

京投银泰股份有限公司

600683

2013 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人田振清、主管会计工作负责人杨锲及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证本半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：本报告期公司无利润分配，无资本公积转增股本预案。

六、 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

七、 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	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	16
第六节 股份变动及股东情况	24
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	26
第八节 财务报告（未经审计）	27
第九节 备查文件目录	114

第一节 释义

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
湖南置地	指	京投银泰（湖南）置地投资有限公司
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
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
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
晨枫公司	指	北京晨枫房地产开发有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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	田振清

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨锬（代）	丁彦琼
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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	476,247,297.45	177,013,952.02	169.05
归属于上市公司股东的净利润	-10,419,223.53	-127,563,433.20	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-258,748,018.09	-171,966,083.48	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-9,514,192,340.23	-138,800,141.39	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,781,113,083.32	1,839,682,850.66	-3.18
总资产	23,504,293,215.05	14,992,040,919.79	56.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.01	-0.17	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.01	-0.17	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.35	-0.23	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-0.57	-7.54	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-14.17	-10.16	不适用

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	228,578,986.96	主要系公司处置子公司股权产生收益
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	7,279,678.00	主要系政府补助款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,367,095.86	收取参股公司协议借款资金占用费
对外委托贷款取得的损益	59,270,084.51	收取参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	346,428.99	
少数股东权益影响额	-33,195.86	
所得税影响额	-65,480,283.90	
合计	248,328,794.56	

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

本报告期，公司实现营业收入 47,624.73 万元，同比增加 169.05%，主要系公司京投万科新里程项目部分收入结转所致；实现归属于母公司所有者的净利润-1,041.92 万元，亏损的主要原因为京投万科新里程项目一期实现部分收入结转，但由于一期开盘价格较低且结转主要为限价房，导致公司主营业务利润为负，同时公司的参股公司酒店业务因开业周期较短仍处于亏损状态。

本报告期末，公司资产总额为 2,350,429.32 万元，较上年末增加 851,225.23 万元，增长 56.78%，其中存货增加 841,203.18 万元，主要系公司 2013 年 1 月在北京取得两地块；负债总额为 2,121,769.44 万元，资产负债率为 90.27%；归属于母公司的所有者权益为 178,111.31 万元。

本报告期，公司经营活动现金流量净额为 -951,419.23 万元，投资活动现金流量净额为 43,672.22 万元，筹资活动现金流量净额为 923,912.61 万元。

报告期内，房地产市场调控仍在继续。公司深入贯彻落实“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，将主要精力集中于做大做强轨道物业。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，下称“五路居项目”）及昌平区东小口项目（地铁平西府车辆段上盖，下称“平西府项目”）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，核心竞争优势进一步加强。

报告期内，公司主要项目稳步推进。（1）西华府项目：预计今年三季度售楼处、样板间对外开放，下半年开盘销售；（2）平西府项目及五路居项目：项目稳步推进，现处于项目前期过程中；（3）新里程项目：一期限价房及商品房已全部竣工，毛坯部分已交付；（4）上林湾项目：正在办理预售证手续。公司其他项目进展正常。

下半年，公司将全力推进主要项目，提高运营效率；择机转让回收期较长的商业项目，优化资产配置；继续积极寻求符合公司战略的优质资源，夯实未来发展基础；结合公司业务发展的需要，进一步优化管理架构。

（一）主营业务分析

1、 财务报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	476,247,297.45	177,013,952.02	169.05
营业成本	444,445,496.98	130,239,630.35	241.25
销售费用	15,598,878.06	10,982,909.24	42.03
管理费用	39,846,269.80	38,279,951.61	4.09
财务费用	87,524,285.02	78,704,853.33	11.21
经营活动产生的现金流量净额	-9,514,192,340.23	-138,800,141.39	
投资活动产生的现金流量净额	436,722,216.81	-220,546,968.59	
筹资活动产生的现金流量净额	9,239,126,142.24	312,448,646.20	2,857.01

营业收入变动原因说明：房地产项目结转所致；

营业成本变动原因说明：房地产项目结转所致；

销售费用变动原因说明：项目销售广告费增加；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：新增项目支付地价款；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：收回处置项目款；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：借款增加。

2、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

2013 年上半年，公司实现归属于母公司所有者的净利润为-1,041.92 万元，其中因公司处置湖南置地股权产生利润总额为 22,834.61 万元，上年同期无此类业务。

(2) 经营计划进展说明

- A、公司获取了平西府项目及五路居项目的开发权；
- B、全力推进现有项目开发进程并加大了销售力度；
- C、2013 年上半年，公司实现营业收入 4.76 亿元，完成年度财务预算指标 50.11%；三项费用 1.43 亿元，完成年度财务预算指标 31.09%；
- D、各项工作均按照年初计划积极推进。

(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	383,621,223.63	356,459,766.22	7.08	384.97	877.81	减少 46.83 个百分点
进出口贸易	65,066,810.16	63,879,864.48	1.82	-12.61	-13.30	增加 0.78 个百分点
国内贸易	16,474,013.22	16,322,166.78	0.92	26.27	28.57	减少 1.77 个百分点
旅游饮食服务及其他	11,085,250.44	7,783,699.50	29.78	7.50	5.00	增加 1.67 个百分点
合计	476,247,297.45	444,445,496.98	6.68	169.20	241.25	减少 19.70 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	346,871,303.00	339,018,931.08	2.26	1,353.76	2,029.88	减少 31.03 个百分点
物业租赁	36,749,920.63	17,440,835.14	52.54	-33.47	-15.08	减少 10.28 个百分点
进出口贸易	65,066,810.16	63,879,864.48	1.82	-12.61	-13.30	增加 0.78 个百分点
国内贸易	16,474,013.22	16,322,166.78	0.92	26.27	28.57	减少 1.77 个百分点
旅游饮食服务及其他	11,085,250.44	7,783,699.50	29.78	7.50	5.00	增加 1.67 个百分点
合计	476,247,297.45	444,445,496.98	6.68	169.20	241.25	减少 19.7 个百分点

本报告期，公司京投万科新里程项目一期实现部分收入结转，由于一期开盘价格较低且结转主要为限价房，导致公司房地产销售毛利率大幅下降。

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	369,816,664.51	799.28
宁波	106,430,632.94	-21.62

3、房地产销售情况

项目名称	主营业务收入(元)	主营业务毛利(元)	结算面积(平方米)
北京地区			
阳光花园项目	4,798,786.00	1,528,082.48	674.55
新里程项目	342,072,517.00	6,324,289.44	43,835.17

4、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 42,552,717.68 元，占公司销售总额 8.93%。

客户名称	营业收入(元)	占公司全部营业收入的比例
浙江银泰百货有限公司	18,815,971.98	3.95%
宁波三汇石化有限公司	10,437,700.00	2.19%
FLY WING	4,767,565.21	1.00%
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	4,373,107.98	0.92%
ORIENTAL COLOR HONG KONG LIMITED(香港)	4,158,372.51	0.87%
合计	42,552,717.68	8.93%

5、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 37,996,692.00 元，占采购总额 47.38%。

单位名称	金额(元)	占比
宁波柏森国际贸易有限公司	11,564,000.00	14.42%
广州热浪实业有限公司	10,577,996.00	13.19%
杭州祥德纺织品有限公司	8,468,872.18	10.56%
浙江省永康市协恒实业有限公司	4,074,855.02	5.08%
宁波市鄞州汇和日化包装厂	3,310,968.80	4.13%
合计	37,996,692.00	47.38%

(三) 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，不断培育提升轨道物业专业开发能力；
- 2、公司“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略定位清晰；
- 3、公司致力于打造品牌，提高产品品质，树立良好的资本市场形象；

4、公司持续改进管控体系，规范运作水平不断提高。

(四) 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）	7,570.00
上年同期投资额（万元）	52,350.00
投资额增减变动数（万元）	-44,780.00
投资额增减幅度	-85.54%

被投资公司情况

被投资公司名称	主要经营活动	占被投资公司 权益的比例 (%)	备注	金额（万元）
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	51	设立新公司	1,020.00
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	51	设立新公司	1,020.00
北京山行者户外运动有限公司	体育项目经营、服务	100	设立新公司	300.00
北京京西弘扬文化传媒有限公司	组织文化活动、策划	100	设立新公司	100.00
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	种植农作物、树木	100	设立新公司	100.00
北京基石创业投资基金（有限合伙）	投资管理、咨询	43.08	股权投资	5,030.00
合计				7,570.00

另：报告期内公司转让子公司湖南置地（含两家孙公司），2012年12月28日、2013年1月16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》，股权转让款34,212.60万元，公司于2013年1月18日完成工商变更登记手续。

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

本报告期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
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	1,096.50	376.67
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	108.30	37.22
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	107.70	37.02
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	177.00	60.86
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	323.50	111.56
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	有	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	有	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	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	183.00	72.89
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	250.00	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	90.75	36.19
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	339.00	136.78
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	100.00	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	33.75	13.63
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,400.00	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	1,140.70	454.66
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	330.50	133.94
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	有	否	是	是	否	否	合营公司	156.75	64.14
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000.00	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	1,545.00	585.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,500.00	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	356.25	154.42
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	1,600.00	2 年期	18	日常经营用款	有	否	是	是	否	否	合营公司	355.20	156.44
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	17,705.00	1 年期	18	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	3,240.02	1,435.23
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2 年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,218.33	194.07
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2 年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,216.67	193.80
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2 年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,215.00	193.54
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2 年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,213.33	193.27

上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2 年期	12	日常经 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	1,211.67	193.01
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2 年期	12	日常经 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	1,210.00	192.74
上海礼兴酒店有限公司	4,242.60	2 年期	12	日常经 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	1,025.30	163.32
上海礼兴酒店有限公司	339.70	2 年期	12	日常经 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	82.77	13.80
上海礼兴酒店有限公司	738.00	1 年期	12	日常经 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	90.04	13.20
上海礼兴酒店有限公司	2,000.00	2 年期	12	日常经 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

单位名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净利润 (万元)
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	商品房销售、商业出租；机动车公共停车场服务	28,000.00	803,932.69	-795.49
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	商品房销售、物业管理服务	40,000.00	131,189.20	-1,551.29
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	商品房销售	10,000.00	415,620.05	-480.68
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	商品房销售	10,000.00	504,213.00	-60.92
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	商品房销售	10,000.00	482,876.00	-11.85
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	投资管理、房地产开发、销售商品房	5,000.00	28,432.70	-113.15
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	商品房销售；物业管理服务；房地产信息咨	5,000.00	24,418.33	-1,670.03

		询（中介服务除外）			
北京台湾会馆开发建设有限公司	房地产开发与经营	商品房销售、物业管理服务	10,000.00	160,370.04	-129.56
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	商品房销售、房屋租赁	2,000.00	21,116.37	70.79
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	商品房销售、房屋租赁、物业管理服务	20,000.00	108,540.46	-78.54
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	酒店管理服务	1,200.00	36,499.31	-1,401.40
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	商品房销售、房屋租赁、物业管理服务	12,000.00	102,115.71	-299.94
参股公司：					
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	商品房销售、物业管理服务；酒店经营管理服务	16,553.08	255,662.12	-8,297.61
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	酒店经营管理服务、物业管理服务	117,051.66	148,911.43	-10,116.44
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	商品房销售	24,000.00	67,726.08	-334.24

注：（1）非同一控制下购买的子公司资产总额、净资产含购买日的评估增值。

（2）上海礼兴酒店有限公司为拟分拆后的 107 酒店公司数据。

（3）本报告期公司控股的项目公司除京投万科新里程项目实现部分销售收入结转外，其他项目均处于前期及在建阶段，无销售结转，项目公司亏损主要系项目发生的推广费等。另晨枫公司、无锡嘉仁亏损主要系该公司无营业收入，财务费用较大所致。

