	525,533.58
合计	330,976,771.38	291,638,908.00

## (二十四) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付款到期还本的长期借款利息	16,980,951.75	12,631,513.60
短期借款应付利息	4,310,310.93	7,202,644.17
无固定期限股东借款利息	250,962,247.80	67,561,217.38

合计	272,253,510.48	87,395,375.15
----	----------------	---------------

## (二十五) 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
公司法人股东	2,682,411.62	2,682,411.62	法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利。
合计	2,682,411.62	2,682,411.62	/

## (二十六) 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
关联方拆借款	1,214,266,733.82	1,199,998,910.55
非关联方往来款及其他	885,725,351.18	965,568,344.69
土地拆迁补偿金	494,932,721.80	544,932,721.80
土地开发款	420,000,000.00	420,000,000.00
股权转让款	133,299,396.29	191,915,239.25
保证金押金	16,405,290.26	47,249,561.43
代收代扣款项	2,691,044.08	11,471,274.01
合计	3,167,320,537.43	3,381,136,051.73

## 2、其他应付款账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
1 年以内	301,289,495.87	9.51	2,307,949,989.22	68.26
1 至 2 年	1,902,520,799.84	60.07	60,775,241.43	1.8
2 至 3 年	6,945,417.82	0.22	992,251,190.59	29.34
3 年以上	956,564,823.90	30.2	20,159,630.49	0.6
合计	3,167,320,537.43	100	3,381,136,051.73	100

## 3、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
北京市基础设施投资有限公司	1,204,350,000.00	1,172,850,000.00
浙江银泰百货有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
银泰百货宁波海曙有限公司	2,770,815.55	6,500,000.00
上海礼兴酒店有限公司	1,111,237.27	
北京京投阳光房地产开发有限	34,681.00	

公司		
合计	1,214,266,733.82	1,185,350,000.00

#### 4、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额（元）	性质或内容
北京市基础设施投资有限公司	1,172,850,000.00	代付土地款
北京万科企业有限公司	502,650,000.00	往来款
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
长沙市国土资源局	199,932,721.80	应付拆迁补偿款
北京优视达广告有限公司	121,587,516.85	往来款
上海广翰投资管理有限公司	65,518,398.90	股权转让款及往来款
中国华源集团有限公司	20,000,000.00	往来款
内蒙古凯富投资有限公司	19,000,000.00	往来款
上海沪城建设工程有限公司	7,500,000.00	往来款
浙江银泰百货有限公司	6,000,000.00	租赁保证金
上海俊兆投资管理有限公司	5,819,027.80	往来款
合计	2,835,857,665.35	

#### 5、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

债权人名称	金额（元）	性质或内容
北京市基础设施投资有限公司	1,204,350,000.00	代付土地款及往来款
北京万科企业有限公司	506,173,262.02	往来款
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
应付土地拆迁款	199,932,721.80	应付拆迁补偿款
上海隆韵实业发展有限公司	172,489,048.09	股权转让款
北京优视达广告有限公司	130,268,988.63	往来款
上海广翰投资管理有限公司	117,480,368.49	股权转让款及往来款
中国华源集团有限公司	20,000,000.00	往来款
合计	3,065,694,389.03	

#### (二十七) 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	1,778,000,000.00	1,227,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		15,000,000.00
合计	1,778,000,000.00	1,242,000,000.00

## 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
质押借款	1,700,000,000.00	900,000,000.00
抵押借款	78,000,000.00	327,000,000.00
合计	1,778,000,000.00	1,227,000,000.00

## (2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北京市基础设施投资有限公司	2010 年 12 月 24 日	2013 年 12 月 24 日	人民币	10.00	900,000,000.00	900,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 6 月 9 日	2013 年 6 月 9 日	人民币	12.00	500,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 9 月 5 日	2013 年 6 月 9 日	人民币	12.00	200,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 7 月 1 日	2013 年 6 月 9 日	人民币	12.00	100,000,000.00	
华夏银行姚家园支行	2012 年 8 月 31 日	2013 年 7 月 31 日	人民币	7.86	22,000,000.00	
浙商银行北京分行	2010 年 9 月 15 日	2012 年 9 月 14 日	人民币	7.315		300,000,000.00
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2012 年 12 月 31 日	人民币	5.76		10,000,000.00
光大银行宁波分行	2010 年 1 月 12 日	2012 年 6 月 30 日	人民币	5.76		10,000,000.00
中国工商银行宁波东门支行	2010 年 3 月 8 日	2012 年 12 月 10 日	人民币	6.60		7,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,722,000,000.00	1,227,000,000.00

(1) 抵押和质押情况详见附注“合并财务报表项目注释(十八)”。其中：公司向中国光大银行股份有限公司宁波分行借款 2,000 万元，公司以华联 2 号楼中的甬房权证海曙字第 20101003109 号、20101003110 号、20101003304 号、20101003107 号、20101003104 号房产和甬国用(2010)第 0100937 号、0100938 号、0100939 号、0100940 号、0100943 号土地作为抵押物。公司已于

2012 年 12 月将其转让给银泰百货宁波海曙有限公司详见"关联方及关联交易(五)关联交易情况 5", 光大银行宁波分行出具了同意函同意转让上述抵押资产。

(2) 京投公司通过交通银行北京海淀支行提供的 9 亿元质押委托贷款, 原到期日为 2012 年 12 月 24 日, 现展期至 2013 年 12 月 24 日, 年利率采用固定利率 10%, 质押情况详见附注"合并财务报表项目注释(十八)"。

## (二十八) 其他流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税		13,443,382.58
合计		13,443,382.58

## (二十九) 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
质押借款	3,207,000,000.00	2,475,000,000.00
抵押借款	1,360,531,185.18	763,694,426.00
合计	4,567,531,185.18	3,238,694,426.00

期末本公司用于抵押和质押的财产详见附注"合并财务报表项目注释(十八)"。其中公司向中国光大银行股份有限公司宁波分行借款 45,000 万元, 公司以华联 2 号楼中的甬房权证海曙字第 20101003109 号、20101003110 号、20101003304 号、20101003107 号、20101003104 号房产和甬国用(2010)第 0100937 号、0100938 号、0100939 号、0100940 号、0100943 号土地作为抵押物。公司已于 2012 年 12 月将其转让给银泰百货宁波海曙有限公司详见"关联方及关联交易(五)关联交易情况 5", 光大银行宁波分行出具了同意函同意转让上述抵押资产。

### 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
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 10 月 17 日	2014 年 10 月 16 日	人民币	10.00	1,675,000,000.00	1,675,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2012 年 11 月 2 日	2014 年 9 月 19 日	人民币	10.00	800,000,000.00	
华夏银行姚家园支行	2012 年 8 月 31 日	2022 年 6 月 12 日	人民币	7.86	348,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2012 年 10 月 24 日	2014 年 9 月 19 日	人民币	10.00	300,000,000.00	
光大银行宁波支行	2010 年 1 月 10 日	2024 年 12 月 31 日	人民币	6.345	200,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 6 月 9 日	2013 年 6 月 9 日	人民币	12.00		500,000,000.00

司						
北京市基础设施投资有限公司	2011年9月5日	2013年6月9日	人民币	12.00		200,000,000.00
光大银行宁波分行	2010年1月12日	2024年12月31日	人民币	5.76		200,000,000.00
光大银行宁波分行	2010年6月29日	2024年12月31日	人民币	5.76		115,000,000.00
合计	/	/	/	/	3,323,000,000.00	2,690,000,000.00

期末本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

### (三十) 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
出租车司机押金	无固定期限	2,815,000.00			2,815,000.00
接受私股资金	无固定期限	182,603.13			182,603.13
合计		2,997,603.13			2,997,603.13

