
北京城建投资发展股份有限公司

600266

2013 年半年度报告



公司董事长：徐贱云

2013 年 8 月

目 录

第一章 重要提示	1
第二章 公司情况简介	2
第三章 主要财务数据和指标	4
第四章 董事会报告	5
第五章 重要事项	17
第六章 股份变动及股东情况	21
第七章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	23
第八章 财务会计报告	24
第九章 备查文件目录	95

第一章 重要提示

- 一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、公司半年度报告未经审计。
- 四、公司董事长徐贱云、总经理储昭武及财务总监肖红卫郑重声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、公司半年度不进行利润分配和公积金转增股本。
- 六、报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
- 七、报告期内公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- 八、重要风险提示：公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅董事会报告中董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析的内容。

第二章 公司情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

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

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：徐贱云

三、公司董事会秘书：张财广

电话：(010) 82275538

传真：(010) 82275533

E-mail: zhangcg@bucid.com

公司证券事务代表：李威

电话：(010) 82275598

传真：(010) 82275533

E-mail: liwei@bucid.com

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

四、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：www.bucid.com

公司电子信箱：tz@bucid.com

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

www.sse.com.cn

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

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

七、其他相关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 30 日

公司首次注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司法人营业执照注册号：110000005200596

公司税务登记号码：京税证字 110108633715698

公司组织机构代码证号：63371569-8

第三章 主要财务数据和指标

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(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	2,755,800,105.19	1,515,273,810.80	81.87
归属于上市公司股东的净利润	490,136,649.88	392,293,674.62	24.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	474,398,743.49	346,319,103.72	36.98
经营活动产生的现金流量净额	-7,588,376.95	1,748,511,155.96	-100.43
主要会计数据	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	7,684,166,747.36	7,522,939,065.61	2.14
总资产	32,107,322,717.76	30,008,907,812.25	6.99

(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)	0.5512	0.4412	24.94
稀释每股收益(元/股)	0.5512	0.4412	24.94
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.5335	0.3895	36.98
加权平均净资产收益率(%)	6.310	5.772	增加 0.538 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.107	5.095	增加 1.012 个百分点

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
非流动资产处置损益	21,554,899.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	254,606.67
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-36,116.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-870,469.45
少数股东权益影响额	60,716.69
所得税影响额	-5,225,729.90
合计	15,737,906.39

第四章 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1. 房地产市场回顾与展望

2013 年年初，国务院出台了房地产调控的“国五条”政策，开启了今年楼市调控的序幕。这是继 2009 年 12 月楼市开始全面调控以来的又一轮新政，“限价、限购、限贷”的标准和范围更加严格和具体化，投资性需求成为调控的重点。3 月份，各地“国五条”实施细则的出台，表明了中央坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策不动摇、力度不放松，坚决打击投资投机性购房的决心。

下半年，政府严格调控之下全国房地产市场各项指标增速同比明显减缓，房价快速上涨势头得到一定程度的遏制，但热点城市庞大的刚需及持续升温的土地市场仍在推动房价上涨预期。此外，新一届政府对房地产市场调控的思路也在逐步转变，保障房、房产税、土地制度改革等齐头并进，房地产调控长效机制的建立将逐步落到实处。所有这些，都将对下半年的房地产市场产生深远的影响。

对于下半年的房地产市场，公司依然保持谨慎的乐观：

一是房地产政策虽然日趋严格但逐渐明朗化。

从近期银行流动性短缺的事情来看，新一届政府执政理念正在发生着转变，“去行政化”风格明显，由此推及房地产市场，政策在逐渐明朗化。国务院明确提出支持居民家庭首套自住购房，对房地产市场发展做出公开表态，无疑是对房地产政策面的利好，尽管首套房利率已不太可能进一步放松，但是至少不会在下半年再度收紧。