（4）本报告期公司参股公司的亏损主要系酒店项目开业时间较短，尚处于试运营期，营业收入较少，人工成本、折旧、摊销及财务费用较大所致。

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	本报告期投入金额	累计实际投入金额
北京基石创业投资基金 (有限合伙)	25,150.00	5,030.00	5,030.00

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》,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,本报告期实缴出资额为5,030万元。

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2013年4月24日、5月16日,公司八届十二次董事会、2012年度股东大会审议通过了《关于公司2012年度利润分配的预案》。公司2012年度利润分配预案为: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。2013年6月25日,公司发布《2012年度利润分配实施公告》(详见公告临2013-018),2013年6月28日为股权登记日,2013年7月1日为除息日,2013年7月5日为现金红利发放日。公司2012年度利润分配方案已执行完毕。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

本报告期公司不进行利润分配和公积金转增股本。

三、其他披露事项

(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) 其他披露事项

1、2013年2月5日,公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除及再质押的函,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(下称“浦发银行北京分行”)的本公司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(下称“华鑫信托”)的本公司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(详见公告临2013-009)。

2、公司第八届监事会职工监事韩慧敏女士因个人原因,不再担任公司职工监事职务,根据《公司法》、《公司章程》的规定,经公司基联工会第五届十六次委员扩大会议审议通过,选举丁彦琼女士担任公司第八届监事会职工监事,任期至第八届监事会期满为止(详见公告临2013-019)。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

(一) 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	出售产生的损益	是否为关联交易	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
长沙市万科房地产开发有限公司	京投银泰(湖南)置地投资有限公司 80% 股权	2013 年 1 月 22 日	34,212.60	22,834.61	否	市场协议价格	是	是

(1) 本报告期发生的重大资产出售进展情况说明

2012 年 12 月 28 日、2013 年 1 月 16 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》，公司于 2013 年 1 月 18 日完成工商变更登记手续，2013 年 1 月 22 日收到首笔股权转让款 21,000 万元，出售日确定为 2013 年 1 月 22 日，2013 年 3 月 29 日股权转让款 34,212.60 万元全部结清，截至 2013 年 7 月 1 日累计收到债权及利息款 29,526.86 万元。公司因转让该项目使利润总额增加 22,834.61 万元。

(2) 以前期间发生的持续到本报告期重大出售资产进展情况说明

A、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》，本报告期公司收到资产转让款 13,000 万元，2013 年 7 月 1 日收到资产转让款 12,000 万元。

B、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》，本报告期收回债权款 7,395 万元，2013 年 8 月收到股权转让款 1,500 万元。2013 年 8 月 5 日，公司八届十四次董事会审议通过了《关于调整北京京投阳光房地产开发有限公司股权转让事项付款进度的议案》，因审批原因导致“京投快线上林湾”项目未能按照原协议约定时间取得预售许可证及环评报告，经与北京万科友好协商，调整原协议中的付款进度并签署了补充协议（详见公告临 2013-024）。

C、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》，2013 年 3 月 14 日本公司完成工商变更登记手续，本报告期收回债权款 45,681 万元。

2、企业合并情况

(1) 2012 年 12 月 28 日、2013 年 1 月 16 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》，公司将持有的湖南置地 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。2013

年 1 月 22 日确认为出售日，本报告期股权转让款已全部付清，不再将其纳入合并报表范围。

(2) 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。2013 年 1 月 10 日，公司八届十一次董事会审议通过了《关于参与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投标的议案》及《关于参与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投标的议案》。

A、2013 年 1 月 16 日，公司全资子公司京投置地联合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 日获得国土部门的《中标通知书》。按照《合作开发协议》约定，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经营。2013 年 2 月 8 日成立项目公司北京京投兴业置业有限公司，注册资本 10,000 万元，本报告期实缴资本 2,000 万元，其中京投置地实际出资 1,020 万元，本报告期公司将其纳入合并范围。

B、2013 年 1 月 18 日，公司全资子公司京投置地联合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 日获得国土部门的《中标通知书》。按照《合作开发协议》约定，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经营。2013 年 2 月 25 日成立项目公司北京京投银泰尚德置业有限公司，注册资本 10,000 万元，本报告期实缴资本 2,000 万元，其中京投置地实际出资 1,020 万元，本报告期公司将其纳入合并范围。

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 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

2013 年 4 月 24 日、5 月 16 日，公司八届十二次董事会、2012 年度股东大会审议通过了《关于 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》（详见公告临 2013-014）。

关联交易类别及内容	关联人	2013 年预计金额（万元）	2013 年 1-6 月发生额（万元）	占同类交易金额的比例(%)
提供借款	上海礼兴酒店有限公司	50,000.00	35,320.30	65.32
	北京京投阳光房地产开发有限公司	10,000.00	196.00	0.36
	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	60,000.00	18,555.00	34.32
提供担保	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	60,000.00	5,250.00	100.00
租金收入	浙江银泰百货有限公司	3,792.00	1,881.60	51.20

注：借款、担保占同类交易金额比例为对外提供借款、担保的比例（不含控股子公司）。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 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》，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，本报告期实缴出资额 5,030 万元。

(2) 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》，截至 2013 年 7 月 1 日公司累计收到华联 1、2 号楼资产转让款共计 32,000 万元。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

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 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。2013 年 1 月 10 日，公司八届十一次董事会审议通过了《关于参与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投标的议案》及《关于参与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投标的议案》。与京投公司联合投标及设立新公司情况详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 2 企业合并情况”。

公司名称	注册资本 (万元)	主营业务	实收资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	项目进展
北京京投兴业置业有限公司	10,000.00	房地产开发与经营	2,000.00	482,876.00	1,988.15	-11.85	前期阶段
北京京投银泰尚德置业有限公司	10,000.00	房地产开发与经营	2,000.00	504,213.00	1,939.08	-60.92	前期阶段

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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》，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方式作为担保，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。

2013 年 6 月 7 日，公司八届十三次董事会审议通过了《关于公司向控股股东申请流动资金借款暨关联交易的议案》，随着公司经营规模的不断扩大，资金需求同步增加，为满足公司日常经营和项目建设的资金需求，根据公司第八届董事会第一次会议及公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过的《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》的有关约定，公司拟向京投公司申请总额不超过人民币 41.6 亿元、年利率不高于 12% 的流动资金借款。

报告期内，根据上述两议案，京投公司向本公司提供借款本金 1,004,228.77 万元，本公司偿还京投公司到期委托贷款 5,100 万元，展期 146,000 万元。截止本报告期末，公司向京投公司累计借款本金余额为 1,742,872.09 万元，其中往来借款余额为 368,855 万元，年利率为 10%；委托贷款余额为 1,366,130 万元，其中 1,361,100 万元年利率为 10%、5,030 万元年利率为 6.4%；期末应付利息余额为 7,887.09 万元。

本报告期，公司以现金支付京投公司利息 59,365.08 万元。

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

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
北京京投置地房产有限公司	浙江银泰百货有限公司	京投阳光花园商业楼地下层一至上层	51,419.88	2012年2月1日	2032年1月31日	1,881.60	协议约定	占同类交易的51.20%	是	其他关联人

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。2013年5月16日京投置地股东会决议进行存续分立,2013年7月23日取得工商变更登记证,京投置地分立为北京京投置地房地产有限公司和北京京泰祥和资产管理有限责任公司,上述租赁资产归北京京泰祥和资产管理有限责任公司持有。

(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12月18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	2,000.00	2013年1月31日	2013年1月31日	2014年1月30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	3,250.00	2013年1月29日	2013年1月29日	2014年1月29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	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限公司	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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									5,250.00				

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	129,825.00
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	124,500.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	184,000.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	313,825.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	176.20
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)	313,825.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	313,825.00

上述担保事项执行以下议案决议：A、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》；B、2013 年 4 月 24 日、5 月 16 日，公司八届十二次董事会、2012 年度股东大会审议通过了《关于公司 2013 年度融资总额、提供借款及对外担保授权的议案》。

另：2013 年 5 月 16 日，京投置地股东会决议进行存续分立，京投置地分立为北京京投置地房地产有限公司和北京京泰祥和资产管理有限责任公司，上述议案中对京投置地的担保总额适用于分立后的两家公司。

(1) 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 12 月 18 日。

(2) 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 2,000 万元，担保期限为 2013 年 1 月 31 日至 2014 年 1 月 30 日。

(3) 公司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担保，担保金额为 3,250 万元，担保期限为 2013 年 1 月 29 日至 2014 年 1 月 29 日。

(4) 公司为全资子公司潭柘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。

(5) 公司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 号楼（即恒泰大厦）18-20 层）为全资子公司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。

(6) 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。

(7) 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 62,055.13 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。

(8) 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。

(9) 公司为控股子公司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 16,864.52 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。

(10) 公司为联营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 19,965.44 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。

(11) 公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 7 日至 2013 年 12 月 31 日。同时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 号楼（即恒泰大厦）5 层）为外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 31 日。

(12) 公司为全资子公司外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。同时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 号楼（即恒泰大厦）6、17 层）为外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。

(13) 公司全资子公司京投置地为公司控股子公司兴业置业向京投公司 12 亿元委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日，截止本报告期末已提款 44,545 万元，其余款项尚未提取。

(14) 公司为全资孙公司无锡惠澄向昆仑信托有限责任公司 4 亿元信托贷款提供担保，贷款期限 2 年，双方于 2013 年 6 月 26 日签署了《保证合同》，截止 2013 年 6 月 30 日贷款尚未发放。

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 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

八、 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

本报告期公司及其董事、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。

九、 公司治理情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上交所发布的有关公司治理文件的要求,结合公司实际情况,不断完善公司法人治理结构,健全公司内部控制体系,规范公司运作,加强公司信息披露工作,维护全体股东利益。公司“三会”运作规范,股东大会、董事会、监事会权责明确、各司其职、相互制衡。公司的实际运作情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范的相关要求。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					46,807	
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
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	无
夏玉和	境内自然人	0.65	4,780,172	4,780,172	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	境内非国有法人	0.58	4,280,100	0	0	无
原志洪	境内自然人	0.41	3,047,286	3,047,286	0	无
宁波市外资企业物资公司	国有法人	0.29	2,129,400	0	0	无
南京新港开发总公司	国有法人	0.26	1,950,000	0	0	无
中国宁波国际合作有限责任公司	境内非国有法人	0.22	1,623,600	0	0	无
建设银行宁波市分行职工技协服务部	境内非国有法人	0.21	1,521,000	0	0	无
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			
中国银泰投资有限公司	183,929,736		人民币普通股			
中国糖业酒类集团公司	5,475,600		人民币普通股			

夏玉和	4,780,172	人民币普通股
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股
原志洪	3,047,286	人民币普通股
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股
南京新港开发总公司	1,950,000	人民币普通股
中国宁波国际合作有限责任公司	1,623,600	人民币普通股
建设银行宁波市分行职工技协服务部	1,521,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系。	

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 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
韩慧敏	职工监事	离任	个人原因
丁彦琼	职工监事	选举	工作原因

三、 其他说明

公司第八届监事会职工监事韩慧敏女士因个人原因，不再担任公司职工监事职务，根据《公司法》、《公司章程》的规定，经公司基联工会第五届十六次委员扩大会议审议通过，选举丁彦琼女士担任公司第八届监事会职工监事，任期至第八届监事会期满为止(详见公告临 2013-019)。