### (三十一) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	740,777,597.00						740,777,597.00

### (三十二) 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)	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	6,622,937.94		2,471,351.54	4,151,586.40
合计	330,252,725.33		2,471,351.54	327,781,373.79

说明: 本期减少数为公司收购少数股东股权形成的投资成本与享有净资产的差异。

### (三十三) 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	84,431,535.97	8,642,394.24		93,073,930.21
合计	84,431,535.97	8,642,394.24		93,073,930.21

### (三十四) 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	600,195,486.75	/
调整后 年初未分配利润	600,195,486.75	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,496,857.15	/
减：提取法定盈余公积	8,642,394.24	10
期末未分配利润	678,049,949.66	/

子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额

2012 年度（元）	2011 年度（元）
2,791,889.93	26,467,219.95

### (三十五) 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	464,023,378.16	1,518,617,551.96
其他业务收入	658,206,507.48	
营业成本	600,249,086.61	845,087,187.80

注：其他业务收入主要为本期处置投资性房地产实现收入，详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 5”。

#### 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
房地产行业	151,562,418.08	60,659,650.88	1,195,268,186.60	531,008,350.20
进出口贸易	254,102,014.28	249,821,275.38	274,815,557.34	271,446,869.82
商业零售	35,108,476.89	34,740,276.67	33,177,747.99	32,809,428.34
旅游饮食服务及其他	23,250,468.91	18,103,754.25	15,356,060.03	9,822,539.44
合计	464,023,378.16	363,324,957.18	1,518,617,551.96	845,087,187.80

#### 3、 房地产业务情况

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入（元）	营业成本（元）	营业收入（元）	营业成本（元）
房产销售	48,803,888.00	19,746,727.72	1,111,939,278.00	504,846,266.14
物业租赁	102,758,530.08	40,912,923.16	83,328,908.60	26,162,084.06
合计	151,562,418.08	60,659,650.88	1,195,268,186.60	531,008,350.20

#### 4、 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
房产销售	48,803,888.00	19,746,727.72	1,111,939,278.00	504,846,266.14
物业租赁	102,758,530.08	40,912,923.16	83,328,908.60	26,162,084.06
进出口贸易	254,102,014.28	249,821,275.38	274,815,557.34	271,446,869.82
商业零售	35,108,476.89	34,740,276.67	33,177,747.99	32,809,428.34
旅游饮食服务及其他	23,250,468.91	18,103,754.25	15,356,060.03	9,822,539.44
合计	464,023,378.16	363,324,957.18	1,518,617,551.96	845,087,187.80

## 5、 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	88,277,233.72	43,804,646.64	1,108,440,377.90	508,346,412.13
宁波	375,746,144.44	319,520,310.54	410,177,174.06	336,740,775.67
合计	464,023,378.16	363,324,957.18	1,518,617,551.96	845,087,187.80

## 6、 房地产销售收入（分项目）

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入（元）	营业成本（元）	营业收入（元）	营业成本（元）
阳光花园项目	48,743,888.00	19,573,621.22	1,105,145,276.00	500,097,875.16
富丽湾项目	60,000.00	173,106.50	994,000.00	935,096.35
恒泰大厦项目			5,800,002.00	3,813,294.63
合计	48,803,888.00	19,746,727.72	1,111,939,278.00	504,846,266.14

## 7、 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（%）
银泰百货宁波海曙有限公司	688,423,788.82	61.34
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.LTD	36,401,765.15	3.24
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	34,401,504.83	3.07
浙江银泰百货有限公司	33,439,525.80	2.98
宁波三汇进出口有限公司	26,610,100.00	2.37
合计	819,276,684.60	73.00

本期银泰百货宁波海曙有限公司营业收入主要为处置投资性房地产华联 1、2 号楼所实现的收入，详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 5”。

## (三十六) 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	54,965,656.20	75,170,383.81	应税收入
城市维护建设税	3,807,350.94	5,216,156.39	应纳流转税额
教育费附加	2,750,782.27	2,653,510.14	应纳流转税额
土地增值税	35,800,971.82	192,443,131.52	按土地增值额、预售收入预征、转让旧房收入按核定征收等方式
水利基金	279,867.99	433,790.32	应税收入
其它	512,201.80	511,060.60	
合计	98,116,831.02	276,428,032.78	/

**(三十七) 销售费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	14,303,216.09	20,191,164.03
销售人员薪酬	7,137,188.78	12,494,646.32
房租水电供暖物业费	3,128,625.81	2,340,950.91
手续费(代理费)	2,920,826.97	396,000.00
业务招待费	1,450,059.32	1,651,848.11
办公费	651,591.21	1,053,505.31
咨询费	650,000.00	600,060.00
摊销费	607,319.35	100,357.00
差旅交通费	575,775.72	1,446,546.53
车辆使用费	445,651.46	722,493.83
折旧费	227,623.62	229,441.54
其他	2,750,703.48	325,093.93
合计	34,848,581.81	41,552,107.51

**(三十八) 管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	47,246,158.17	44,014,881.12
业务招待费	13,356,302.43	14,429,840.81
房租水电供暖物业费	8,516,308.01	5,766,038.25
折旧费	6,908,812.79	4,605,581.44
费用性税金	6,627,192.34	7,294,127.99
中介服务费	5,457,351.57	6,020,005.30
办公费	5,355,785.58	4,945,509.47
会议费	4,085,818.62	3,076,842.85
车辆使用费	3,509,847.09	3,262,110.60
差旅交通费	3,381,213.75	4,792,015.84
其他	3,016,108.80	3,356,422.15
合计	107,460,899.15	101,563,375.82

**(三十九) 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	1,017,192,490.47	485,740,144.45
减：利息资本化	-675,123,284.23	-357,967,929.85
减：利息收入	-135,556,304.23	-36,598,416.19
减：汇兑收益	-103,157.83	-225,104.13
手续费	4,402,919.06	1,070,125.21
合计	210,812,663.24	92,018,819.49

**(四十) 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	-146,216,260.19	-77,388,229.65
处置长期股权投资产生的投资收益	208,266,295.77	7,043,757.56
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		1,567,900.00
可供出售金融资产等取得的投资收益		70,297,893.48
合计	62,050,035.58	1,521,321.39

**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
杭州海威房地产开发有限公司	-177,364.83	4,415,011.22	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-54,850,401.19	-31,582,852.23	酒店项目开业初期收入较少，折旧摊销及利息费用增加，导致 2012 年亏损较大。
上海礼兴酒店有限公司	-91,188,494.17	-50,220,388.64	酒店项目开业初期收入较少，折旧摊销及利息费用增加，导致 2012 年亏损较大。
合计	-146,216,260.19	-77,388,229.65	/

注：-91,188,494.17 元投资收益系依据上海礼兴酒店有限公司拟分拆后 107 酒店公司的利润表和本公司持有 55% 股权比例计算应享有联营企业的损益。

**3、 处置长期股权投资产生的投资收益**

单位：元 币种：人民币

被处置单位名称	本期发生额
北京华安泰投资有限公司	126,804,657.83
北京京投阳光房地产开发有限公司	60,084,469.69
杭州海威房地产开发有限公司	19,600,242.21
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	1,776,926.04
合计	208,266,295.77

A、华安泰公司、京投阳光、阳坡园股权处置事宜详见“企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。

B、杭州海威房地产开发有限公司股权处置事宜详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 5”。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

#### (四十一) 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	2,137,345.58	745,172.22
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,137,345.58	745,172.22

#### (四十二) 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	551,178.28	11,250.00	551,178.28
其中：固定资产处置利得	551,178.28	11,250.00	551,178.28
政府补助	21,858,603.00	18,414,900.00	21,858,603.00
拆迁补偿款（注）	6,423,298.32		6,423,298.32
其他	923,726.32	928,472.91	923,726.32
合计	29,756,805.92	19,354,622.91	29,756,805.92