二是土地市场有望维持供销两旺的局面。

自本轮调控正式展开以来，房地产企业在购地环节表现谨慎，土

地储备规模处于历史低位。而与此相反，房地产市场销售量和销售金额都出现了大幅度的提升，房地产企业对土地的需求明显加大。由于历年来土地出让节奏均为下半年供地量明显高于上半年，在销售持续旺盛，开发商补库存需求高涨的情况下，预计下半年的土地市场能够维持供销两旺的局面。

三是一二线城市房价上涨趋势仍有可能持续。

CRIC 数据显示，5 月重点城市商品住宅消化周期持续下滑，其中北京、广州、深圳和南京 4 个城市当前的消化周期已经降至 6 个月的供求红线附近。而从新增供应来看，2012 年全国新开工面积增速全年出现负增长，截止到今年 5 月这一指标也仅仅回升到 1.0%，由此判断：供不应求的局面将在下半年继续存在，尽管在限价令的压制下房价不会出现大幅度的增长，但是政策允许范围内的涨价项目也将出现。

四是刚需市场热度不减。

对于一二线城市来说，每年新增的商品住宅供应量远远低于不断膨胀的人口规模，而新增人口住房的主要流向即是以首置为主的刚需市场。另外一方面，由于 2011-2012 年小户型的去库存量一直保持高位，导致企业手中的刚需产品储备一直处于不足的状态，预计 2013 年这一部分的市场供需矛盾将比之前两年更加激烈。

五是保障性安居工程建设仍在提速。

近期，财政部接连下发文件，拨付 1015 亿元支持保障房建设，其中公租房建设获取资金最多，达到 580 亿元，其次为城市棚户区改造，为 355 亿元，廉租房获得 80 亿元。按照目标计划，今年全国将建成 470 万套保障房，保障房建设资金的陆续到位将较大幅度拉动房地产业的投资。

2. 报告期内经营情况

报告期内，营业收入 27.55 亿元，同比增加 81.87%；实现利润总额 7.67 亿元，同比增加 5.62%；归属于母公司净利润 4.9 亿元，同比增加 24.94%，主要是报告期内公司实现收益结转的项目规模增加所致。

（1）房地产开发与销售

抓拓展加强土地储备。公司按照土地储备的整体布局，逐步加大在北京周边和一二线城市拿地力度。上半年成功竞得大兴魏善庄镇两块土地，总用地面积 28.86 万平方米，建设用地面积 14.27 万平方米，地上规划建筑面积 27.52 万平方米。成功获得了顺义平各庄一级开发项目，总用地面积 40.95 万平方米，规划建筑面积 44.89 万平方米。一级开发项目动感花园完成了征地拆迁结算，其他地块正在密切关注中。截止目前，公司在手二级开发项目 17 个，规划建筑总面积 642 万平方米，一级开发项目 3 个，规划建筑面积 155.89 万平方米。

抓销售实施多措并举。公司密切关注政策的细微变化，时刻把握市场走势，以开展促销售专项劳动竞赛为载体，持续发挥总部的监督、指导和服务职能，持续加强品牌推广，加大品牌整合推广力度，强化销售系统建设，加强项目售价的管控和指导。在售项目共实现销售面积（不含车库面积）32.63 万平方米，签约额 39.02 亿元，回款 39.16 亿元。

抓建设坚持过程管控。总控计划管理在所有项目中全面铺开，技术质量管理、现场安全管理和文明施工管理到位，在工程质量均处于受控状态，安全生产责任落实到位。公司上半年在施开发项目包括世华龙樾、世华泊郡、徜徉集、上河湾、平谷汇景湾、外埠项目等共 12 个，开复工总面积 205.71 万平方米，其中，新开 58.84 万平方米，