第八节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表 2013 年 6 月 30 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
流动资产:			
货币资金	六、(一)	605,512,616.28	467,805,435.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、(二) (十六)	12,403,893.74	21,019,256.80
预付款项	六、(四)	135,103,596.67	117,283,456.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、(三) (十六)	1,769,145,513.40	1,365,390,152.83
买入返售金融资产			
存货	六、(五) (十六)	18,450,124,455.26	10,038,092,686.61
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、(六)	827,756,089.33	1,279,769,860.97
流动资产合计		21,800,046,164.68	13,289,360,849.80
非流动资产:			
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	六、(八) (十六)	317,542,336.43	375,544,069.34
投资性房地产	六、(九)	853,276,809.19	846,886,626.61
固定资产	六、(十) (十六)	62,273,955.29	65,707,855.51
在建工程	六、(十一)	3,046,318.00	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	六、(十二)	5,086,815.53	5,698,278.66
开发支出			
商誉	六、(十三)(十六)	11,603,740.50	11,987,573.23
长期待摊费用	六、(十四)	10,637,468.27	12,350,529.87
递延所得税资产	六、(十五)	49,494,951.17	56,644,446.69
其他非流动资产	六、(十七)	391,284,655.99	324,814,372.08
非流动资产合计		1,704,247,050.37	1,702,680,069.99
资产总计		23,504,293,215.05	14,992,040,919.79
流动负债:			
短期借款	六、(十九)	1,293,500,000.00	1,593,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(二十)	198,055,554.67	285,868,148.98
预收款项	六、(二十一)	406,293,781.98	605,946,113.32
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(二十二)	12,574,269.64	25,411,305.51
应交税费	六、(二十三)	96,578,492.53	330,976,771.38
应付利息	六、(二十四)	136,867,743.58	272,253,510.48
应付股利	六、(二十五)	50,832,955.43	2,682,411.62
其他应付款	六、(二十六)	5,247,548,815.28	3,167,320,537.43
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	六、(二十七)	1,936,645,197.18	1,778,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,378,896,810.29	8,061,958,798.72
非流动负债:			
长期借款	六、(二十八)	11,835,800,000.00	4,567,531,185.18
应付债券			
长期应付款	六、(二十九)	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		11,838,797,603.13	4,570,528,788.31
负债合计		21,217,694,413.42	12,632,487,587.03
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	六、(三十)	740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积	六、(三十一)	327,781,373.79	327,781,373.79
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	六、(三十二)	93,073,930.21	93,073,930.21
一般风险准备			
未分配利润	六、(三十三)	619,480,182.32	678,049,949.66
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,781,113,083.32	1,839,682,850.66
少数股东权益		505,485,718.31	519,870,482.10
所有者权益合计		2,286,598,801.63	2,359,553,332.76
负债和所有者权益总计		23,504,293,215.05	14,992,040,919.79

法定代表人:田振清

主管会计工作负责人:杨锲

会计机构负责人:谢雪林

母公司资产负债表
2013 年 6 月 30 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
流动资产:			
货币资金		56,994,068.05	93,168,609.54
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		278,985.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、 (二)	2,941,349,889.00	2,935,174,084.95
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		2,013,264,612.13	2,137,881,545.35
流动资产合计		5,013,446,123.31	5,167,782,808.97
非流动资产:			
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	十三、 (三)	1,364,856,457.19	1,540,352,573.26
投资性房地产		104,593,726.19	106,379,179.23
固定资产		44,883,353.91	46,472,413.08
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		2,935,700.76	3,306,223.39
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		20,945,207.76	17,295,508.85
其他非流动资产		356,284,655.99	289,814,372.08
非流动资产合计		1,894,499,101.80	2,003,620,269.89
资产总计		6,907,945,225.11	7,171,403,078.86
流动负债:			
短期借款		1,159,000,000.00	1,260,000,000.00
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		152,496.26	155,132.18
应付职工薪酬		7,834,962.08	14,859,392.09
应交税费		84,685,737.22	180,313,850.95
应付利息		13,273,416.11	15,367,044.43
应付股利		50,832,955.43	2,682,411.62
其他应付款		223,969,816.59	292,447,424.58
一年内到期的非流动 负债		1,735,000,000.00	1,720,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,275,397,565.71	3,486,473,437.87
非流动负债：			
长期借款		1,925,300,000.00	1,890,000,000.00
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		1,925,482,603.13	1,890,182,603.13
负债合计		5,200,880,168.84	5,376,656,041.00
所有者权益（或股东权 益）：			
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	93,073,930.21
一般风险准备			
未分配利润		535,835,010.89	623,516,992.48
所有者权益（或股东权益） 合计		1,707,065,056.27	1,794,747,037.86
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		6,907,945,225.11	7,171,403,078.86

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锲

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表
2013 年 1—6 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		476,247,297.45	177,013,952.02
其中：营业收入	六、（三十四）	476,247,297.45	177,013,952.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		625,401,330.50	270,834,754.14
其中：营业成本	六、（三十四）	444,445,496.98	130,239,630.35
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	六、（三十五）	38,508,121.90	13,287,576.39
销售费用	六、（三十六）	15,598,878.06	10,982,909.24
管理费用	六、（三十七）	39,846,269.80	38,279,951.61
财务费用	六、（三十八）	87,524,285.02	78,704,853.33
资产减值损失	六、（四十）	-521,721.26	-660,166.78
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）	六、（三十九）	133,381,658.82	-69,177,708.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-94,964,414.00	-69,177,708.80
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-15,772,374.23	-162,998,510.92
加：营业外收入	六、（四十一）	8,342,895.56	15,098,147.83
减：营业外支出	六、（四十二）	483,874.43	78,383.79
其中：非流动资产处置损失		76,490.25	32,738.65
四、利润总额（亏损总额以“—”号		-7,913,353.10	-147,978,746.88

填列)			
减：所得税费用	六、(四十三)	19,171,376.29	-6,039,648.64
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-27,084,729.39	-141,939,098.24
归属于母公司所有者的净利润		-10,419,223.53	-127,563,433.20
少数股东损益		-16,665,505.86	-14,375,665.04
六、每股收益：			
(一) 基本每股收益	六、(四十四)	-0.01	-0.17
(二) 稀释每股收益	六、(四十四)	-0.01	-0.17
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-27,084,729.39	-141,939,098.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		-10,419,223.53	-127,563,433.20
归属于少数股东的综合收益总额		-16,665,505.86	-14,375,665.04

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表
2013 年 1—6 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	十三、 (四)	3,319,967.09	25,979,792.16
减：营业成本	十三、 (四)	2,776,962.66	6,803,284.66
营业税金及附加		9,908,507.76	7,605,575.02
销售费用			
管理费用		25,832,266.91	20,067,791.11
财务费用		26,741,007.30	25,437,304.02
资产减值损失		192,297.37	-79,829.16
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）	十三、 (五)	39,394,164.36	-69,177,708.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-93,326,614.71	-69,177,708.80
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-22,736,910.55	-103,032,042.29
加：营业外收入		39,482.44	28,131.92
减：营业外支出		191,297.18	6,767.15
其中：非流动资产处置损失		190.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-22,888,725.29	-103,010,677.52
减：所得税费用		16,642,712.49	-6,436,577.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-39,531,437.78	-96,574,099.92
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-39,531,437.78	-96,574,099.92

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		513,583,890.90	512,704,624.74
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		17,917,866.46	22,209,046.53
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十五)	90,539,518.46	107,827,397.86
经营活动现金流入小计		622,041,275.82	642,741,069.13
购买商品、接受劳务支付的现金		9,698,010,610.41	463,788,501.57
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		41,360,305.00	50,942,998.54
支付的各项税费		235,149,746.93	199,375,666.29
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十五)	161,712,953.71	67,434,044.12
经营活动现金流出小计		10,136,233,616.05	781,541,210.52
经营活动产生的现金流量净额		-9,514,192,340.23	-138,800,141.39
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		61,878,461.34	5,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		87,616,018.36	5,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	六、(四十五)	611,441,102.43	34,000,000.00
投资活动现金流入小计		760,935,582.13	39,005,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,125,231.07	19,307,600.35
投资支付的现金		50,300,000.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		235,722,792.00	
支付其他与投资活动有关的现金	六、(四十五)	34,065,342.25	240,244,668.24
投资活动现金流出小计		324,213,365.32	259,552,268.59
投资活动产生的现金流量净额		436,722,216.81	-220,546,968.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,600,000.00	75,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,600,000.00	75,000,000.00
取得借款收到的现金		7,878,458,438.00	1,499,640,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(四十五)	2,331,500,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,229,558,438.00	1,576,640,000.00
偿还债务支付的现金		304,500,000.00	797,709,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		644,292,088.76	367,159,268.80
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	六、(四十五)	41,640,207.00	99,322,985.00
筹资活动现金流出小计		990,432,295.76	1,264,191,353.80
筹资活动产生的现金流量净额		9,239,126,142.24	312,448,646.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		98,628.34	109,682.94
五、现金及现金等价物净增加额		161,754,647.16	-46,788,780.84
加：期初现金及现金等价物余额		435,945,288.38	553,666,698.89
六、期末现金及现金等价物余额		597,699,935.54	506,877,918.05

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锲

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,317,921.81	39,285,310.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		159,495,475.52	121,892,457.73
经营活动现金流入小计		162,813,397.33	161,177,768.33
购买商品、接受劳务支付的现金		182,619.33	178,117.44
支付给职工以及为职工支付的现金		15,739,132.99	11,089,161.19
支付的各项税费		58,965,062.89	31,467,563.67
支付其他与经营活动有关的现金		170,528,504.20	700,718,564.37
经营活动现金流出小计		245,415,319.41	743,453,406.67
经营活动产生的现金流量净额		-82,601,922.08	-582,275,638.34
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		61,851,123.48	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		259,102,782.27	5,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		735,154,591.60	628,500,000.00
投资活动现金流入小计		1,056,108,497.35	633,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		137,290.00	553,099.00
投资支付的现金		50,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		63,233,743.91	
支付其他与投资活动有关的现金		590,267,627.45	336,375,189.96
投资活动现金流出小计		703,938,661.36	336,928,288.96
投资活动产生的现金流量净额		352,169,835.99	296,571,711.04
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		100,300,000.00	900,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		100,300,000.00	900,000,000.00
偿还债务支付的现金		151,000,000.00	498,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		251,402,248.40	230,679,282.68
支付其他与筹资活动有关的现金		3,640,207.00	2,770,985.00
筹资活动现金流出小计		406,042,455.40	731,450,267.68
筹资活动产生的现金流量净额		-305,742,455.40	168,549,732.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			51.03

响			
五、现金及现金等价物净增加额		-36,174,541.49	-117,154,143.95
加：期初现金及现金等价物余额		93,168,609.54	146,159,687.34
六、期末现金及现金等价物余额		56,994,068.05	29,005,543.39

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锴

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表
2013 年 1—6 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	327,781,373.79			93,073,930.21		678,049,949.66		519,870,482.10	2,359,553,332.76
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	327,781,373.79			93,073,930.21		678,049,949.66		519,870,482.10	2,359,553,332.76
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-58,569,767.34		-14,384,763.79	-72,954,531.13
(一)净利润							-10,419,223.53		-16,665,505.86	-27,084,729.39
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-10,419,223.53		-16,665,505.86	-27,084,729.39
(三)所有者投入和减少资本									2,280,742.07	2,280,742.07
1.所有者投入资本									19,600,000.00	19,600,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他									-17,319,257.93	-17,319,257.93
(四) 利润分配									-48,150,543.81	-48,150,543.81
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-48,150,543.81	-48,150,543.81
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		619,480,182.32		505,485,718.31	2,286,598,801.63

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	未分配利润	其他			

						准 备				
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）							-127,563,433.20		60,624,334.96	-66,939,098.24
（一）净利润							-127,563,433.20		-14,375,665.04	-141,939,098.24
（二）其他综合收 益										
上述（一）和（二） 小计							-127,563,433.20		-14,375,665.04	-141,939,098.24
（三）所有者投入 和减少资本									75,000,000.00	75,000,000.00
1. 所有者投入资本									75,000,000.00	75,000,000.00
2. 股份支付计入所 有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准 备										
3. 对所有者（或股 东）的分配										
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		472,632,053.55		763,480,039.40	2,391,573,951.25

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锲

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	740,777,597.00	337,378,518.17			93,073,930.21		623,516,992.48	1,794,747,037.86
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	337,378,518.17			93,073,930.21		623,516,992.48	1,794,747,037.86
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-87,681,981.59	-87,681,981.59
(一) 净利润							-39,531,437.78	-39,531,437.78
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-39,531,437.78	-39,531,437.78
(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							-48,150,543.81	-48,150,543.81
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-48,150,543.81	-48,150,543.81
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		535,835,010.89	1,707,065,056.27