##### 2、 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
专项奖励基金	21,858,603.00	18,022,900.00	
出口增量奖励资金		392,000.00	
合计	21,858,603.00	18,414,900.00	/

本期政府补助明细如下：

提供补助方	批文及摘要	内容	金额（元）

北京市通州区漷县镇政府	政府奖励	货币	8,958,403.00
北京市丰台区财政局	政府奖励	货币	404,400.00
北京市通州区漷县镇政府	企业发展基金	货币	5,000,000.00
北京市通州区漷县镇政府	企业发展基金	货币	6,000,000.00
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	企业扶持基金	货币	1,190,000.00
宁波市江东区人民政府新明街道办事处	中小企业发展补贴及现代服务业发展补贴	货币	295,000.00
宁波国家高新技术产业开发区财政局	财政局设备更新补助	货币	10,800.00
合计			21,858,603.00

注：2012 年 12 月 7 日，潭柘投资与北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府签订《门头沟区潭柘寺镇中心区土地一级开发项目非住宅补偿协议》。北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府征收潭柘投资在征收范围内北京市门头沟区潭柘镇鲁家滩村所有的房屋及附属物。协议约定，北京市基础设施投资有限公司门头沟投资管理分公司负责发放征收补偿款。2012 年 12 月 27 日，潭柘投资收到北京市基础设施投资有限公司门头沟投资管理分公司拨付的征收补偿款 12,284,244.00 元，其中 5,860,945.68 元用于冲抵已支付的房屋及附属物拆迁款。

#### (四十三) 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	436,825.35	47,004.91	436,825.35
其中：固定资产处置损失	436,825.35	47,004.91	436,825.35
对外捐赠	155,000.00	260,000.00	155,000.00
违约金	11,715,842.25	3,000,000.00	11,715,842.25
其他	415,278.97	157,270.35	415,278.97
合计	12,722,946.57	3,464,275.26	12,722,946.57

说明：本公司与上海隆韵实业发展有限公司（原上海禾旭投资有限公司）、上海广翰投资管理有限公司、无锡嘉仁花园酒店管理有限公司（原无锡嘉仁花园酒店有限公司）、无锡惠澄于 2012 年 12 月 28 日签订原《股权转让协议》的补充协议书。约定，由于未支付股权转让款，需支付违约金共计 11,715,842.25 元。2013 年 2 月 5 日，公司将此笔违约金支付。

#### (四十四) 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	99,767,150.75	99,446,244.43
递延所得税调整	-6,468,167.66	-4,972,217.89
合计	93,298,983.09	94,474,026.54

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	本期发生额（元）	上期发生额（元）
----	----------	----------

利润总额	147,688,373.16	178,634,525.38
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	36,922,093.30	44,658,631.35
对以前期间当期所得税的调整	579,857.52	
归属于合营企业和联营企业的损益	36,554,065.05	19,347,057.41
无须纳税的收入		-391,975.00
不可抵扣的成本、费用和损失	13,061,616.42	19,463,037.05
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-1,254,644.21	
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	15,904,932.79	11,505,028.48
处置子公司股权形成的权益法与成本法核算下投资收益差异影响数	-8,468,937.78	
非同一控制下企业合并形成的营业外收入		-107,752.75
所得税费用	93,298,983.09	94,474,026.54

## (四十五) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项目	代码	本期发生额 (元)	上期发生额 (元)
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	86,496,857.15	118,911,076.28
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	520,045,999.31	97,365,426.61
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	$P2=P1-F$	-433,549,142.16	21,545,649.67
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		
期初股份总数	S0	740,777,597.00	740,777,597.00
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	$S=S0+S1+Si*M_i/M0-Sj*M_j/M0-Sk$	740,777,597.00	740,777,597.00
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.12	0.16
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	$Y2=P2/S$	-0.59	0.03

## (四十六) 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		-96,100,026.05
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		-24,025,006.51
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		-72,075,019.54
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		-72,075,019.54

## (四十七) 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
政府补助	21,858,603.00
收往来款	10,378,935.00
拆迁补偿款	6,423,298.32
代收代付客户契税及专项维修基金	4,573,134.04
收押金	3,755,903.99
利息收入	2,024,431.96
其他	251,128.07
合计	49,265,434.38

## 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
付往来款	229,130,265.71
付押金保证金	11,918,047.25
付现费用	71,446,687.36

代付业主的各项费用	10,666,348.04
合计	323,161,348.36

## 3、收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收回拆借资金利息	34,000,000.00
合计	34,000,000.00

## 4、支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
对外拆借资金	311,415,781.17
合计	311,415,781.17

## 5、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
拆借资金	206,500,000.00
合计	206,500,000.00

## 6、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
归还拆借资金	123,850,000.00
支付借款保证金	30,000,000.00
融资财务顾问费	2,872,414.00
合计	156,722,414.00

## (四十八) 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	54,389,390.07	84,160,498.84
加：资产减值准备	2,137,345.58	745,172.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,785,945.94	35,248,162.15
无形资产摊销	1,080,755.96	749,721.80
长期待摊费用摊销	2,884,883.87	1,483,720.52
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)	-351,246,750.88	35,754.91
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	214,058,963.79	91,158,412.25

投资损失（收益以“-”号填列）	-62,050,035.58	-1,521,321.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,468,167.66	-4,972,217.89
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-24,025,006.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-554,070,552.17	-5,964,936,557.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-191,663,894.74	620,386,156.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	118,269,260.50	2,218,467,233.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-727,892,855.32	-2,943,020,271.26
<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	435,945,288.38	553,666,698.89
减：现金的期初余额	553,666,698.89	1,595,959,945.92
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	-117,721,410.51	-1,042,293,247.03

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		203,233,743.91
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		110,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		171,503.50
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		109,828,496.50
4. 取得子公司的净资产		476,567,650.95
流动资产		820,138,354.91
非流动资产		2,846,986.38
流动负债		346,417,690.34
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	257,455,716.53	10,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	132,713,716.53	6,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	32,637,204.85	5,892.44
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	100,076,511.68	5,994,107.56
4. 处置子公司的净资产	281,413,948.37	-43,757.56
流动资产	1,419,452,298.29	5,892.44
非流动资产	115,814,159.75	
流动负债	619,419,176.33	49,650.00
非流动负债	634,433,333.34	

## 3、 现金和现金等价物的构成



单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	435,945,288.38	553,666,698.89
其中：库存现金	111,815.01	77,301.69
可随时用于支付的银行存款	435,825,503.69	552,575,586.88
可随时用于支付的其他货币资金	7,969.68	1,013,810.32
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	435,945,288.38	553,666,698.89

#### 4、现金流量表补充资料的说明

货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金额(元)
期末货币资金	467,805,435.63
减：使用受到限制的存款	31,860,147.25
加：持有期限不超过三个月的国债投资	
期末现金及现金等价物余额	435,945,288.38

#### (四十九) 分部报告：分部利润或亏损、资产及负债

本期或期末	房地产分部 (元)	外贸分部 (元)	其他 (元)	抵销 (元)	合计 (元)
营业收入	809,768,925.56	289,210,491.17	23,840,878.81	-590,409.90	1,122,229,885.64
其中：对外交易收入	809,768,925.56	289,210,491.17	23,250,468.91		1,122,229,885.64
其中：分部间交易收入			590,409.90	-590,409.90	
营业费用	31,570,176.61	3,868,815.10		-590,409.90	34,848,581.81
营业利润/(亏损)	131,662,565.22	312,134.47	-1,320,185.88		130,654,513.81
资产总额	14,917,426,989.18	173,217,005.33	30,877,462.90	-129,480,537.62	14,992,040,919.79
负债总额	12,563,456,639.20	163,322,815.00	18,188,670.45	-112,480,537.62	12,632,487,587.03
补充信息：					
折旧和摊销费用	47,664,163.12	11,311.10	1,076,111.55		48,751,585.77
资产减值损失	1,868,480.82	184,831.19	84,033.57		2,137,345.58
上期数或期初	房地产分部 (元)	外贸分部 (元)	其他 (元)	抵销 (元)	合计 (元)
营业收入	1,205,638,843.04	307,993,305.33	4,985,403.59		1,518,617,551.96
其中：对外交易收入	1,205,638,843.04	307,993,305.33	4,985,403.59		1,518,617,551.96