竣工 8.9 万平方米。

抓品牌提升产品品质。产品研发立足完善产品线，积极开展专题研究，初步完善了建筑立面数据库、单元户型数据库。“北京城建·龙樾湾”系列产品形成了包含 9 大价值基石、140 个技术要点的品质报告，产品系列初步成型。公司二级开发的新项目全面实施全案策划管理，定期上报项目开发投资进展和关键节点进展情况。对正在运营的项目实施后评估，有效评价项目各环节运营情况，为后续项目提供借鉴。不断研究和探讨物业公司在公司产品链上的战略和管理定位，理清发展思路，提高物业公司的自我经营能力。

抓融资开辟多种渠道。公司继续加强多渠道融资，获得中国农业银行总行 30 亿元集团整体授信，重庆龙樾湾和密云上河湾两项目在授信范围内的房地产开发贷款已有实质性推进。公司同西藏信托签署了总额为 3 亿元的结构性融资，款项已全部投入到成都龙樾湾项目。利用泰和国际大厦抵押取得了 2.4 亿借款。通过公司担保，世纪鸿城公司取得建信信托 10 亿元贷款。

抓入住确保客户满意。公司逐步加强入住保障工作，初步建立起了入住保驾体系，通过强化入住管理、实施内部验房、引入第三方验房机构等举措，确保了业主平稳、顺利入住，提升客户入住体验，增强客户满意度。

（2）对外投资

公司继续优化对外投资结构，转让了所持北京城建环保投资发展有限公司 100%股权和北京城建一建设发展有限公司 10%股权。对多个环保节能、新材料项目进行了深入研究，寻找新的投资方向。公司上半年取得投资收益 1.36 亿元。根据各参股企业 2012 年度利润分配方案，公司上半年取得现金分红 3430 万元。

（3）自持物业经营

通过完善商业地产整合方案，加大对外招商力度，实现租赁面积 20242.3 平方米。北苑综合市场经过改造和重新招商，已顺利开业。筑华年公租房项目总体运转正常，收费率达到 82%。海南三亚红塘湾项目聘请了专业顾问公司为红塘湾项目酒店物业策划顾问，总体策划单位招标工作顺利完成，为项目的后期开展奠定了基础。

（4）企业管理

结合对政策、市场、行业发展趋势的合理研判，对 2013-2015 年度公司发展战略各主要指标和公司旗下各板块、各项目主要指标进行了测算规划，完成了相关战略规划指标的修订工作，为公司的发展指明了方向。立足转型升级、降本增效、风险控制的需要，制定了“管理提升年”实施方案，提出了专项提升措施，重点开展了内控体系建设和计划运营、成本和销售管理 ERP 系统建设。大力开展人力资源规划，实施了专业技术工程（管理）师任职制度。强化法律事务管理，建立防范法律风险工作机制。严格资金管理，提升资金周转效率。开展公司内部审计，提高效益、防范风险。

3.经营中的困难和问题

- （1）对政策和市场的把握、研究和判断能力需进一步增强。
- （2）多元化融资渠道还需要进一步拓宽。
- （3）项目开发周期还需要进一步加快。

4.下半年经营规划

下半年，要进一步加大政策研究和市场监控分析，着力提高周转速度，向时间要效益，向运营要利润，增强信心，迎接挑战，经得住市场形势变化的考验。继续贯彻落实公司董事会工作部署，深入开展“管理提升年”活动，以融资、拿地、做产品为重点，着力打造“一

体两翼”协调发展的新局面，全面完成各项工作任务。

（1）房地产开发与销售

适时扩大土地储备。下半年继续积极跟踪北京市土地储备交易中心推出的地块，密切研究土地市场变化，力争通过招拍挂的方式在北京购置 1-2 个新项目。积极推进在手一级开发项目，争取尽快入市。继续尝试与资源型企业、行业垄断公司合作经营等模式，拓展公司拿地手段。适时进入二线省会城市。