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	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)							-96,574,099.92	-96,574,099.92
(一) 净利润							-96,574,099.92	-96,574,099.92
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-96,574,099.92	-96,574,099.92
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
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		449,161,344.41	1,611,748,995.55

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：杨锲

会计机构负责人：谢雪林

二、 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：田振清。

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；拥有北京京投置地房地产有限公司等 22 家直接或间接控股子公司、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）。

三、 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的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

（三）会计期间：

本公司会计期间采用公历年度，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，按受益比例确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

四、 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	超率累进税率、预征率 1-3%

五、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	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	40,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房	32,000.00	80	60	是	7,464.67
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	20,000.00	房地产开发、经营;物业管理;房屋租赁	10,200.00	51	51	是	8,524.27
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	10,000.00	房地产开发;销售自行开发的商品房	1,500.00	15	80	是	8,170.80
北京潭柘投资发展有限公司	全资子公司	北京	房地产	5,000.00	投资管理;房地产开发;销售商品房等	5,000.00	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	2,000.00	房地产开发、本公司房屋租赁等	2,000.00	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	1,000.00	旅游开发、景区管理、停车管理、文化传播、农业科技开发、服务、咨询、转让,瓜果蔬菜、花卉苗木、农作物的种植,园林绿化、园林技术服务等	200.00	60	60	是	-110.56
宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	宁波	进出口	500.00	进出口贸易	500.00	100	100	是	
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	全资子公司	宁波	服务业	500.00	物业管理	500.00	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	300.00	客运、出租车客运等	300.00	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	50.00	设计制作路牌灯箱等	50.00	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	50.00	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	50.00	100	100	是	
北京京投银泰尚德置业有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发经营、销售商品房	1,020.00	51	51	是	950.15

北京京投兴业置业有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房	1,020.00	51	51	是	974.19
北京山行者户外运动有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	300.00	竞技体育科技服务；全民健身科技服务；体育运动项目经营；旅游信息咨询；广告代理等	300.00	100	100	是	
北京京西弘扬文化传媒有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	100.00	组织文化艺术交流活动；广告设计、制作、代理、发布；影视策划；会议服务等	100.00	100	100	是	
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	100.00	种植谷物、蔬菜、水果、坚果、香料作物、中药材、林木	100.00	100	100	是	

注 1：2010 年，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。2012 年股权调整完成，调整后股权结构为北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。

注 2：京投银泰置业章程规定，京投银泰置业设董事会，成员 5 名，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。

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	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	28,000.00	房地产开发、经营等	41,812.57	100	100	是	
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发、经营等	28,930.61	51	51	是	22,575.05
慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	慈溪	房地产	4,500.00	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	1,200.00	酒店管理服务	20,323.37	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	10,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	8,000.00	80	80	是	2,000.00

无锡惠澄实业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	无锡	房地产	12,000.00	房地产开发、经营	36,448.90	100	100	是	
--------------	-------------	----	-----	-----------	----------	-----------	-----	-----	---	--

注：晨枫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晨枫公司享有。项目竣工后晨枫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，未经晨枫公司同意，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) 2013 年 1 月公司处置湖南置地 80% 股权，本报告期不再将其纳入合并报表范围，详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 2 企业合并情况”。

(2) 2013 年 1 月子公司京投置地出资人民币 1,020 万元设立北京京投兴业置业有限公司，京投置地持有其 51% 股权，本报告期将其纳入合并报表范围，详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 2 企业合并情况”。

(3) 2013 年 1 月子公司京投置地出资人民币 1,020 万元设立北京京投银泰尚德置业有限公司，京投置地持有其 51% 股权，本报告期将其纳入合并报表范围，详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 2 企业合并情况”。

(4) 2013 年 6 月子公司潭柘投资出资人民币 300 万元设立北京山行者户外运动有限公司，潭柘投资持有其 100% 股权，本报告期将其纳入合并报表范围。

(5) 2013 年 6 月子公司潭柘投资出资人民币 100 万元设立北京京西弘扬文化传媒有限公司，潭柘投资持有其 100% 股权，本报告期将其纳入合并报表范围。

(6) 2013 年 6 月子公司潭柘投资出资人民币 100 万元设立北京嘉禾盛景农业发展有限公司，潭柘投资持有其 100% 股权，本报告期将其纳入合并报表范围。

(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
北京京投兴业置业有限公司	19,881,478.75	-118,521.25
北京京投银泰尚德置业有限公司	19,390,768.45	-609,231.55
北京山行者户外运动有限公司	3,000,000.00	
北京京西弘扬文化传媒有限公司	1,000,000.00	
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	1,000,000.00	

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
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	-43,874,307.08	0.00

六、 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：	/	/	179,799.40	/	/	111,815.01
人民币	/	/	179,799.40	/	/	111,815.01
银行存款：	/	/	597,517,157.70	/	/	435,825,503.69
人民币	/	/	597,324,377.76	/	/	435,682,107.05
美元	31,200.73	6.1787	192,779.94	22,813.88	6.2855	143,396.64

其他货币资金：	/	/	7,815,659.18	/	/	31,868,116.93
人民币	/	/	7,815,659.18	/	/	31,863,120.49
美元				759.45	6.2855	4,773.53
欧元				26.8	8.3175	222.91
合计	/	/	605,512,616.28	/	/	467,805,435.63

注：其他货币资金期末余额中受限资金为 7,812,680.74 元，主要为 6,457,323.89 元定期存款及 1,004,356.85 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	13,157,280.10	100.00	753,386.36	5.73	22,226,143.95	100.00	1,206,887.15	5.43
组合小计	13,157,280.10	100.00	753,386.36	5.73	22,226,143.95	100.00	1,206,887.15	5.43
合计	13,157,280.10	/	753,386.36	/	22,226,143.95	/	1,206,887.15	/

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	12,342,056.58	93.81	617,102.83	21,410,344.45	96.33	1,070,517.22
1 至 2 年	775,223.52	5.89	116,283.53	775,799.50	3.49	116,369.93
3 年以上	40,000.00	0.30	20,000.00	40,000.00	0.18	20,000.00
合计	13,157,280.10	100.00	753,386.36	22,226,143.95	100.00	1,206,887.15

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 (%)
浙江银泰百货有限公司	其他关联方	6,393,437.69	1 年以内	48.59
TENSO MEDICAL	非关联方	1,646,435.04	1 年以内	12.51

INSTRUMENTS CO.,LTD				
自然人 1	非关联方	2,130,000.00	1 年以内	16.19
自然人 2	非关联方	716,008.40	1-2 年	5.44
宁波市慈城平绒 扑塑料制品厂	非关联方	392,300.00	1 年以内	2.98
合计	/	11,278,181.13	/	85.71

4、 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
浙江银泰百货有限公司	其他关联方	6,393,437.69	48.59
合计	/	6,393,437.69	48.59

(三) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	14,380,455.73	0.81	2,684,805.95	18.67	35,222,959.60	2.57	4,534,724.09	12.87
存在结算周 期应收款项 组合	1,757,449,863.62	99.19			1,334,701,917.32	97.43		
组合小计	1,771,830,319.35	100.00	2,684,805.95	0.15	1,369,924,876.92	100.00	4,534,724.09	0.33
合计	1,771,830,319.35	/	2,684,805.95	/	1,369,924,876.92	/	4,534,724.09	/

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	5,419,162.75	37.69	270,958.14	23,475,990.56	66.65	1,173,799.52
1 至 2 年	5,619,024.84	39.07	842,853.73	6,526,867.29	18.53	979,030.09
2 至 3 年	333,800.00	2.32	66,760.00	760,521.34	2.16	152,104.27
3 年以上	3,008,468.14	20.92	1,504,234.08	4,459,580.41	12.66	2,229,790.21
合计	14,380,455.73	100.00	2,684,805.95	35,222,959.60	100.00	4,534,724.09

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
存在结算周期应收款项：		
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	468,508,032.63	
银泰百货宁波海曙有限公司	458,000,000.00	

北京京投阳光房地产开发有限公司	169,444,108.31	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	127,498,334.65	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	122,645,505.75	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	92,041,905.85	
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	21,818,661.73	
台湾会馆	20,000,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
应收补贴款出口退税	4,307,114.56	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
合计	1,757,449,863.62	

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

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

3、金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

(1)期末应收湖南置地 468,508,032.63 元为其向公司的借款本息。

(2)期末应收银泰百货 458,000,000.00 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。

(3)期末应收京投阳光 169,444,108.31 元为其应付公司的借款本息。

(4)期末应收北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府 127,498,334.65 元，其中 125,898,334.65 元为代其垫付的潭柘寺项目开发款、1,600,000.00 元为意向金。

(5)期末应收湖南湘诚壹佰置地有限公司 122,645,505.75 元为其向公司的借款本息。

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(%)
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	非关联方	210,166,116.47	1 年以内	11.86
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	非关联方	16,575,428.36	1-2 年	0.94
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	非关联方	241,766,487.80	2-3 年	13.64
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	458,000,000.00	1 年以内	25.85
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	90,687,919.16	1 年以内	5.12
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	78,756,189.15	1-2 年	4.44
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	61,347,566.45	1 年以内	3.46
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	34,015,923.54	1-2 年	1.92
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	30,534,844.66	2-3 年	1.72
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,600,000.00	3 年以上	0.09
湖南湘诚壹佰置地有限公司	非关联方	85,400,896.36	1 年以内	4.82

湖南湘诚壹佰置地有限公司	非关联方	37,244,609.39	1-2 年	2.10
合计	/	1,346,095,981.34	/	75.96

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	458,000,000.00	25.85
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	169,444,108.31	9.56
宁波市钱湖国际会议中心开发公司	合营企业	92,041,905.85	5.19
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	21,818,661.73	1.23
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,260,960.00	0.07
合计	/	742,565,635.89	41.90

(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	35,960,311.67	26.62	23,670,567.53	20.18
1 至 2 年	79,563,285.00	58.89	71,459,789.43	60.93
2 至 3 年	19,580,000.00	14.49	22,103,100.00	18.85
3 年以上			50,000.00	0.04
合计	135,103,596.67	100.00	117,283,456.96	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	7,951,374.00	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费、项目建设款
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	55,000,000.00	1-2 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	2-3 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区财政局	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	项目建设款
北京市门头沟区财政局	非关联方	20,000,000.00	1-2 年	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	3,000,000.00	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,000,000.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
宁波柏森国际贸易有限公司	非关联方	3,450,000.00	1 年以内	未达到结算条件的货款
杭州祥德纺织品有限公司	非关联方	2,830,956.24	1 年以内	未达到结算条件的货款
合计	/	119,812,330.24	/	/

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	25,760,437.41	1,518,555.08	24,241,882.33	3,358,927.81	1,518,555.08	1,840,372.73
周转材料	99,032.40		99,032.40	104,867.96		104,867.96
消耗性生物资产	212,166.89		212,166.89	44,703.00		44,703.00
开发产品	20,659,298.16		20,659,298.16	19,929,631.65		19,929,631.65
开发成本	18,404,912,075.48		18,404,912,075.48	10,016,173,111.27		10,016,173,111.27
合计	18,451,643,010.34	1,518,555.08	18,450,124,455.26	10,039,611,241.69	1,518,555.08	10,038,092,686.61

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

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数(元)	期初数(元)
在建项目：					
环球村项目	2011.03	2013.06	359,396.00	0.00	1,362,761,925.23
泰悦府项目	2011.03	2014.12	211,077.00	1,053,206,570.89	1,013,754,096.90
新里程项目	2011.07	2013.04	207,236.00	1,110,888,501.34	1,329,620,767.55
悦湖花园项目	2012.03	2015.01	239,055.00	852,180,543.59	803,535,451.45
拟开发项目：					
西华府项目	2013.09	2014.12	843,619.00	4,110,458,629.16	3,901,698,453.49
台湾会馆项目	待定		237,867.00	1,603,366,157.15	1,603,366,157.15
慈溪新浦镇半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50
平西府项目	2014.01	2015.12	902,961.00	4,864,583,636.16	