其中：分部间交易收入					
营业费用	36,943,130.82	3,640,077.30	968,899.39		41,552,107.51
营业利润/(亏损)	161,102,498.22	68,199.61	1,573,479.90		162,744,177.73
资产总额	13,520,188,543.17	48,499,126.18	8,282,181.23	-12,620,041.51	13,564,349,809.07
负债总额	11,073,742,733.59	41,289,512.63	3,424,554.87	-12,620,041.51	11,105,836,759.58
补充信息：					
折旧和摊销费用	36,606,893.21	12,005.93	862,705.33		37,481,604.47
资产减值损失	920,642.52	-172,535.80	-2,934.50		745,172.22

## 八、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市基础设施投资有限公司	国有独资公司	北京	王琪	基础设施项目的融资和本营	6,580,867.26	29.81	29.81	北京市国资委	101124184

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）
54,808,673,000.00	10,999,999,600.00		65,808,672,600.00

### (二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京京投置地房地产有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	房地产	28,000	100	100	76299513-9
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有	有限责任公司	鄂尔多斯	邓志高	房地产	20,000	51	51	55281107-1

限 责 任 公 司								
北 京 潭 柘 投 资 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	邓志高	房 地 产	5,000	100	100	69230751-2
京 投 银 泰 ( 湖 南 ) 置 地 投 资 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	长 沙	陈铁儒	房 地 产	5,000	80	80	78539079-X
北 京 晨 枫 房 地 产 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	程少良	房 地 产	5,000	51	51	80298543-8
慈 溪 市 经 济 开 发 区 慈 溪 住 宅 营 业 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	慈 溪	顾荻江	房 地 产	4,500	100	100	14472118-1
宁 波 华 联 房 地 产 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	宁 波	陈骥	房 地 产	2,000	100	100	14407259-9
宁 波 银 泰 对 外 经 济 贸 易 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	宁 波	顾荻江	进 出 口 贸 易	500	100	100	14408653-6
京 投 银 泰 ( 宁 波 ) 物 业 服 务 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	宁 波	陈骥	物 业 管 理	500	100	100	25410993-8
无 锡 嘉 仁 花 园 酒 店 管 理 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	无 锡	高一轩	酒 店 管 理 服 务	1,200	100	100	78634110-5
宁 波 宁 华 出 租 汽 车 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	宁 波	顾荻江	客 运	300	100	100	69823496-7
宁 波 银	有 限 责	宁 波	顾荻江	服 务 业	50	100	100	73695058-6

泰 广 告 有 限 公 司	任 公 司								
北 京 京 投 万 科 房 地 产 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	高 一 轩	房 地 产	40,000	80	60	56952250-8	
北 京 京 投 银 泰 置 业 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	张 芳	房 地 产	10,000	15	80	58774161-6	
湖 南 湘 诚 壹 佰 置 地 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	长 沙	陈 铁 儒	房 地 产	15,000	100	100	66633842-X	
北 京 台 湾 会 馆 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	陈 云 海	房 地 产	10,000	80	80	79160168-8	
无 锡 惠 澄 实 业 发 展 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	无 锡	高 一 轩	房 地 产	12,000	100	100	75462965-7	
北 京 定 都 峰 旅 游 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	邓 志 高	服 务 业	1,000	60	60	59383399-8	
北 京 华 霖 盛 景 园 林 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	北 京	宋 利 全	服 务 业	50	100	100	58906383-9	
长 沙 京 投 银 泰 物 业 管 理 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	长 沙	黄 跃 宇	物 业 管 理	100	100	100	59101673-2	

## (三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资 单位名 称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性 质	注册资 本	本企 业持 股比 例(%)	本企 业在 被投 资单 位	组织机 构代 码
-----------------	----------	-----	----------	----------	----------	------------------------	---------------------------	----------------

							表决权比例 (%)	
一、合营企业								
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	有限责任公司	宁波	李光良	房地产开发经营	165,530,750.00	45	45	74498983-5
二、联营企业								
上海礼兴酒店有限公司	有限责任公司	上海	罗康瑞	建造、经营及管理宾馆，物业管理	1,170,516,627.49	27.5	27.5	74116514-4
北京京投阳光房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	房地产开发，销售自行开发的商品房	240,000,000.00	49	49	56744180-0

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国银泰投资有限公司	其他	10000338-0
北京银泰置业有限公司	其他	70023311-2
北京弘吉投资有限公司	其他	72397247-9
湖南金润通实业投资有限公司	其他	76560483-4
银泰百货宁波海曙有限公司	其他	77231411-4
浙江银泰百货有限公司	其他	14294455-X
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	其他	59069783-9

注：中国银泰投资有限公司为本公司第二大股东，湖南金润通实业投资有限公司为本公司第二大股东的子公司，北京银泰置业有限公司、银泰百货宁波海曙有限公司、浙江银泰百货有限公司为受本公司第二大股东的实际控制人控制的公司。北京弘吉投资有限公司股东为公司副董事长兼总裁程少良先生。

## (五) 关联交易情况

## 1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京银泰置业有限公司	餐饮会议费	市价	276.08	8.78	502.04	14.80
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、	市价	44.77	1.19		

	会议费					
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	餐饮、住宿、会议费	市价	7.17	0.19		

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	市价	180.88	9.73	135.59	13.08
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	物业管理	市价	20.63	1.11		

注 1：京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为 180.88 万元。

注 2：京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照 2012 年 12 月 20 日与宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司签订的《悦府项目体验区物业服务合同》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为 20.63 万元。

## 2、关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼商场和华联二号楼部分商业用房	2005 年 11 月 1 日	2012 年 9 月 30 日	注 1	3,028.22
北京京投置地房地产有限公司	浙江银泰百货有限公司	京投快线阳光花园（10#楼）地下一层至地上五层	2012 年 2 月 1 日	2032 年 1 月 31 日	注 2	3,343.95

公司承租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
北京银泰置业有限公司	本公司	北京银泰中心	2009 年 11 月 1 日	2015 年 10 月 31 日	434.09

注 1：2005 年 9 月 20 日，本公司与银泰百货有限公司签订《物业租赁合同》，本公司将拥有的华联一号楼商场和二号楼部分商业用房共计建筑面积 46,286.23 平方米，以 20 年为期，期内年最低保底租金 2,600 万元的价格出租给银泰百货有限公司，该房产租赁期限为 2005 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（该出租房屋由银泰百货有限公司宁波分公司来使用并交付租金，2009

年银泰百货有限公司宁波分公司更名为银泰百货宁波海曙有限公司)。根据租赁协议规定,2008年起按保底租金 2,600 万元和其营业额的 6%孰高来确定租金。2010 年,本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订了补充协议,如银泰百货宁波海曙有限公司将其承租的房屋转租出去,其应将转租收入的 25%支付给本公司。公司于 2012 年 12 月 4 日与银泰百货宁波海曙有限公司签订资产转让合同,协议约定原《物业租赁合同》自本合同生效之日终止,同时约定原《物业租赁合同》项下的租金算至 2012 年 9 月 30 日。