切实加大销售力度。房屋销售是下半年工作的重中之重，要持续跟踪政策变化，敏锐判断下半年房地产走势，通过加快开发节奏，加大政策房、存量房的销售力度，加快资金回笼。理顺销售管理流程，加强对子公司销售工作的指导、监督、协调和服务。继续开展“促销售”专项劳动竞赛，优化销售策略。强化销售团队管理，加大对销售代理公司的考核管理力度，促进合理销售。确保亦庄海梓府、密云上河湾、平谷汇景湾、天津南湖一号、青岛项目年内实现销售回款。

积极推进项目建设。加快在手项目的开发速度，加强开发总控计划过程控制，确保开发总控计划的顺利实施。积极开展施工图设计管理及技术管理工作，确保项目符合产品定位与工程质量要求。加大密云上河湾、顺义顺悦居、重庆龙樾湾、亦庄海梓府、天津南湖一号、平谷汇景湾的施工建设，保证工程质量和各节点进度按期完成。注重交用环节，规范入住流程，做好风险防范。

持续提高做产品能力。全面推广“北京城建·龙樾湾”系列产品，提高产品市场品牌价值。继续开展产品配置标准研究工作，完善产品研发数据库，开展对建筑新材料、建筑节能技术等方面的专题研究。大力推进竣工项目后评估工作，纠正被评估项目运营中出现的问题，提高项目的投资效益，为未来的项目决策提供依据。加强现有规模上

的物业管理，提升管理能力和水平。继续突出对企业品牌和产品品牌的宣传，展示“北京城建地产”的品牌形象。

继续优化公司融资结构。在巩固好银行融资渠道的前提下，密切关注房地产市场再融资政策，关注保障房建设融资政策，为多方筹措资金做好准备。挖掘公司商业地产资源，争取在商业地产贷款方面取得新突破。

（2）对外投资

加强对外投资板块的管理，优化调整投资结构，继续跟踪国信证券、锦州银行上市进展，做好各项沟通配合工作。加强对朝阳产业的研究，继续寻找新的、有发展潜力的投资项目。

（3）自持物业经营

加大对酒店建造、运营和管理方面的研究，加强品质提升及价值管理，尽快实现分类定级和统一经营。加强在手商业的整合、招商、租赁和管理，扩大经营规模，创造盈利空间。

（4）企业管理

深入开展“管理提升年”活动，不断增强公司的管理能力，提升公司战略运营能力和水平。全面推进计划运营、成本、销售管理 ERP 系统建设，确保年内全面完成系统在公司总部及 8 家子公司、14 个开发项目的上线运行工作。优化法律事务管理，防范法律风险。加强企业综合治理，为企业的发展营造良好的氛围。

5.未来发展风险防范

坚持落实派出董、监事和高管书面述职报告和重大事项报告制度。坚持资金统一管理制度，合理配置资金资源，提高资金使用效率，发挥内部资金调控的作用。坚持内部审计制度，积极开展内控制度和社会责任履行情况评审。加强企业重大经营决策、投融资的法律论证

和审查。高度重视企业维稳工作，创造和谐安定的发展氛围。

（二）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	2,755,800,105.19	1,515,273,810.80	81.87
营业成本	1,667,502,386.34	401,878,566.94	314.93
销售费用	70,746,063.33	55,256,575.84	28.03
管理费用	142,750,013.57	117,355,341.50	21.64
财务费用	41,024,758.61	21,767,922.93	88.46
经营活动产生的现金流量净额	-7,588,376.95	1,748,511,155.96	-100.43
投资活动产生的现金流量净额	189,463,175.25	-536,304.86	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	779,567,125.82	95,200,309.54	718.87

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司营业收入同比增加 81.87%，利润同比增加 5.62%，主要是公司结转收入项目规模增加所致。