五路居项目	2014.02	2016.10	844,000.00	4,808,791,777.69	
合计				18,404,912,075.48	10,016,173,111.27

(1) 上述预计竣工时间为项目首期竣工时间。

(2) 本期公司处置子公司股权，合并范围变化导致环球村项目减少，股权处置详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 2 企业合并情况”。

4、开发产品

项目名称	竣工时间	期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）
阳光花园项目	2010年12月	19,929,631.65	19,559,455.15	22,969,922.10	16,519,164.70
新里项目	2013年04月	0.00	339,888,361.02	335,748,227.56	4,140,133.46
合计		19,929,631.65	359,447,816.17	358,718,149.66	20,659,298.16

说明：本期由开发产品转入投资性房地产金额为 19,699,218.58 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,275,586,250.91 元。

期末抵押的存货账面价值为 1,117,256,261.92 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	803,118,969.37	1,244,565,596.08
预缴税款	24,637,119.96	35,204,264.89
合计	827,756,089.33	1,279,769,860.97

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	662,550,000.00	110,283,289.38	772,833,289.38	注
上海礼兴酒店有限公司	27,380,000.00	2,905,679.99	30,285,679.99	12.00%
合计	689,930,000.00	113,188,969.37	803,118,969.37	

注：钱湖国际委托贷款中 23,700 万元年利率为 8.3025%；42,555 万元年利率为 18%。

(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	45	45	2,556,621,248.35	2,683,808,515.20	-127,187,266.85	106,104,674.06	-82,976,146.40
二、联营企业							
上海礼兴酒店有限公司	27.5	27.5	1,489,114,348.92	1,322,239,480.71	166,874,868.21	64,451,562.43	-101,164,449.54
北京京投阳光房地产开发有限公司	49	49	677,260,787.40	452,791,452.22	224,469,335.18		-3,342,447.54

合营企业、联营企业情况说明

上述上海礼兴数据为拟分拆后 107 酒店数据, 截至本报告期末分拆尚在进行中。

(八) 长期股权投资:

1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
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
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00		0.54	0.54
北京基石创业投资基金(有限合伙)	50,300,000.00		50,300,000.00	50,300,000.00		43.08	

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	47,411,591.85	-47,411,591.85	0.00		45	45
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	197,292,811.49	-56,802,521.02	140,490,290.47		27.50	27.50
北京京投阳光房地产开发有限公司	130,684,666.00	130,684,666.00	-4,087,620.04	126,597,045.96		49	49

注：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》，该基石基金认缴出资总额为 58,375 万元，其中本公司认缴出资额为 25,150 万元，占认缴总额的 43.08%，2013 年 4 月 26 日本公司出资 5,030 万元，2013 年 5 月 20 日基石基金完成工商变更登记手续。根据合伙协议约定，本公司为有限合伙人，不执行有限合伙事务，本公司据此对该项投资采用成本法核算。

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	917,048,936.68	19,699,218.58		936,748,155.26
1.房屋、建筑物	916,137,645.21	19,699,218.58		935,836,863.79
2.土地使用权	911,291.47			911,291.47
二、累计折旧和累计摊销合计	70,162,310.07	13,309,036.00		83,471,346.07
1.房屋、建筑物	69,988,886.82	13,296,025.48		83,284,912.30
2.土地使用权	173,423.25	13,010.52		186,433.77
三、投资性房地产账面净值合计	846,886,626.61	6,390,182.58		853,276,809.19
1.房屋、建筑物	846,148,758.39	6,403,193.10		852,551,951.49
2.土地使用权	737,868.22	-13,010.52		724,857.70
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	846,886,626.61	6,390,182.58		853,276,809.19
1.房屋、建筑物	846,148,758.39	6,403,193.10		852,551,951.49
2.土地使用权	737,868.22	-13,010.52		724,857.70

本期折旧和摊销额: 13,309,036.00 元。

(1) 本期从开发产品转入投资性房地产金额为 19,699,218.58 元。

(2) 投资性房地产抵押情况详见附注“合并财务报表项目注释(十八)”。

(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:	107,717,327.51	2,909,811.07	4,963,340.04	105,663,798.54
其中: 房屋及建筑物	69,508,018.79			69,508,018.79
机器设备				
运输工具	27,084,856.73	787,946.60	4,363,864.04	23,508,939.29
固定资产装修	1,500,000.00			1,500,000.00
电子设备及其他	9,624,451.99	2,121,864.47	599,476.00	11,146,840.46
		本期新增	本期计提	

二、累计折旧合计:	40,600,865.10		4,257,810.84	2,833,339.51	42,025,336.43
其中:房屋及建筑物	19,371,541.38		964,175.28		20,335,716.66
机器设备					
运输工具	14,104,545.91		2,312,425.29	2,436,445.12	13,980,526.08
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	5,624,777.81		981,210.27	396,894.39	6,209,093.69
三、固定资产账面净值合计	67,116,462.41		/	/	63,638,462.11
其中:房屋及建筑物	50,136,477.41		/	/	49,172,302.13
机器设备			/	/	
运输工具	12,980,310.82		/	/	9,528,413.21
固定资产装修			/	/	
电子设备及其他	3,999,674.18		/	/	4,937,746.77
四、减值准备合计	1,408,606.90		/	/	1,364,506.82
其中:房屋及建筑物	1,364,506.82		/	/	1,364,506.82
机器设备			/	/	
运输工具	38,192.86		/	/	
固定资产装修			/	/	
电子设备及其他	5,907.22		/	/	
五、固定资产账面价值合计	65,707,855.51		/	/	62,273,955.29
其中:房屋及建筑物	48,771,970.59		/	/	47,807,795.31
机器设备			/	/	
运输工具	12,942,117.96		/	/	9,528,413.21
固定资产装修			/	/	
电子设备及其他	3,993,766.96		/	/	4,937,746.77

本期折旧额: 4,257,810.84 元。

- (1) 固定资产的减少为本期处置子(孙)公司股权所致。
- (2) 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)”。
- (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	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	期初数	工程投入占 预算比例 (%)	工程进度	资金来源	期末数
定都峰茶室	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	10,807,439.00	5,100.00	36,800.00	10,775,739.00
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	4,184,503.00	5,100.00	36,800.00	4,152,803.00
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	5,109,160.34	616,563.13	36,800.00	5,688,923.47
1、土地使用权	322,316.60	8,229.36		330,545.96
2、电脑软件	1,172,869.43	414,984.97	36,800.00	1,551,054.40
3、出租车营运权	3,613,974.31	193,348.80		3,807,323.11
三、无形资产账面 净值合计	5,698,278.66	-611,463.13		5,086,815.53
1、土地使用权	500,619.40	-8,229.36		492,390.04
2、电脑软件	3,011,633.57	-409,884.97		2,601,748.60
3、出租车营运权	2,186,025.69	-193,348.80		1,992,676.89
四、减值准备合计				
五、无形资产账面 价值合计	5,698,278.66	-611,463.13		5,086,815.53
1、土地使用权	500,619.40	-8,229.36		492,390.04
2、电脑软件	3,011,633.57	-409,884.97		2,601,748.60
3、出租车营运权	2,186,025.69	-193,348.80		1,992,676.89

本期摊销额: 616,563.13 元。

无形资产的减少为本期处置子(孙)公司股权所致。

(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	0.00	
合计	33,376,551.24		383,832.73	32,992,718.51	21,388,978.01

说明：1、报告期末商誉净额为 11,603,740.50 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。

2、本期商誉的减少主要为处置子公司股权所致。

(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
土地租赁费摊销	1,400,000.00		100,000.00		1,300,000.00
装修费摊销	10,950,529.87	446,023.00	604,193.60	1,454,891.00	9,337,468.27
合计	12,350,529.87	446,023.00	704,193.60	1,454,891.00	10,637,468.27

长期待摊费用本期减少主要为处置子公司股权所致。

(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	1,821,580.68	2,303,732.03
可抵扣亏损	16,025,204.90	9,048,798.61
抵消未实现内部利润	27,618,464.05	34,321,627.41
固定资产折旧（年限）	311,810.62	312,211.84
应付及预收款项	3,717,890.92	10,658,076.80
小计	49,494,951.17	56,644,446.69

(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	118,358,620.49	110,299,633.81
合计	118,358,620.49	110,299,633.81

(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
2015	3,131,313.14	3,131,313.14	
2016	32,081,166.35	43,548,589.51	

2017	51,025,078.56	63,619,731.16	
2018	32,121,062.44	0.00	
合计	118,358,620.49	110,299,633.81	/

(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	2,723,260.82
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	1,364,506.82
累计折旧	1,247,242.48
税务认定无需支付的应付款项	3,215,506.72
已预交所得税应付款项	7,180,622.08
预收售房款及租金	4,475,434.88
可抵扣亏损	64,100,819.60
抵销未实现内部利润	110,473,856.19
小计	197,979,804.67

(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	5,741,611.24	638,766.09	1,160,487.35	1,781,697.67	3,438,192.31
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	1,408,606.90			44,100.08	1,364,506.82
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	31,737,751.23	638,766.09	1,160,487.35	1,825,797.75	29,390,232.22

资产减值准备本期转销数为处置子公司股权合并范围变化所致。

(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	35,000,000.00
委托贷款本息	356,284,655.99	289,814,372.08
合计	391,284,655.99	324,814,372.08

(1) 京投置地预付北京万科股权收购款 3,500 万元。

(2) 本公司对上海礼兴委托贷款本金为 34,582.30 万元，应收利息为 1,046.17 万元，年利率为 12%。

(十八) 所有权受到限制的资产：

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	5,000,000.00	29,047,466.51	7,812,680.74
2、存货	1,797,631,059.43	121,156,094.83	801,530,892.34	1,117,256,261.92
3、投资性房地产	786,349,457.86	31,696,429.75	62,680,065.71	755,365,821.90
4、固定资产	8,372,857.41		8,372,857.41	0.00
5、长期股权投资	1,511,510,931.78	466,997,045.96	258,355,054.04	1,720,152,923.70
合计	4,135,724,453.73	624,849,570.54	1,159,986,336.01	3,600,587,688.26

(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 44,900 万元；本公司以持有的钱湖国际 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，截止本报告期末京投阳光 49% 股权质押手续尚未办理完毕；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% 股权和京投置地 100% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 80,000 万元，截止本报告期末京投置地 100% 股权质押手续尚未办理完毕。

期末本公司以无锡嘉仁 100% 股权、晨枫公司 51% 股权作为质押的长期借款余额为 144,000 万元。

期末本公司以上海礼兴 27.5% 股权为联营公司上海礼兴在中国银行上海闸北支行 75,000 万

元贷款提供质押担保。

(2) 期末宁波华联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) 期末京投置地以投资性房地产丰台区马家堡东路 101 号院 10 号楼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 186,200 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一年内到期的长期借款余额为 16,864.52 万元。期末京投置地以持有的尚德置业 51% 股权作为质押的长期借款余额为 270,500 万元；以兴业置业 51% 股权作为质押的长期借款余额为 200,000 万元。

(4) 期末外贸公司以 500 万元银行定期存单作抵押物的短期借款余额为 450 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；以宁波华联投资性房地产车轿街 69 号恒泰大厦 18、19、20 层楼作抵押物的短期借款余额为 4,000 万元；以宁波华联投资性房地产车轿街 69 号恒泰大厦 5 层楼作抵押物的短期借款余额为 1,000 万元；以宁波华联投资性房地产车轿街 69 号恒泰大厦 6、17 层楼作抵押物的短期借款余额为 3,500 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	1,113,500,000.00	1,188,500,000.00
抵押借款	155,000,000.00	380,000,000.00
保证借款	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	1,293,500,000.00	1,593,500,000.00