注 2: 2010 年 1 月 15 日,公司董事会七届十四次会议审议通过了《关于出租北京市丰台区大红门"集中商业楼"暨关联交易的议案》,2010 年 1 月 18 日,京投置地与浙江银泰百货有限公司签订京投快线阳光花园商业楼(京投快线阳光花园 10#楼)的租赁协议。2011 年 7 月 29 日房屋移交给租赁方,移交日至 2012 年 1 月 31 日为免租期,该房产租赁期限为 20 年(2012 年 2 月 1 日至 2032 年 1 月 31 日),承租建筑面积 49,909.74 平方米,承租费用为首年 2 元/天/平方米、次年 2.1 元/天/平方米、第三年 2.2 元/天/平方米、第四年至第二十年为 2.6 元/天/平方米,如在一个会计年度结束按照年营业收入总额 5%的比例加上京投置地应获得转租部分的租金收益计算的租金高于前述租金的(根据协议约定,浙江银泰百货有限公司转租面积不高于承租面积的 20%),浙江银泰百货有限公司应将其中的差额部分再支付给京投置地。

注 3: 2009 年 10 月 27 日,本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》,租赁标的物为北京银泰中心 C 座 17 层,租金为 420,320 元/月,其中装修期、免租期免收租金,2010 年至 2012 年各年 10 月为免租期。因公司组织架构调整,租赁面积减少,公司于 2012 年与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》,租金为 278,985 元/月,租赁期限为 2012 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日,每年 10 月为免租期。

### 3、 关联担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	上海礼兴酒店有限公司	75,000.00	2012 年 4 月 10 日~ 2024 年 4 月 9 日	否
本公司	北京京投万科房地产开发有限公司	50,000.00	2012 年 7 月 5 日~ 2015 年 7 月 5 日	否
本公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司	33,000.00	2011 年 10 月 10 日~ 2014 年 10 月 9 日	否
本公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	25,000.00	2012 年 7 月 18 日~ 2017 年 7 月 18 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	21,000.00	2012 年 12 月 12 日~ 2015 年 12 月 11 日	否
本公司	湖南湘诚壹佰置地有限公司	18,000.00	2012 年 3 月 30 日~ 2013 年 3 月 30 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,575.00	2012 年 6 月 3 日~ 2013 年 6 月 3 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	4,000.00	2011 年 9 月 13 日~ 2013 年 2 月 16 日	否
本公司	宁波市钱湖国际	4,000.00	2011 年 11 月 18 日~	否

	会议中心开发有限公司		2013 年 5 月 16 日	
本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,000.00	2012 年 1 月 17 日~ 2013 年 3 月 19 日	否
本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	3,000.00	2012 年 1 月 16 日~ 2017 年 1 月 16 日	否
本公司	北京潭栢投资发展有限公司	2,500.00	2012 年 9 月 4 日~ 2013 年 9 月 4 日	否
宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,000.00	2012 年 1 月 10 日~ 2015 年 1 月 9 日	否
本公司	上海礼兴酒店有限公司	2,232.23	2012 年 7 月 25 日~ 2012 年 10 月 31 日	是
本公司	北京京投置地房地产有限公司	42,000.00	2012 年 6 月 29 日~ 2012 年 11 月 28 日	是

A、2012 年 9 月 17 日公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整对宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司的借款额度和担保额度暨关联交易的议案》，公司 2012 年为宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供的借款总额拟调整为不超过 5 亿元（原借款到期展期除外）、提供的担保总额拟调整为不超过 6 亿元，宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司另一股东宁波东钱湖投资开发有限公司提供对等金额的担保。

B、2012 年 5 月 11 日，公司 2011 年度股东大会审议通过了《关于为上海礼兴酒店有限公司提供担保暨关联交易的议案》，公司与 TFIL 按照 55:45 的比例分别指定其他公司向上海礼兴酒店有限公司原贷款行中信国际银行有限公司、富邦银行（香港）有限公司提供共计 5,000 万港币的存款质押或出具保函，上海礼兴酒店有限公司按照年利率 12%的比例向提供担保的公司支付财务顾问费用。若上海礼兴酒店有限公司无力支付财务顾问费用、质押账户或保函项下被执行的资金，则由我公司和 TFIL 按 55:45 的比例向上海礼兴酒店有限公司提供资金用于支付财务顾问费用或偿还欠款。担保总金额港币 5,000 万元中我公司需提供 2,750 万港币的担保。期末本笔担保已解除。

#### 4、关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	800,000,000.00	2012 年 11 月 2 日	2014 年 9 月 19 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	300,000,000.00	2012 年 6 月 26 日	2013 年 4 月 27 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	300,000,000.00	2012 年 10 月 24 日	2014 年 9 月 19 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	200,000,000.00	2012 年 4 月 27 日	2013 年 4 月 27 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施投资有限公司	165,000,000.00	2012 年 9 月 20 日	2014 年 9 月 19 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	160,000,000.00	2012 年 6 月 20 日	2013 年 4 月 27 日	委托贷款，年利率 12%
北京市基础设施	160,000,000.00	2012 年 12 月 19 日	2014 年 9 月 19 日	委托贷款，年利率



投资有限公司		日		10%
北京市基础设施投资有限公司	150,000,000.00	2012年3月1日	2013年12月6日	委托贷款, 年利率12%
北京市基础设施投资有限公司	57,000,000.00	2012年11月20日	2014年10月16日	委托贷款, 年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	35,000,000.00	2012年11月27日	2014年10月16日	委托贷款, 年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	15,000,000.00	2012年11月22日	2014年9月19日	委托贷款, 年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	31,500,000.00	2012年11月30日	2015年11月29日	计息往来款, 年利率10%
拆出				
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	80,000,000.00	2012年4月28日	2013年4月28日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	70,000,000.00	2012年5月3日	2013年4月28日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	50,000,000.00	2012年4月27日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	34,000,000.00	2012年3月5日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	16,000,000.00	2012年10月18日	2013年4月28日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	15,000,000.00	2012年9月17日	2013年4月28日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	10,000,000.00	2012年2月27日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	10,000,000.00	2012年3月15日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000,000.00	2012年1月4日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000,000.00	2012年4月18日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	2,500,000.00	2012年1月10日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率18%
宁波市钱湖国际	1,000,000.00	2012年3月1日	2013年1月4日	委托贷款, 年利率

会议中心开发有限公司				18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	63,000,000.00	2012 年 12 月 7 日	2012 年 12 月 11 日	计息往来款, 年利率 18%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000,000.00	2012 年 11 月 28 日	2012 年 12 月 11 日	计息往来款, 年利率 18%
上海礼兴酒店有限公司	20,000,000.00	2012 年 5 月 31 日	2014 年 5 月 31 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	5,000,000.00	2012 年 1 月 11 日	2013 年 1 月 11 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	5,000,000.00	2012 年 2 月 23 日	2013 年 2 月 23 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	3,000,000.00	2012 年 3 月 27 日	2013 年 3 月 27 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	18,000,000.00	2012 年 1 月 4 日	2012 年 5 月 2 日	计息往来款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,000,000.00	2012 年 4 月 11 日	2012 年 5 月 2 日	计息往来款, 年利率 12%

说明: 2012 年 5 月 29 日, 公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过了《京投银泰股份有限公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》, 由京投公司以不超过 12% 的年利率向公司提供借款, 用于补充公司流动资金, 具体利率由双方参照市场利率协商确定。公司以自持的项目公司股权质押给京投公司等作为担保, 借款期限等其他具体条款由双方另行协商确定。项目公司获取开发贷款、销售回款后, 将及时按银行相关规定和协议约定偿还借款。截至 2012 年 12 月 31 日, 该协议下借款余额为 60.67 亿元。本报告期公司以现金支付京投公司委贷利息 64,208.30 万元。