公司营业成本同比增加 314.93%，主要是各项目结转成本增加所致。

公司销售费用、管理费用分别同比增加 28.03%和 21.64%，主要是项目数量、规模增加所致。

公司财务费用同比增加 88.46%，主要是银行借款金额增加所致。

报告期项目投入增加导致经营活动产生的现金流量净额减少。

（三）行业、产品或地区经营情况分析

1. 主营业务分行业、分产品情况

单位：元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发销售收入	2,615,932,830.42	1,587,768,056.23	39.30	86.68	386.95	减少 37.43 个百分点
物业管理收入	75,933,536.73	71,929,703.29	5.27	19.65	13.21	增加 5.39 个百分点
拆迁收入	8,035,840.02	6,436,958.95	19.90	38.79	42.77	减少 2.24 个百分点

2.主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	2,498,997,168.21	70.15
重庆	199,883,138.96	不适用
成都	1,021,900.00	100.00

(四) 核心竞争力分析

1. 发展战略日益清晰。公司战略管理逐步得到贯彻和落实,经营管理思路进一步明确,业务板块进一步优化,着力打造以商品住宅开发、销售为主体,以对外股权投资和商业地产开发经营为两翼的“一体两翼”协调发展的新局面。

2. 管理水平持续提升。公司总部职能定位逐步明朗,运营能力逐步增强,各子公司管理界定逐步清晰,经营管理能力逐步提升。通过全面实施总控计划管理、强力推行全案策划、加强全过程成本管理以及项目后评估等措施,公司的管理水平得到了不断地提升。

3. 资源整合能力增强。公司不断健全法人治理结构,保证公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。积聚了良好的资金、人才、管理、品牌等资源,具备较好的区域布局、产品结构和成本优势,为公司持续、健康发展奠定了基础。

4. 品牌影响力日益扩大。公司的行业地位和影响力不断提升,荣获“2013 中国房地产开发企业 500 强”第 32 名、“2013 中国房地产开发企业经营绩效 10 强”第 3 名、“2013 中国房地产开发企业责任地产 10 强”第 3 名,“2013 沪深上市房地产公司综合实力、财富创造能力、财务稳健性 TOP10”,房地产行业信用评价 AAA 级企业,所属成都公司荣获“全国工人先锋号”。

(五) 投资状况分析

1.对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为 5,250.00 万元,比上年同期增加 2,250.00 万元,增加的比例为 75%。

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备 注
北京城建（海南）地产有限公司	房地产开发	100	报告期内，公司出资 5000 万元成立
北京城建重庆物业管理有限公司	物业经营	100	报告期内，公司增资 250 万元

2.持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
国信证券股份有限公司	127,400,000	4.90	4.90	127,400,000	34,300,000	长期股权投资	股权认购
锦州银行股份有限公司	260,000,000	3.446	3.446	260,000,000	0	长期股权投资	股权认购
合计	387,400,000	/	/	387,400,000	34,300,000	/	

3.非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（1）委托理财情况

报告期内公司无委托理财事项。

（2）委托贷款情况

报告期内公司无委托贷款事项。

4.募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

5. 主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司分析

单位：万元

主要子公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	持股比例	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	北苑家园、筑华年、世华龙樾	65,000	100.00%	1,143,788.02	295,618.92	49,931.00	16,500.53
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	首城国际中心、首城南湖壹号	10,000	50.00%	548,128.87	193,864.36	77,253.04	13,766.21
北京世纪鸿城置业有限公司	房地产开发经营	世华泊郡	5,000	100.00%	475,851.68	29,489.30	117,374.50	23,982.92

(2) 主要参股公司分析

单位：万元

主要参股公司名称	企业类型	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 (%)	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
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	200,000.00	14.00	14.00	1,782,987.03	1,225,018.46	557,968.57	277,561.26	46,956.61
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限责任公司	投资高新技术产业和其他技术创新产业	40,000.00	30.00	30.00	127,525.01	40,256.14	87,268.87	0	5,851.15
国奥投资发展有限公司	中外合资有限公司	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	140,000.00	20.00	20.00	841,715.57	588,947.27	252,768.30	39,597.14	1,147.08