(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：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 月将上述资产转让给银泰百货，银行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 6.6 亿元委托贷款，原到期日为 2013 年 4 月 27 日，现展期至 2014 年 4 月 27 日，年利率采用固定利率 10%。公司以持有的钱湖国际 45% 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	187,126,549.10	260,458,634.50
货款	10,313,014.11	23,679,235.51
其他	615,991.46	1,730,278.97
合计	198,055,554.67	285,868,148.98

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

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

3、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额(元)	性质或内容	未偿还的原因
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	未达到付款条件
中外建华诚城市建设有限公司	14,936,193.58	工程款	工程未结算
国都建设集团有限公司	13,863,057.00	工程款	工程未结算
四川星星建设集团有限公司	10,343,737.05	工程款	工程未结算
北京哥顿福瑞装饰工程有限公司	9,589,750.34	工程款	工程未结算
合计	66,243,220.62		

(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	356,254,052.00	591,720,590.83
货款	38,583,566.20	9,556,553.96
其他	11,456,163.78	4,668,968.53
合计	406,293,781.98	605,946,113.32

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	27,000.00	195,500.00
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	120,000.00	
合计	147,000.00	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	405,572,984.38	99.82%	604,992,466.67	99.84%
1-2 年	234,301.34	0.06%	364,514.47	0.06%
3 年以上	486,496.26	0.12%	589,132.18	0.10%
合计	406,293,781.98	100.00%	605,946,113.32	100.00%

4、预收账款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)	预计二期竣工时间	预售比例
新里程项目	359,236,353.00	356,154,052.00	2015 年 06 月	52.62%
合计	359,236,353.00	356,154,052.00		

5、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

公司无账龄超过 1 年的大额预收账款。

(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	23,963,363.08	23,518,772.96	35,798,544.14	11,683,591.90
二、职工福利费		1,657,029.46	1,657,029.46	
三、社会保险费	329,709.81	4,541,169.53	4,584,218.53	286,660.81
医疗保险	100,888.00	1,546,291.33	1,558,543.03	88,636.30
养老保险	204,813.80	2,609,890.45	2,638,660.75	176,043.50
失业保险	11,146.35	179,237.20	179,796.19	10,587.36
工伤保险	3,742.08	98,630.03	98,775.97	3,596.14
生育保险	9,119.58	107,120.52	108,442.59	7,797.51
四、住房公积金	102,903.00	1,701,065.00	1,759,579.00	44,389.00
五、辞退福利	101,715.43	320,226.80	421,942.23	
六、其他		977,978.21	977,978.21	
七、工会经费和职工教育经费	913,614.19	110,801.15	464,787.41	559,627.93
合计	25,411,305.51	32,827,043.11	45,664,078.98	12,574,269.64

工会经费和职工教育经费金额 464,787.41 元，因解除劳动关系给予补偿 421,942.23 元。

(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	9,064.88	10,900.72
营业税	32,028,013.94	56,148,232.59
企业所得税	49,381,730.78	92,712,344.49
个人所得税	131,711.84	532,302.40
城市维护建设税	2,264,768.99	3,967,678.75
教育费附加	1,183,048.22	1,134,919.99
土地使用税	1,341,729.39	4,146,427.68
土地增值税	3,754,402.58	165,680,555.17
水利基金	426,843.75	460,402.51
契税	5,580,000.00	5,580,000.00
其他	477,178.16	603,007.08
合计	96,578,492.53	330,976,771.38

(二十四) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	36,056,134.14	16,980,951.75
短期借款应付利息	3,653,540.28	4,310,310.93
股东借款利息（除委托贷款）	97,158,069.16	250,962,247.80
合计	136,867,743.58	272,253,510.48

(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
北京市基础设施投资有限公司	14,352,000.00		
中国银泰投资有限公司	11,955,432.84		
其他流通股股东	21,843,110.97		
以前年度已宣告发放尚未领取法人股股利	2,682,411.62	2,682,411.62	法人股东因更名、注销且因证件不齐等未领取以前年度发放的现金股利
合计	50,832,955.43	2,682,411.62	/

2013 年 5 月 16 日，公司 2012 年度股东大会审议通过了《关于公司 2012 年度利润分配的预案》，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。

(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
关联方往来款及其他	3,696,858,026.11	1,214,266,733.82
非关联方往来款及其他	814,013,651.31	885,725,351.18
土地补偿款	295,000,000.00	494,932,721.80
土地开发款	420,000,000.00	420,000,000.00
股权转让款		133,299,396.29
保证金押金	7,366,152.61	16,405,290.26
代收代扣款项	14,310,985.25	2,691,044.08
合计	5,247,548,815.28	3,167,320,537.43

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北京市基础设施投资有限公司	3,688,550,013.89	1,204,350,000.00
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	1,924,602.14	2,770,815.55
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	383,410.08	
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公司		34,681.00
合计	3,696,858,026.11	1,214,266,733.82

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额（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
北京优视达广告有限公司	125,904,532.87	往来款
内蒙古凯富投资有限公司	19,000,000.00	往来款
合计	2,570,427,794.89	

4、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	3,688,550,013.89	代付土地款及往来款
北京万科企业有限公司	624,107,100.88	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
北京优视达广告有限公司	130,268,988.63	往来款
合计	5,157,926,103.40	

(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	1,936,645,197.18	1,778,000,000.00
合计	1,936,645,197.18	1,778,000,000.00

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	1,700,000,000.00
抵押借款	236,645,197.18	78,000,000.00
合计	1,936,645,197.18	1,778,000,000.00

(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	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	2014 年 6 月 9 日	人民币	10	500,000,000.00	500,000,000.00

北京市基础设施投资有限公司	2011年9月5日	2014年6月9日	人民币	10	200,000,000.00	200,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2011年7月1日	2014年6月9日	人民币	10	100,000,000.00	100,000,000.00
北京银行万寿路支行	2012年9月13日	2014年1月20日	人民币	7.07	33,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,733,000,000.00	1,700,000,000.00

抵押和质押情况详见附注“合并财务报表项目注释（十八）”。

(1) 公司向中国光大银行股份有限公司宁波分行借款 3,500 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 月将上述资产转让给银泰百货，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 8 亿元委托贷款，原到期日为 2013 年 6 月 9 日，现展期至 2014 年 6 月 9 日，年利率采用固定利率 10%。

(二十八) 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	8,007,000,000.00	3,207,000,000.00
抵押借款	983,500,000.00	1,360,531,185.18
保证借款	445,450,000.00	
信用借款	2,399,850,000.00	
合计	11,835,800,000.00	4,567,531,185.18

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 43,500 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 月将上述资产转让给银泰百货，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	2013年3月21日	2015年3月21日	人民币	10	2,278,500,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2013年3月18日	2015年3月18日	人民币	10	1,800,000,000.00	

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	1,675,000,000.00	1,675,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2013 年 3 月 21 日	2015 年 3 月 18 日	人民币	10	1,400,000,000.00	
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	800,000,000.00	800,000,000.00
合计	/	/	/	/	7,953,500,000.00	2,475,000,000.00

期末本公司无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

(二十九) 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) 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

(三十一) 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	4,151,586.40			4,151,586.40
合计	327,781,373.79			327,781,373.79

(三十二) 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	93,073,930.21			93,073,930.21
合计	93,073,930.21			93,073,930.21

(三十三) 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	678,049,949.66	/
调整后 年初未分配利润	678,049,949.66	/

加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,419,223.53	/
应付普通股股利	48,150,543.81	
期末未分配利润	619,480,182.32	/

(三十四) 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	476,247,297.45	176,913,952.02
其他业务收入		100,000.00
营业成本	444,445,496.98	130,239,630.35

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	383,621,223.63	356,459,766.22	79,101,243.17	36,454,947.58
进出口贸易	65,066,810.16	63,879,864.48	74,454,238.59	73,676,339.59
内销业务	16,474,013.22	16,322,166.78	13,046,304.26	12,695,420.21
旅游饮食服务及其他	11,085,250.44	7,783,699.50	10,312,166.00	7,412,922.97
合计	476,247,297.45	444,445,496.98	176,913,952.02	130,239,630.35

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	346,871,303.00	339,018,931.08	23,860,227.80	15,917,267.34
物业租赁	36,749,920.63	17,440,835.14	55,241,015.37	20,537,680.24
合计	383,621,223.63	356,459,766.22	79,101,243.17	36,454,947.58

4、 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）
新里程项目	342,072,517.00	335,748,227.56		
阳光花园项目	4,798,786.00	3,270,703.52	23,860,227.80	15,917,267.34
合计	346,871,303.00	339,018,931.08	23,860,227.80	15,917,267.34

5、 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	346,871,303.00	339,018,931.08	23,860,227.80	15,917,267.34
物业租赁	36,749,920.63	17,440,835.14	55,241,015.37	20,537,680.24
进出口贸易	65,066,810.16	63,879,864.48	74,454,238.59	73,676,339.59
内销业务	16,474,013.22	16,322,166.78	13,046,304.26	12,695,420.21
旅游饮食服务及其他	11,085,250.44	7,783,699.50	10,312,166.00	7,412,922.97
合计	476,247,297.45	444,445,496.98	176,913,952.02	130,239,630.35

6、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	369,816,664.51	351,562,758.82	41,123,609.20	27,683,741.41
宁波	106,430,632.94	92,882,738.16	135,790,342.82	102,555,888.94
合计	476,247,297.45	444,445,496.98	176,913,952.02	130,239,630.35

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（%）
浙江银泰百货有限公司	18,815,971.98	3.95
宁波三汇石化有限公司	10,437,700.00	2.19
FLY WING	4,767,565.21	1.00
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	4,373,107.98	0.92
ORIENTAL COLOR HONG KONG LIMITED(香港)	4,158,372.51	0.87
合计	42,552,717.68	8.93

(三十五) 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	28,346,275.80	9,506,049.75	应税收入
城市维护建设税	1,621,386.78	647,266.75	应纳流转税额
教育费附加	1,420,663.43	467,014.86	应纳流转税额
土地增值税	6,808,915.00	1,941,495.96	按土地增值额、预售收入预征
水利基金	276,358.87	233,802.93	应税收入
其他	34,522.02	491,946.14	
合计	38,508,121.90	13,287,576.39	/

(三十六) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,404,197.26	2,098,140.16
办公费	905,446.40	130,622.30
房租水电供暖物业费	1,346,670.89	1,368,079.16
车辆使用费	6,101.00	204,285.46

会议费	0.00	167,618.67
差旅签证费	58,789.60	260,297.90
业务招待费	104,664.50	440,671.75
广告宣传费	8,937,259.90	3,320,311.00
折旧费	14,427.26	113,093.34
代理费	12,000.00	369,000.00
其他	2,809,321.25	2,510,789.50
合计	15,598,878.06	10,982,909.24

(三十七) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,621,789.69	10,576,596.78
办公费	1,809,031.87	1,465,907.67
房租水电供暖物业费	2,573,927.72	2,929,602.20
车辆使用费	1,696,609.31	1,411,879.68
会议费	333,829.40	688,127.24
差旅签证费	1,107,422.23	1,371,036.14
业务招待费	8,229,317.58	4,861,591.46
摊销费	533,299.07	275,848.57
折旧费	3,329,188.72	3,472,236.94
费用税金	966,092.83	4,680,993.73
咨询费	368,690.82	3,421,964.07
其他	5,277,070.56	3,124,167.13
合计	39,846,269.80	38,279,951.61

(三十八) 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	770,868,701.06	459,471,724.64
减:资本化利息	-577,789,770.03	-336,117,282.11
减:利息收入	-111,231,727.30	-45,370,795.68
汇兑损失	222,669.56	
减:汇兑收益	-2,635.92	-70,837.38
手续费及其他	5,457,047.65	792,043.86
合计	87,524,285.02	78,704,853.33

(三十九) 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	-94,964,414.00	-69,177,708.80
处置长期股权投资产生的投资收益	228,346,072.82	
合计	133,381,658.82	-69,177,708.80