## 5、关联方资产转让、债务重组情况

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼和华联大厦部分商业用房	出售	协议价格	65,800.00	100.00		
中国银泰投资有限公司	杭州海威房地产开发有限公司 37% 股权	出售	协议价格	5,500.00	17.60		
北京弘吉投资有限	北京潭柘阳坡园旅	出售	协议价格	577.00	1.85		

公司	游开发有 限公司 100%股权						
----	-----------------------	--	--	--	--	--	--

说明:

A、2012年12月4日,公司与公司第二大股东的实际控制人控制的关联方银泰百货宁波海曙有限公司签署《资产转让合同》,将持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货宁波海曙有限公司,转让的商业物业面积合计为46,176.81平方米,转让价格为65,800万元,银泰百货宁波海曙有限公司将全部以现金进行支付。2012年11月16日,第八届董事会第七次会议通过《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》。该笔处置(扣所得税前)产生净收益350,951,664.28元。上述转让资产全部为商业用房,由银泰百货宁波海曙有限公司租赁使用。公司已将上述资产抵押给银行。公司已取得贷款行关于同意转让上述资产的函,上述资产的转让不影响贷款行的抵押权,在公司全额清偿贷款本金及利息后,贷款行解除抵押房产的抵押手续。为担保银泰百货宁波海曙有限公司各项义务和责任的履行,其母公司银泰百货有限公司出具《不可撤销担保函》,不可撤销的为银泰百货宁波海曙有限公司合同中约定的全部义务和责任承担连带保证责任。截至2012年4月24日,公司已收到资产转让款20,000万元。

B、2012年6月29日,公司与公司第二大股东中国银泰投资有限公司(以下简称"中国银泰")签署《股权转让协议》,将持有的杭州海威房地产开发有限公司37%的股权转让给中国银泰。双方协商确定此次股权转让价格为人民币5,500万元,中国银泰将全部以现金进行支付。2012年6月29日,公司第八届董事会第二次会议通过《关于转让杭州海威房地产开发有限公司37%股权的议案》。2012年6月、7月公司分别收到中国银泰支付的股权转让款500万元、5,000万元,该笔股权转让产生投资收益19,600,242.21元。

C、2012年1月,潭柘投资出资人民币500万元设立阳坡园,潭柘投资持有其100%股权。潭柘投资与北京弘吉投资咨询有限公司于2012年12月28日签订股权转让协议,以577万元人民币出售所持有阳坡园的100%股权,潭柘投资于2012年12月28日收到全部股权转让款。股权处置日为2012年12月28日。

## 6、其他关联交易

公司本期支付关键管理人员薪酬756.91万元;上期支付关键管理人员薪酬1,575.76万元。

### (六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	银泰百货宁波海曙有限公司	588,000,000.00			
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	211,596,133.14			
其他应收款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	82,034,652.02		99,306,420.90	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	28,581,848.02		41,934,990.97	

其他应收款	北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	6,338,701.48	316,935.07		
其他应收款	湖南金润通实业投资有限公司	6,000,000.00	300,000.00		
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,681,280.00		1,681,280.00	
预付帐款	北京银泰置业有限公司			210,160.00	
应收账款	银泰百货宁波海曙有限公司			15,009,342.57	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	195,500.00	
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	1,204,350,000.00	1,172,850,000.00
其他应付款	浙江银泰百货有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	2,770,815.55	6,500,000.00
其他应付款	上海礼兴酒店有限公司	1,111,237.27	
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司	34,681.00	
其他应付款	湖南金润通实业投资有限公司		14,163,612.55

(七) 关联方债权债务往来补充表 单位:元 币种:人民币

报表科目	关联方	期末数	期初数
其他流动资产(委托贷款)	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	457,283,485.00	351,325,970.00
其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	337,448,777.74	290,610,666.65
其他非流动资产(委托贷款)	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	268,381,038.75	
其他非流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	21,433,333.33	
短期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	1,160,000,000.00	1,850,000,000.00
一年内到期的非流动负债(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	1,700,000,000.00	900,000,000.00
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	3,207,000,000.00	2,475,000,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	166,083,194.42	45,079,868.04

## 九、 股份支付

### (一) 股份支付总体情况

本期公司未发生需要披露的股份支付情况。

**十、或有事项：****(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：**

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司合并范围内各公司的对外担保、以及母子公司之间的担保事项详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 3”。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 9,280.20 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

**十一、承诺事项：****(一) 重大承诺事项**

(1) 2012 年 12 月 31 日，本公司 2012 年第六次临时股东大会通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》。本公司拟以现金认缴基石基金总出资额 58,375 万元中的 25,150 万元，待基石基金全部出资认缴完毕后，本公司出资占比将达到 43.08%，成为基石基金的第一大有限合伙人。截至 2012 年 12 月 31 日，尚未签署协议，亦未缴纳出资。

(2) 2010 年，本公司的全资子公司京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各 50% 比例联合投标并成立项目公司（京投万科），获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。在项目销售净利润率超出 9% 以上的情况下，京投置地、北京万科分别按 70% 和 30% 分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率在 9% 以下（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74% 和 26% 比例对项目全部利润进行利润分配。截至 2012 年 12 月 31 日，股权调整完成，调整后的股权结构为北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。

(3) 2011 年 9 月，京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为 1 亿元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地 50%、京投公司 35% 和北京万科 15%）分配项目公司利润。截至 2012 年 12 月 31 日，本公司已向北京万科支付股权收购资金 3,500 万元，但股权尚未调整到位。

(4) 公司已经做出的重大租赁承诺详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 2”。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

**十二、资产负债表日后事项：****(一) 资产负债表日后利润分配情况说明**

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	48,150,543.81
-----------	---------------

**(二) 其他资产负债表日后事项说明**

(1) 2013 年 1 月 16 日，本公司 2013 年第一次临时股东大会决议通过关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权的议案。公司拟将持有的京投银泰（湖南）置地投资有限公司 80% 的股权以 34,212.60 万元的价格转让给长沙市万科房地产开发有限公司。截至 2013 年 4 月 24 日，

上述股权转让款已全部收回。

(2) 2013 年 1 月 18 日,京投置地、京投公司联合体收到国土部门的《中标通知书》,以人民币 46.5 亿元的价格获得北京市海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地(配建公共租赁住房)国有建设用地的使用权。京投置地、京投公司将按照 51%、49%的持股比例共同设立项目公司,负责上述地块的开发建设。

(3) 2013 年 1 月 21 日,京投置地、京投公司联合体收到国土部门的《中标通知书》,以人民币 47 亿元的价格获得北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地(配建公共租赁住房)国有建设用地的使用权。

京投置地、京投公司将按照 51%、49%的持股比例共同设立项目公司,负责上述地块的开发建设。

(4) 本公司 2013 年 1-3 月未经审计的归属于母公司所有者的净利润为 8,904.87 万元。

(5) 根据公司 2013 年 4 月 24 日第八届董事会第十二次会议决议,拟以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.65 元(含税),分配金额为 48,150,543.81 元,结余 575,366,448.67 元结转下期。公司 2012 年度不进行资本公积金转增。以上议案须经公司 2012 年度股东大会批准。

截至 2013 年 4 月 24 日(董事会批准报告日),本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

### 十三、 其他重要事项:

#### (一) 企业合并

处置子公司

(1) 本期不再纳入合并范围的原子公司:

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额(万元)	本公司合计的持股比例%	本公司合计的表决权比例%	不再成为子公司原因
北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	房地产	24,000	100	100	(注)
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	北京	服务业	500	100	100	
北京华安泰投资有限公司	北京	服务业	555.5	55	55	
陵水骏晟房地产开发有限公司	海南	房地产	2,750	55	55	

注:不再纳入合并范围的原因详见“企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体”。

(2) 本期出售的子公司出售日、上期末的财务状况列示如下:

项目	京投阳光		阳坡园		华安泰		陵水骏晟	
	出售日(元)	期初数(元)	出售日(元)	期初数	出售日(元)	期初数	出售日(元)	期初数(元)
流动资产	651,936,476.89	527,652,687.07	2,434,046.09		16,080.03		765,065,695.28	980,497,034.58
长期股权投资					50,000,000.00			
固定资产	66,498.18	94,069.25	56,801.84				1,628,680.48	2,107,914.63
无形资产	12,613.28	16,053.32						

其他非流动资产	2,835,471.85	1,105,920.97	57,467,991.57				3,746,102.55	3,344,527.15
流动负债	242,619,205.14	493,852,976.98	55,965,765.54		40,000,000.00		280,834,205.65	241,726,385.00
非流动负债	184,600,000.00						449,833,333.34	700,375,000.00
处置损益	60,084,469.69		1,776,926.04		126,804,657.83			
处置对价	136,184,000.00		5,770,000.00		115,501,716.53			

(3) 本期出售的子公司年初至出售日、上期的经营成果列示如下:

项目	京投阳光		阳坡园		华安泰		陵水骏晟	
	期初数-出售日(元)	上期发生额(元)	期初数-出售日(元)	上期发生额(元)	期初数-出售日(元)	上期发生额(元)	期初数-出售日(元)	上期发生额(元)
营业收入								
营业利润	-8,464,782.78	-6,090,167.34	-1,336,768.05		-83,919.97		-5,066,757.79	-8,058,991.65
利润总额	-8,416,782.78	-6,090,167.34	-1,336,768.05		-83,919.97		-5,071,357.79	-8,059,412.52
所得税费用	-1,032,884.21	-1,105,920.97	-329,842.01			-996,205.75	-1,907,503.88	
净利润	-7,383,898.57	-4,984,246.37	-1,006,926.04		-83,919.97		-4,075,152.04	-6,151,908.64

## (二) 租赁

详见"关联方及关联交易(五)关联交易情况2"。

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款:

#### 1、 应收账款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
存在结算周期应收款项组合					15,030,792.57	100		
组合小计					15,030,792.57	100		
合计		/		/	15,030,792.57	/		/

#### 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。

## (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:								
其中: 账龄组合	6,308,623.82	0.21	1,206,109.85	19.12	7,070,017.19	0.27	743,247.13	10.51
存在结算期的应收款项组合	1,086,850,433.39	37.01			199,393,317.87	7.75		
合并范围内关联方应收款项组合	1,843,221,137.59	62.78			2,366,492,747.65	91.98		
组合小计	2,936,380,194.80	100.00	1,206,109.85	0.04	2,572,956,082.71	100.00	743,247.13	0.03
合计	2,936,380,194.80	/	1,206,109.85	/	2,572,956,082.71	/	743,247.13	/

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	533,879.26	8.46	26,693.96	5,144,672.63	72.77	257,233.63
1 至 2 年	4,300,000.00	68.16	645,000.00	876,521.34	12.40	131,478.20
2 至 3 年	676,521.34	10.72	135,304.27	566,254.37	8.00	113,250.87
3 年以上	798,223.22	12.66	399,111.62	482,568.85	6.83	241,284.43
合计	6,308,623.82	100.00	1,206,109.85	7,070,017.19	100.00	743,247.13

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的其他应收款		
银泰百货宁波海曙有限公司	588,000,000.00	
北京京投阳光房地产开发有限公司	172,143,633.14	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	82,034,652.02	
陵水骏晟房地产开发有限公司	79,039,020.21	
北京安福房地产开发有限公司	56,650,000.00	
北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会	50,000,000.00	
上海礼兴酒店有限公司	28,581,848.02	
北京华安泰投资有限公司	22,000,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,720,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,681,280.00	
合并范围内关联方其他应收款		



北京京投万科房地产开发有限公司	477,682,902.23	
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	282,321,900.11	
北京晨枫房地产开发有限公司	235,193,007.75	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	183,022,207.19	
北京潭柘投资发展有限公司	157,656,786.56	
无锡惠澄实业发展有限公司	139,900,116.15	
北京京投置地房地产有限公司	116,631,628.48	
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	114,933,333.34	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	102,776,247.90	
北京台湾会馆开发建设有限公司	28,003,221.62	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,620,041.51	
北京京投银泰置业有限公司	2,479,744.75	
合计	2,930,071,570.98	

## 2、本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
宁波东陆进出口有限公司	租金	11,450.00	公司吊销	否
合计	/	11,450.00	/	/

## 3、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。

## 4、金额较大的其他其他应收款的性质或内容

A、期末应收银泰百货宁波海曙有限公司 588,000,000.00 元为公司处置华联 1 号楼和华联 2 号楼的转让款。

B、期末应收下属公司款项均为其向公司的借款及利息。

## 5、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(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	588,000,000.00	1 年以内	20.02
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	298,429,200.00	1 至 2 年	10.16
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	179,253,702.23	1 年以内	6.10
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	子公司	262,773,002.24	1 至 2 年	8.95
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	子公司	19,548,897.87	1 年以内	0.67
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	235,193,007.75	1 年以内	8.01
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	子公司	167,562,045.68	1 年以内	5.71
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有	子公司	15,460,161.51	1 至 2 年	0.53

限责任公司				
合计	/	1,766,220,017.28	/	60.15

## 6、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(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	588,000,000.00	20.02
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	477,682,902.23	16.27
京投银泰(湖南)置地投资有限公司(本部)	子公司	282,321,900.11	9.61
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	235,193,007.75	8.01
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	子公司	183,022,207.19	6.23
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营公司	172,143,633.14	5.86
北京潭柘投资发展有限公司	子公司	157,656,786.56	5.37
无锡惠澄实业发展有限公司	孙公司	139,900,116.15	4.76
北京京投置地房地产有限公司	子公司	116,631,628.48	3.97
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	子公司	114,933,333.34	3.91
湖南湘诚壹佰置地有限公司	孙公司	102,776,247.90	3.50
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	合营公司	82,034,652.02	2.79
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	28,581,848.02	0.97
北京台湾会馆开发建设有限公司	孙公司	28,003,221.62	0.95
宁波银泰对外经济贸易有限公司	子公司	2,620,041.51	0.09
北京京投银泰置业有限公司	孙公司	2,479,744.75	0.08
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,681,280.00	0.06
合计	/	2,715,662,550.77	92.45

## (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	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京投置地房地产有限公司	418,125,728.03	418,125,728.03		418,125,728.03			100	100
北京晨枫房地产开发有限公司	289,306,115.33	289,306,115.33		289,306,115.33			51	51

无锡嘉仁酒店管理有限公司	203,233,743.91	203,233,743.91		203,233,743.91			100	100
京投银泰(南湖)置地投资有限公司	121,582,003.20	121,582,003.20		121,582,003.20			80	80
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	102,000,000.00	102,000,000.00		102,000,000.00			51	51
慈溪市溪住经营有限责任公司	81,745,579.45	59,524,046.40	22,221,533.05	81,745,579.45			100	100
北京潭拓投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100	100
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100	100
京投银泰(宁波)物业服务公司	5,000,000.00	4,500,000.00	500,000.00	5,000,000.00			100	100
宁波	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00			90	90

银泰对外经济贸易有限公司								
陵水晟房地产开发有限公司	27,500,000.00	27,500,000.00	-27,500,000.00					
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00		14	14
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00			19	19
杭州安琪置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00			0.54	0.54

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	124,166,853.38	-76,755,261.53	47,411,591.85				45	45
上海礼兴酒店有限	354,457,255.61	296,045,106.01	-98,752,294.52	197,292,811.49				27.5	27.5