6.非募集资金项目情况

报告期内，公司无新增非募集资金项目。

二、利润分配或资本公积转增预案

（一）报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司拟以总股数 88,920 万股为基数，每 10 股派发现金股利 3.7 元（含税），预计支付红利 32,900.4 万元，不进行资本公积转增资本。2013 年 6 月 25 日公司召开 2012 年年度股东大会，中小股东代表参加了会议，审议通过了利润分配方案。公司利润分配方案将于 2013 年 8 月底前实施完成。

（二）半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司半年度不进行利润分配或公积金转增。

第五章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

报告期内公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013 年 3 月 20 日, 经公司第五届董事会第九次会议审议通过转让所持北京城建环保投资发展有限公司 100% 股权	该事项详细内容参见公司于 2013 年 3 月 21 日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的相关公告及附件。
2013 年 5 月 20 日, 经公司第五届董事会第十三次会议审议通过, 转让所持有的北京城建一建设发展有限公司 10% 股权	该事项详细内容参见公司于 2013 年 5 月 21 日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的相关公告及附件。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

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

四、公司股权激励情况及其影响

报告期内公司不存在股权激励情况。

五、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

报告期内公司不存在与日常经营相关的重大关联交易。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1.已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述及类型	查询索引
2013 年 5 月 20 日，经公司第五届董事会第十三次会议审议通过，转让所持有的北京城建一建设发展有限公司 10%股权	该事项详细内容参见公司于 2013 年 5 月 21 日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的相关公告及附件。

(三) 关联债权债务往来

1.已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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

(2) 公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京天银地热有限责任公司提供借款 800 万元，报告期内计提资金使用费 25.46 万元。公司借给北京天银地热有限责任公司款项将逐步收回。

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

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

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

(二) 担保情况

单位：万元

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	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
本公司	公司本部	宁国市城建污水处理有限公司	1,200	2009年7月29日	2009年7月29日	2013年7月1日	连带责任担保	否	否	否	否	否	
本公司	公司本部	禹城东郊城建污水处理有限公司	2,450	2011年6月28日	2011年6月28日	2013年7月1日	连带责任担保	否	否	否	否	否	
本公司	公司本部	北京城建环保投资发展有限公司	1,440	2011年12月14日	2011年12月14日	2013年7月2日	连带责任担保	否	否	否	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								5,090					
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								100,000					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								373,500					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								378,590					
担保总额占公司净资产的比例(%)								43.73					

1. 公司对外担保情况

截至报告期末，公司为原全资子公司北京城建环保投资发展有限公司及其子公司 5090 万元银行贷款仍在担保期间内，2013 年 7 月 2 日，上述贷款已全部偿清，公司为北京城建环保投资发展有限公司及其子公司提供的银行贷款的担保责任相应解除。

2. 公司对子公司的担保情况

（1）根据 2011 年第一次临时股东大会决议，公司为全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司银行借款 3.25 亿元提供借款担保。

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

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

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

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

(6) 根据第五届董事会第十三次会议决议，公司为全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司 10 亿元借款提供借款担保。

七、承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，上市公司、控股股东及实际控制人没有承诺事项。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所。

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

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

十、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件要求，规范运作。股东大会、董事会、监事会和经理层认真履行职责，推动公司持续健康发展。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

第六章 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				50,090		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	国有法人	50.41	448,240,936	0	0	无
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	未知	4.19	37,231,664	5,776,963	0	未知
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	未知	4.13	36,727,468	559,684	0	未知
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金	未知	3.41	30,346,996	20,385,692	0	未知
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	未知	1.11	9,833,347	-15,222,101	0	未知
中国人民人寿保险股份有限公司－分红一个险分红	未知	0.99	8,778,351	6,893,845	0	未知
中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001 沪	未知	0.93	8,294,113	1,630,775	0	未知
中国工商银行－南方稳健成长贰号证券投资基金	未知	0.92	8,159,597	-865,501	0	未知
中国工商银行－南方稳健成长证券投资基金	未知	0.91	8,082,990	-976,084	0	未知
全国社保基金六零三组合	未知	0.64	5,685,373	4,385,498	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称				持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
北京城建集团有限责任公司				448,240,936	人民币普通股	
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金				37,231,664	人民币普通股	
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金				36,727,468	人民币普通股	
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金				30,346,996	人民币普通股	
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金				9,833,347	人民币普通股	