公司 2013 年 1 月处置湖南置地 80% 股权产生投资收益 228,346,072.82 元。

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
上海礼兴酒店有限公司	-56,802,521.02	-44,389,725.67	酒店项目开业时间较短,收入较少,折旧摊销及利息费用较多,导致亏损较大
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-36,524,093.69	-24,610,618.30	酒店项目开业时间较短,收入较少,折旧摊销及利息费用较多,导致亏损较大
北京京投阳光房地产开发有限公司	-1,637,799.29		
杭州海威房地产开发有限公司		-177,364.83	
合计	-94,964,414.00	-69,177,708.80	/

注: -56,802,521.02 元投资收益系依据上海礼兴拟分拆后 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。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(四十) 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	-521,721.26	-660,166.78
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	-521,721.26	-660,166.78

(四十一) 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	309,404.39		309,404.39

其中：固定资产处置利得	309,404.39		309,404.39
政府补助	7,279,678.00	14,675,003.00	7,279,678.00
拆迁补助款	501,530.00		501,530.00
其他	252,283.17	423,144.83	252,283.17
合计	8,342,895.56	15,098,147.83	8,342,895.56

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	7,279,678.00	14,675,003.00	
合计	7,279,678.00	14,675,003.00	/

本期政府补助明细如下：

政府补助种类	补助方式	金额（元）
镇政府招商引资给予企业发展基金	货币	7,000,000.00
区财政给予企业旅游发展专项资金	货币	100,000.00
宁波高新区园内自有扶持资金补助中小企业发展补贴	货币	140,000.00
区财政境外参展及特装补贴	货币	38,000.00
区财政出口信保补贴	货币	1,200.00
市财政创业补贴	货币	478.00
合计		7,279,678.00

(四十二) 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	76,490.25	32,738.65	76,490.25
其中：固定资产处置损失	76,490.25	32,738.65	76,490.25
对外捐赠	320,000.00	5,000.00	320,000.00
其他	87,384.18	40,645.14	87,384.18
合计	483,874.43	78,383.79	483,874.43

(四十三) 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	20,714,678.02	3,909,133.21
递延所得税调整	-1,543,301.73	-9,948,781.85
合计	19,171,376.29	-6,039,648.64

(四十四) 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	-10,419,223.53	-127,563,433.20

报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	248,328,794.56	44,402,650.28
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	$P2=P1-F$	-258,748,018.09	-171,966,083.48
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	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	$Y1=P1/S$	-0.01	-0.17
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	$Y2=P2/S$	-0.35	-0.23

(四十五) 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
收往来款	71,052,104.74
代收客户代办费用	10,380,458.52
政府补助	7,279,678.00
收押金	212,380.87
利息收入	1,614,896.33
合计	90,539,518.46

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
付现费用	43,828,157.71
支往来款	103,589,091.78
代扣代付款项	4,440,472.22
付押金保证金	9,855,232.00
合计	161,712,953.71

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
收回拆借资金及利息	611,441,102.43
合计	611,441,102.43

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
支付拆借资金	34,065,342.25
合计	34,065,342.25

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
收到借款保证金	28,500,000.00
收到拆借资金	2,303,000,000.00
合计	2,331,500,000.00

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	33,000,000.00
支付借款保证金	5,000,000.00
融资财务顾问费	3,640,207.00
合计	41,640,207.00

(四十六) 现金流量表补充资料：**1、现金流量表补充资料：**

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-27,084,729.39	-141,939,098.24
加：资产减值准备	-521,721.26	-660,166.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,942,474.75	22,830,450.76
无形资产摊销	616,563.13	451,857.39
长期待摊费用摊销	127,848.60	1,475,295.95
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）	-232,914.14	32,738.65
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）	86,565,336.18	77,983,646.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-133,381,658.82	69,177,708.80

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,543,301.71	-9,948,781.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,922,638,962.02	-270,536,904.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-339,268,832.97	-75,924,083.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-193,772,442.58	188,257,195.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,514,192,340.23	-138,800,141.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	597,699,935.54	506,877,918.05
减：现金的期初余额	435,945,288.38	553,666,698.89
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	161,754,647.16	-46,788,780.84

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		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
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	342,126,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	259,102,782.27	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	171,486,763.91	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	87,616,018.36	
4. 处置子公司的净资产	-43,874,307.08	
流动资产	1,479,787,778.65	
非流动资产	14,000,909.61	
流动负债	1,226,117,874.82	
非流动负债	311,545,120.52	

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	597,699,935.54	435,945,288.38
其中：库存现金	179,799.40	111,815.01
可随时用于支付的银行存款	597,517,157.70	435,825,503.69
可随时用于支付的其他货币资金	2,978.44	7,969.68
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	597,699,935.54	435,945,288.38

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	605,512,616.28
减：使用受到限制的存款	7,812,680.74
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	597,699,935.54

七、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	田振清	基础设施项目的投融资和资本运营	6,580,867.3	29.81	29.81	北京市国资委	101124184

(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	有限责任公司	鄂尔多斯	邓志高	房地产	20,000	51	51	55281107-1

房 地 产 开 发 有 限 公 司									
北 京 潭 拓 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	
北 京 晨 枫 房 地 产 开 发 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 住 宅 经 营 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 开 发 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 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	邓志高	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 泰 广 告 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	宁 波	顾荻江	服 务 业	50	100	100	73695058-6	

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
北京京投银泰置业发展有限公司	有 限 责 任 公 司	北京	张芳	房地产	10,000	15	80	58774161-6
北京台湾会馆开发建设有限公司	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	邓志高	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
北京华霖盛景园林绿化有限公司	有 限 责 任 公 司	北京	宋利全	服务业	50	100	100	58906383-9
北京京投银泰尚德置业有限公司	有 限 责 任 公 司	北京	史庆今	房地产	10,000	51	51	06281516-8
北京京投兴业置业有限公司	有 限 责 任 公 司	北京	高一轩	房地产	10,000	51	51	06283333-1
北京山行者户外运动有限公司	有 限 责 任 公 司	北京	邓志高	服务业	300	100	100	07170826-8
北京京西弘扬文化传媒有限公司	有 限 责 任 公 司	北京	宋利全	服务业	100	100	100	07170247-2

公司								
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	有限责任公司	北京	宋利全	服务业	100	100	100	07170246-4

(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表决权比例(%)	组织机构代码
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	肖劲	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
北京银泰置业有限公司	其他	70023311-2
北京基石创业投资基金(有限合伙)	其他	58255644-6
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

(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、股东大会批准	100.29	7.63	129.12	8.00
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、会议费	市价、股东大会批准	24.26	1.63	32.87	1.75
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、股东大会批准	24.50	1.65	4.68	0.25

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、股东大会批准	115.01	13.93	90.44	11.38
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	物业管理	市价、股东大会批准	58.63	7.10		

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。

注 2：京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照 2012 年 12 月 20 日与钱湖国际签订的《悦府项目体验区物业服务合同》，收取物业管理费。

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
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 1	1,881.60

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	167.39

注 1：2010 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。2013 年 5 月 16 日京投置地股东会决议进行存续分立，2013 年 7 月 23 日取得工商变更登记证，京投置地分立为北京京投置地房地产有限公司和北京京泰祥和资产管理有限责任公司，上述租赁资产归北京京泰祥和资产管理有限责任公司持有。

注 2：2012 年 8 月 30 日，公司董事会八届五次会议审议通过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	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12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	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,250.00	2013年1月29日~2014年1月29日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	2,000.00	2013年1月31日~2014年1月30日	否
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	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	北京潭柘投资发展有限公司	2,500.00	2012年9月4日~2013年9月4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、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	1,000.00	2012年03月07日~ 2016年1月31日	否
本公司、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	3,500.00	2013年3月13日~ 2016年3月13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
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴业置业有限公司	120,000.00	2013年3月21日~ 2015年3月21日	否

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	95,000,000.00	2013年6月19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	2,278,500,000.00	2013年3月21日	2015年3月21日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	371,500,000.00	2013年3月21日	2015年3月21日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	600,000,000.00	2013年3月18日	2015年3月18日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	1,400,000,000.00	2013年3月21日	2015年3月18日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	71,050,000.00	2013年6月19日	2015年3月21日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	73,950,000.00	2013年6月19日	2015年3月21日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	1,800,000,000.00	2013年3月18日	2015年3月18日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	597,000,000.00	2013年3月21日	2015年3月18日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	308,000,000.00	2013年6月19日	2015年3月18日	委托贷款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	50,300,000.00	2013年4月23日	2018年4月22日	委托贷款，年利率6.4%
北京市基础设施投资有限公司	920,000,000.00	2013年1月15日	2013年3月20日	计息往来款，年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	2,303,000,000.00	2013年3月18日	2015年3月17日	计息往来款，年利率10%
拆出				

上海礼兴酒店有限公司	7,380,000.00	2013 年 3 月 15 日	2014 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 4 月 1 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 31 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 30 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 29 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 28 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 27 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	42,426,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 26 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	3,397,000.00	2013 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 26 日	委托贷款, 年利率 12%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	177,050,000.00	2013 年 4 月 25 日	2014 年 4 月 25 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	2013 年 4 月 9 日	2013 年 6 月 25 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	3,500,000.00	2013 年 4 月 18 日	2013 年 6 月 25 日	计息往来款, 年利率 18%
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,960,000.00	2013 年 6 月 20 日	2013 年 12 月 31 日	计息往来款, 年利率 12%

说明: 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》, 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方式作为担保, 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。

2013 年 6 月 7 日, 公司八届十三次董事会审议通过了《关于公司向控股股东申请流动资金借款暨关联交易的议案》, 随着公司经营规模的不断扩大, 资金需求同步增加, 为满足公司日常经营和项目建设的资金需求, 根据公司第八届董事会第一次会议及公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过的《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》的有关约定, 公司拟向京投公司申请总额不超过人民币 41.6 亿元、年利率不高于 12% 的流动资金借款。

2013 年 4 月 24 日、5 月 16 日, 公司八届十二次董事会、2012 年度股东大会审议通过了《关于 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》。

5、其他关联交易

(1) 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》，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，本报告期实缴出资额为 5,030 万元。

(2) 公司本期支付关联管理人员薪酬 447.33 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	458,000,000.00		588,000,000.00	
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	169,444,108.31		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	92,041,905.85		82,034,652.02	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	21,818,661.73		28,581,848.02	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,260,960.00		1,681,280.00	
应收账款	浙江银泰百货有限公司	6,393,437.69			
预付账款	北京银泰置业有限公司	278,985.00			

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	27,000.00	195,500.00
预收账款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	120,000.00	
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	3,688,550,013.89	1,204,350,000.00
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	1,924,602.14	2,770,815.55
其他应付款	北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	383,410.08	

(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
短期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	1,109,000,000.00	1,160,000,000.00
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	10,852,300,000.00	3,207,000,000.00
一年内到期长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	78,870,912.27	166,083,194.42
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	772,833,289.38	457,283,485.00
其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	30,285,679.99	337,448,777.74
其他非流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	356,284,655.99	21,433,333.33

八、 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。

九、 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 2013 年 6 月 30 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“第八节财务报告七关联方及关联交易(五)关联交易情况 3”。

截至 2013 年 6 月 30 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 5,483 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。

十、 承诺事项：

(一) 重大承诺事项

(1) 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，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。截至本报告期末实缴出资额 5,030 万元。

(2) 2010 年，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），获取水碾屯村改造一期地块。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。2012 年股权调整完成，调整后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的《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。本公司已向北京万科支付股权收购资金 3,500 万元，截至本报告期末股权尚未调整到位。

十一、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	0
-----------	---

2013 年中期报告资产负债表日后公司无利润分配或公积金转增股本预案。公司于 2013 年 5 月 16 日召开 2012 年度股东大会, 审议通过了《关于公司 2012 年度利润分配的预案》, 2013 年 7 月 5 日公司向全体股东派发现金红利 48,150,543.81 元。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