公司									
杭州海威房地产开发有限公司	39,587,013.30	35,577,122.62	-35,577,122.62						

(1) 华安泰公司、陵水骏晟股权处置事宜详见"企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2"。

(2) 杭州海威房地产开发有限公司股权处置事宜详见"关联方及关联交易(五)关联交易情况 5"。

#### (四) 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	39,298,785.98	64,038,105.02
其他业务收入	658,020,556.48	
营业成本	250,352,581.33	13,568,026.33

注: 其他业务收入主要为本期处置投资性房地产实现收入, 详见"关联方及关联交易(五)关联交易情况 5"。

##### 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
物业租赁	39,298,785.98	13,428,451.90	57,846,582.22	13,568,026.33
旅游餐饮服务及其他			6,191,522.80	
合计	39,298,785.98	13,428,451.90	64,038,105.02	13,568,026.33

##### 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
物业租赁	39,298,785.98	13,428,451.90	57,846,582.22	13,568,026.33
旅游餐饮服务及其他			6,191,522.80	
合计	39,298,785.98	13,428,451.90	64,038,105.02	13,568,026.33

##### 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	2,515,351.92	1,505,785.24	9,482,101.90	1,544,950.76
宁波	36,783,434.06	11,922,666.66	54,556,003.12	12,023,075.57
合计	39,298,785.98	13,428,451.90	64,038,105.02	13,568,026.33

## 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	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	688,282,216.82	98.70
北京市夜色酒吧有限公司	1,889,910.00	0.27
杭州肯德基有限公司	1,734,109.00	0.25
宁波市广告美术有限公司	1,054,167.00	0.15
宁波时代电影大世界有限公司	961,549.47	0.14
合计	693,921,952.29	99.51

## (五) 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		234,981,158.49
权益法核算的长期股权投资收益	-146,216,260.19	-77,388,229.65
处置长期股权投资产生的投资收益	129,546,958.74	7,000,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		1,567,900.00
可供出售金融资产等取得的投资收益		70,297,893.48
合计	-16,669,301.45	236,458,722.32

## 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
杭州海威房地产开发有限公司	-177,364.83	4,415,011.22	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-54,850,401.19	-31,582,852.23	酒店项目开业初期收入较少，折旧摊销及利息费用增加，导致 2012 年亏损较大。
上海礼兴酒店有限公司	-91,188,494.17	-50,220,388.64	酒店项目开业初期收入较少，折旧摊销及利息费用增加，导致 2012 年亏损较大。
合计	-146,216,260.19	-77,388,229.65	/

## (六) 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	86,423,942.39	223,369,757.41
加：资产减值准备	474,312.72	40,767.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,775,938.11	16,771,357.84
无形资产摊销	595,434.92	264,186.85
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)	-350,951,664.28	43,892.99
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	101,383,163.56	-33,211,458.54
投资损失(收益以“-”号填列)	16,669,301.45	-236,458,722.32
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-7,559,096.08	190,981.98
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-24,025,006.51
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)	-103,389,604.72	-883,813,605.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-281,078,661.59	914,456,377.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-520,656,933.52	-22,371,470.88
<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	93,168,609.54	146,159,687.34
减: 现金的期初余额	146,159,687.34	359,390,444.20
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	-52,991,077.80	-213,230,756.86

## 十五、 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	附注(如适用)	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	559,332,312.98	主要系公司处置华联 1、2 号楼及子公司股权产生收益	7,008,002.65	106,455,716.74
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	21,858,603.00	主要系涿县政府奖励款 895.84 万元、企业发展基金两笔(500 万元、600 万元)	18,414,900.00	1,459,600.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,317,285.76	收取参股公司协议借款资金占用费	5,684,028.85	10,390,572.35
企业取得子公司、			431,011.00	

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				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			71,865,793.48	30,614.95
对外委托贷款取得的损益	86,558,135.68	收取参股公司委托贷款利息	28,635,651.65	13,174,889.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,939,096.58		-2,919,808.44	1,312,974.22
少数股东权益影响额	-18,369.10	扣除所得税后影响额	15,075.08	-48,880.17
所得税影响额	-162,062,872.43		-31,769,227.66	-33,206,104.00
合计	520,045,999.31		97,365,426.61	99,569,383.40

## (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	4.81	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.11	-0.59	-0.59

其中，报告期加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	报告期 (元)
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	86,496,857.15
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	520,045,999.31
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	-433,549,142.16
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,755,657,345.05



报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	-2,471,351.54
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	3
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,839,682,850.66
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,798,287,935.74
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	4.81%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	-24.11%

### (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 应收账款期末账面价值 2,101.93 万元，较期初降低 35.24%，降低主要原因为收回银泰百货宁波海曙有限公司租金。

(2) 预付款项期末余额 11,728.35 万元，较期初降低 32.82%，降低主要原因为处置子公司合并范围发生变化所致。

(3) 其他应收款期末余额 136,539.02 万元，较期初增长 291.19%，增长主要原因为公司本期处置股权及转让投资性房地产时增加的应收股权转让款及不动产转让款。

(4) 其它流动资产期末余额 127,976.99 万元，较期初增长 99.36%，增长主要原因为公司增加对参股企业短期委托贷款以及本期处置子公司合并范围发生变化所致。

(5) 其他非流动资产期末余额 32,481.44 万元，较期初增长 224.81%，增长主要原因为公司增加对参股企业长期委托贷款以及预付股权转让款所致。

(6) 应付账款期末余额 28,586.81 万元，较期初降低 45.27%，降低主要原因为项目工程款结算及本期处置子公司合并范围发生变化所致。

(7) 预收款项期末余额 60,594.61 万元，较期初增长 2,137.00%，增长主要原因为“新里程”项目及“环球村”项目预售所致。

(8) 应付利息期末余额 27,225.35 万元，较期初增长 211.52%，增长主要原因为公司本期计提利息尚未支付所致。

(9) 一年内到期的非流动负债期末余额 177,800.00 万元，较期初增长 43.16%，增长主要原因为一年内到期的长期借款转入所致。

(10) 其他流动负债期末余额 0 万元，较期初降低 100.00%，降低主要原因为子公司宁波华联房地产开发有限公司支付计提土地增值税所致。

(11) 长期借款期末余额 456,753.12 万元，较期初增长 41.03%，增长主要原因为项目公司开发所需增加长期融资所致。

(12) 营业税金及附加本期发生额 9,811.68 万元，较上期降低 64.51%，降低主要原因为房地产业务收入减少所致。

(13) 财务费用本期发生额 21,081.27 万元，较上期增长 129.10%，增长主要原因为对子公司增资及子公司经营性物业贷款增加所致。

(14) 资产减值损失本期发生额 213.73 万元，较上期增长 186.83%，增长主要原因为本期计提应收款项坏账所致。

(15) 投资收益本期发生额 6,205.00 万元, 较上期增长 3,978.69%, 增长主要原因为本期处置下属公司股权所致。

(16) 营业外收入本期发生额 2,975.68 万元, 较上期增长 53.75%, 增长主要原因为本期收到政府补助及拆迁补偿款所致。

(17) 营业外支出本期发生额 1,272.29 万元, 较上期增长 267.26%, 增长主要原因为本期计提股权转让款违约金所致。

(18) 经营活动产生的现金流量净额本期为-72,789.29 万元, 较上期增加 221,512.74 万元, 增加主要原因为项目公司本期预售款增加以及项目公司本期购地支出较上期大幅减少所致。

(19) 投资活动产生的现金流量净额本期为-21,850.75 万元, 较上期增加 23,220.29 万元, 增加主要原因为本期处置不动产及转让下属公司股权所致。

(20) 筹资活动产生的现金流量净额本期为 82,845.24 万元, 较上期降低 64.76%, 降低主要原因为本期偿还借款及支付利息增加所致。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人签名的年度报告全文和摘要原件。
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 三、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。
- 四、载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的年度报告书面确认意见原件。
- 五、载有公司监事亲笔签名的年度报告书面审核意见文件。
- 六、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