中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	8,778,351	人民币普通股
中国人民财产保险股份有限公司—传统普通保险产品—008C—CT001 沪	8,294,113	人民币普通股
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	8,159,597	人民币普通股
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	8,082,990	人民币普通股
全国社保基金六零三组合	5,685,373	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，公司第一大股东城建集团与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；南方成份精选股票型证券投资基金与南方稳健成长贰号证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金同属于南方基金管理有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

四、控股股东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。

第七章 董事、监事、高级管理人员情况

一、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

报告期内，根据公司工作安排，李文担任公司其它主要领导职务，不再担任公司总经理。

2013 年 4 月 25 日，第五届第十二次董事会聘任储昭武为公司总经理，聘任李文为公司副总经理。

2013 年 6 月 25 日，第五届第十五次董事会聘任李学富为公司副总经理。

第八章 财务报告

合并资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	八、1	6,647,757,556.53	5,686,315,632.41
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、2	34,188,049.11	42,327,067.16
预付款项	八、3	2,402,985,846.68	1,542,761,632.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	八、4	1,392,356.58	2,537,749.91
应收股利	八、5	56,009,600.00	
其他应收款	八、6	199,299,955.84	84,080,036.90
买入返售金融资产			
存货	八、7	18,369,828,401.58	17,979,040,558.95
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		27,711,461,766.32	25,337,062,677.35
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			21,835,267.00
长期股权投资	八、8	1,879,066,356.76	1,900,307,696.34
投资性房地产	八、9	1,983,885,579.77	1,984,392,065.47
固定资产	八、10	73,357,137.88	73,003,920.25
在建工程	八、11		87,431,797.94
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、12		118,167,432.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、13	3,890,570.95	25,354,466.50
递延所得税资产	八、14	455,661,306.08	461,352,489.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,395,860,951.44	4,671,845,134.90
资产总计		32,107,322,717.76	30,008,907,812.25

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	八、16		179,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、17	3,915,887,954.09	4,018,188,835.17
预收款项	八、18	10,534,353,723.04	9,292,625,177.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、19	26,239,635.57	28,030,672.00
应交税费	八、20	129,031,140.06	520,276,447.08
应付利息	八、21	64,833,333.33	18,970,527.00
应付股利	八、22	329,023,200.00	19,200.00
其他应付款	八、23	270,742,777.63	308,515,203.20
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	八、24	600,000,000.00	912,000,000.00
其他流动负债			
流动负债小计		15,870,111,763.72	15,277,626,061.50
非流动负债：			
长期借款	八、25	5,906,000,000.00	4,637,800,000.00
应付债券	八、26	1,391,980,966.99	1,390,230,891.11
长期应付款	八、27	12,000,000.00	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	八、28	269,541,926.78	269,653,789.63
其他非流动负债			
非流动负债小计		7,579,522,893.77	6,297,684,680.74
负债合计		23,449,634,657.49	21,575,310,742.24
股东权益：			
股本	八、29	889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积	八、30	1,479,767,943.75	1,479,672,911.88
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、31	470,222,397.56	470,222,397.56
一般风险准备			
未分配利润	八、32	4,844,976,406.05	4,683,843,756.17
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		7,684,166,747.36	7,522,939,065.61
少数股东权益	八、33	973,521,312.91	910,658,004.40
股东权益合计		8,657,688,060.27	8,433,597,070.01
负债和股东权益总计		32,107,322,717.76	30,008,907,812.25