2013 年 5 月 16 日京投置地股东会决议进行存续分立, 2013 年 7 月 23 日取得工商变更登记证, 京投置地分立为北京京投置地房地产有限公司和北京京泰祥和资产管理有限责任公司。

十二、其他重要事项:

(一) 企业合并

详见“第八节财务报告五企业合并及合并财务报表(二)合并范围发生变更的说明”。

(二) 租赁

详见“第八节财务报告七关联方及关联交易(五)关联交易情况 2 关联租赁情况”。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

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

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

(二) 其他应收款:

1、其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	6,787,629.80	0.23	1,398,407.22	20.60	6,308,623.82	0.21	1,206,109.85	19.12
合并范围内关联方其他应收款项组合	1,464,440,666.50	49.76			1,086,850,433.39	37.01		
存在结算周期其他应收款项组合	1,471,519,999.92	50.01			1,843,221,137.59	62.78		
组合小计	2,942,748,296.22	100.00	1,398,407.22	0.05	2,936,380,194.80	100.00	1,206,109.85	0.04
合计	2,942,748,296.22	/	1,398,407.22	/	2,936,380,194.80	/	1,206,109.85	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	960,353.74	14.15	48,017.69	533,879.26	8.46	26,693.96
1 至 2 年	4,192,138.60	61.76	628,820.79	4,300,000.00	68.16	645,000.00
2 至 3 年	320,000.00	4.71	64,000.00	676,521.34	10.72	135,304.27
3 年以上	1,315,137.46	19.38	657,568.74	798,223.22	12.66	399,111.62
合计	6,787,629.80	100.00	1,398,407.22	6,308,623.82	100.00	1,206,109.85

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		
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	468,508,032.63	
银泰百货宁波海曙有限公司	458,000,000.00	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	122,645,505.75	
北京京投阳光房地产开发有限公司	101,786,596.64	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	92,041,905.85	
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	21,843,758.91	
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	1,600,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
合并范围内关联方其他应收款		
北京京投置地房地产有限公司	320,055,688.31	
北京京投万科房地产开发有限公司	316,394,980.02	
北京晨枫房地产开发有限公司	245,711,618.86	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	197,859,075.90	
北京潭柘投资发展有限公司	190,514,024.71	
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	119,961,111.12	
无锡惠澄实业发展有限公司	39,489,868.23	
北京台湾会馆开发建设有限公司	29,242,468.27	
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	2,543,739.75	
北京京投兴业置业有限公司	48,049.82	
合计	2,935,960,666.42	

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

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

3、金额较大的其他其他应收款的性质或内容

(1)期末应收湖南置地 468,508,032.63 元为其向公司的借款本金。

(2)期末应收银泰百货 458,000,000.00 元为公司处置华联 1 号楼和华联 2 号楼的转让款。

- (3)期末应收湖南湘诚壹佰置地有限公司 122,645,505.75 元为其向公司的借款本息。
 (4)期末应收京投阳光 101,786,596.64 元为其向公司的借款本息。
 (5)期末应收陵水骏晟房地产开发有限公司 92,183,240.14 元为其向公司的借款本息。

4、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	非关联方	16,575,428.36	1-2 年	0.56
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	非关联方	241,766,487.80	2-3 年	8.22
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	非关联方	210,166,116.47	1 年以内	7.14
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	458,000,000.00	1 年以内	15.56
北京京投置地房地产有限公司	子公司	320,055,688.31	1 年以内	10.88
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	171,790,186.67	1-2 年	5.84
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	144,604,793.35	1 年以内	4.91
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	245,711,618.86	1 年以内	8.35
合计	/	1,808,670,319.82	/	61.46

5、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	其他关联方	458,000,000.00	15.56
北京京投置地房地产有限公司	子公司	320,055,688.31	10.88
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	316,394,980.02	10.75
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	245,711,618.86	8.35
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	子公司	197,859,075.90	6.72
北京潭柘投资发展有限公司	子公司	190,514,024.71	6.47
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	子公司	119,961,111.12	4.08
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营公司	101,786,596.64	3.46
宁波市钱湖国际会议中	合营公司	92,041,905.85	3.13

心开发有限公司			
无锡惠澄实业发展有限公司	孙公司	39,489,868.23	1.34
北京台湾会馆开发建设有限公司	孙公司	29,242,468.27	0.99
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	21,843,758.91	0.74
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	2,543,739.75	0.09
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,260,960.00	0.04
北京京投兴业置业有限公司	孙公司	48,049.82	0.00
合计	/	2,139,373,887.90	72.69

(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(%)
北京京投置地房地产有限公司	418,125,728.03	418,125,728.03		418,125,728.03			100.00	100.00
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			51.00	51.00
无锡嘉仁花园酒店有限公司	203,233,743.91	203,233,743.91		203,233,743.91			100.00	100.00
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	102,000,000.00	102,000,000.00		102,000,000.00			51.00	51.00
慈溪市住宅经营有限责任公司	81,745,579.45	81,745,579.45		81,745,579.45			100.00	100.00
北京基石创业投资基金(有限合伙)	50,300,000.00		50,300,000.00	50,300,000.00			43.08	
北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
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			100.00	100.00
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00			100.00	100.00
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00			90.00	90.00
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		14.00	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
杭州安琪儿股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00			0.54	0.54
京投银泰(湖南)置地投资有限公司(本部)	121,582,003.20	121,582,003.20	-121,582,003.20					

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	现金	在被投资单位	在被投资单位表决
-------	------	------	------	------	------	------	----	--------	----------

						减值 准备	红利	持股比 例(%)	权比例 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	47,411,591.85	-47,411,591.85					45.00	45.00
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	197,292,811.49	-56,802,521.02	140,490,290.47				27.50	27.50

(1) 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》，该基石基金认缴出资总额为58,375万元，其中本公司认缴出资额为25,150万元，占认缴总额的43.08%，2013年4月26日本公司出资5,030万元，2013年5月20日基石基金完成工商变更登记手续。根据合伙协议约定，我公司为有限合伙人，不执行有限合伙事务，本公司据此对该项投资采用成本法核算。

(2) 湖南置地股权处置详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况2”。

(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	3,319,967.09	25,979,792.16
营业成本	2,776,962.66	6,803,284.66

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	3,319,967.09	2,776,962.66	25,979,792.16	6,803,284.66
合计	3,319,967.09	2,776,962.66	25,979,792.16	6,803,284.66

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	3,319,967.09	2,776,962.66	25,979,792.16	6,803,284.66
合计	3,319,967.09	2,776,962.66	25,979,792.16	6,803,284.66

4、 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	1,388,313.53	1,316,536.32	1,171,300.72	841,951.33
宁波	1,931,653.56	1,460,426.34	24,808,491.44	5,961,333.33
合计	3,319,967.09	2,776,962.66	25,979,792.16	6,803,284.66

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 (%)
北京市夜色酒吧有限公司	1,030,860.00	31.05
宁波时代电影大世界有限公司	779,776.00	23.49
宁波新华联商厦有限责任公司	722,729.00	21.77
北京水临天玥酒吧有限公司	222,891.80	6.71
北京博宏联商务有限公司	118,703.23	3.58
合计	2,874,960.03	86.60

本报告期营业收入减少主要为租赁资产转让导致租赁收入减少。

(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

权益法核算的长期股权投资收益	-93,326,614.71	-69,177,708.80
处置长期股权投资产生的投资收益	132,720,779.07	
合计	39,394,164.36	-69,177,708.80

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
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-36,524,093.69	-24,610,618.30	
上海礼兴酒店有限公司	-56,802,521.02	-44,389,725.67	
杭州海威房地产开发有限公司		-177,364.83	
合计	-93,326,614.71	-69,177,708.80	/

(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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-39,531,437.78	-96,574,099.92
加：资产减值准备	192,297.37	-79,829.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,422,822.21	8,383,952.91
无形资产摊销	375,622.63	209,196.87
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）	190.00	
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）	26,687,847.55	25,350,681.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-39,394,164.36	69,177,708.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,649,698.91	-6,474,054.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,287,803.47	-160,132,950.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-23,417,597.32	-422,136,243.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-82,601,922.08	-582,275,638.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	56,994,068.05	29,005,543.39
减：现金的期初余额	93,168,609.54	146,159,687.34
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	-36,174,541.49	-117,154,143.95

十四、 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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	228,578,986.96	主要系公司处置子公司股权产生收益
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	7,279,678.00	主要系政府补助款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,367,095.86	收取参股公司协议借款资金占用费
对外委托贷款取得的损益	59,270,084.51	收取参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	346,428.99	
少数股东权益影响额	-33,195.86	
所得税影响额	-65,480,283.90	
合计	248,328,794.56	

(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	-0.57	-0.01	-0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-14.17	-0.35	-0.35

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	-10,419,223.53
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	248,328,794.56
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	-258,748,018.09
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,839,682,850.66
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	48,150,543.81
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	1
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	

其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	
报告期月份数	M0	6
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,781,113,083.32
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,826,448,148.26
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	-0.57%
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	$Y2=P2/E2$	-14.17%

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 应收账款期末余额 1,240.39 万元, 较期初减少 40.99%, 减少主要原因为收回货款所致。

(2) 存货期末余额 1,845,012.45 万元, 较期初增加 83.80%, 增加主要原因为本期新增五路居项目、平西府项目支付土地款所致。

(3) 其它流动资产期末余额 82,775.61 万元, 较期初减少 35.32%, 减少主要原因为收回处置子公司委托贷款所致。

(4) 应付账款期末余额 19,805.56 万元, 较期初减少 30.72%, 减少主要原因为项目工程款结算所致。

(5) 预收款项期末余额 40,629.38 万元, 较期初减少 32.95%, 减少主要原因为本期处置子公司合并范围变化所致。

(6) 应付职工薪酬期末余额 1,257.43 万元, 较期初减少 50.52%, 减少主要原因为本期支付 2012 年计提奖金所致。

(7) 应交税费期末余额 9,657.85 万元, 较期初减少 70.82%, 减少主要原因为本期支付 2012 年计提税金所致。

(8) 应付利息期末余额 13,686.77 万元, 较期初减少 49.73%, 减少主要原因为根据借款协议约定利息转为借款本金所致。

(9) 应付股利期末余额 5,083.30 万元, 较期初增加 1,795.05%, 增加主要原因为计提 2012 年度分红款所致。

(10) 其他应付款期末余额 524,754.88 万元, 较期初增加 65.68%, 增加主要原因为本期新增项目支付土地款所需资金增加股东借款所致。

(11) 长期借款期末余额 1,183,580.00 万元, 较期初增加 159.13%, 增加主要原因为项目公司支付土地款所需资金增加融资所致。

(12) 营业收入本期发生额 47,624.73 万元, 较上期增加 169.05%, 增加主要原因为京投万科新里程项目结转所致。

(13) 营业成本本期发生额 44,444.55 万元, 较上期增加 241.25%, 增加主要原因为京投万科新里程项目结转所致。

(14) 营业税金及附加本期发生额 3,850.81 万元, 较上期增加 189.81%, 增加主要原因为京投万科新里程项目结转所致。

(15) 销售费用本期发生额 1,559.89 万元, 较上期增加 42.03%, 增加主要原因为项目销售广告费增加所致。

(16) 投资收益本期发生额 13,338.17 万元, 较上期增加 292.81%, 增加主要原因为本期处置子公司股权所致。

(17) 经营活动产生的现金流量净额本期为-951,419.23 万元, 净流出较上期增加 937,539.22 万元, 增加主要原因为本期新增项目支付土地款所致。

(18) 投资活动产生的现金流量净额本期为 43,672.22 万元, 净流入较上期增加 65,726.92

万元，增加主要原因为本期收回处置子公司款项所致。

(19) 筹资活动产生的现金流量净额本期为 923,912.61 万元，净流入较上期增加 892,667.75 万元，增加主要原因为本期借款增加所致。

第九节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 二、 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。

董事长：田振清
京投银泰股份有限公司
2013 年 8 月 27 日