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
一、营业总收入		2,755,800,105.19	1,515,273,810.80
其中：营业收入	八、34	2,755,800,105.19	1,515,273,810.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,123,933,891.16	976,657,304.50
其中：营业成本	八、34	1,667,502,386.34	401,878,566.94
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、35	201,103,251.06	363,911,603.23
销售费用	八、36	70,746,063.33	55,256,575.84
管理费用	八、37	142,750,013.57	117,355,341.50
财务费用	八、38	41,024,758.61	21,767,922.93
资产减值损失	八、39	807,418.25	16,487,294.06
加：公允价值变动收益	八、40	-36,116.83	
投资收益	八、41	135,615,049.44	130,930,490.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、41	79,768,563.56	92,173,464.74
汇兑收益			
三、营业利润		767,445,146.64	669,546,996.62
加：营业外收入	八、42	2,511,696.15	59,894,037.58
减：营业外支出	八、43	3,373,752.27	3,638,576.85
其中：非流动资产处置损失		23,260.40	536.10
四、利润总额		766,583,090.52	725,802,457.35
减：所得税费用	八、44	213,583,132.13	199,475,126.37
五、净利润		552,999,958.39	526,327,330.98
归属于母公司股东的净利润		490,136,649.88	392,293,674.62
少数股东损益		62,863,308.51	134,033,656.36
六、每股收益			
（一）基本每股收益	八、46	0.5512	0.4412
（二）稀释每股收益	八、46	0.5512	0.4412
七、其他综合收益	八、47	95,031.87	
八、综合收益总额		553,094,990.26	526,327,330.98
归属于母公司股东的综合收益总额		490,231,681.75	392,293,674.62
归属于少数股东的综合收益总额		62,863,308.51	134,033,656.36

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
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		4,069,730,013.34	4,339,890,254.02
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	八、48	3,477,646,852.29	223,606,781.99
经营活动现金流入小计		7,547,376,865.63	4,563,497,036.01
购买商品、接受劳务支付的现金		2,848,396,346.83	1,790,158,827.94
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		128,380,757.91	107,657,646.56
支付的各项税费		910,775,110.80	693,540,067.90
支付其他与经营活动有关的现金	八、48	3,667,413,027.04	223,629,337.65
经营活动现金流出小计		7,554,965,242.58	2,814,985,880.05
经营活动产生的现金流量净额		-7,588,376.95	1,748,511,155.96

2013 年半年度报告

项目	附注	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			7,200,000.00
取得投资收益收到的现金		34,300,000.00	36,641,021.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,117.00	12,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		159,590,130.92	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		193,912,247.92	43,853,521.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,449,072.67	13,431,633.00
投资支付的现金			20,000,000.00
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			10,958,192.90
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,449,072.67	44,389,825.90
投资活动产生的现金流量净额		189,463,175.25	-536,304.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,520,000,000.00	387,300,000.00
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		1,520,000,000.00	387,300,000.00
偿还债务支付的现金		618,000,000.00	178,567,981.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		115,432,874.18	113,531,708.47
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		7,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		740,432,874.18	292,099,690.46
筹资活动产生的现金流量净额		779,567,125.82	95,200,309.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		961,441,924.12	1,843,175,160.64
加：期初现金及现金等价物余额		5,686,315,632.41	2,994,111,613.89
六、期末现金及现金等价物余额		6,647,757,556.53	4,837,286,774.53

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并股东权益变动表
2013 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额									少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,479,672,911.88			470,222,397.56		4,683,843,756.17			910,658,004.40	8,433,597,070.01
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	889,200,000.00	1,479,672,911.88			470,222,397.56		4,683,843,756.17			910,658,004.40	8,433,597,070.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		95,031.87					161,132,649.88			62,863,308.51	224,090,990.26
（一）净利润							490,136,649.88			62,863,308.51	552,999,958.39
（二）其他综合收益		95,031.87									95,031.87
上述（一）和（二）小计		95,031.87					490,136,649.88			62,863,308.51	553,094,990.26
（三）股东投入和减少资本											
1.股东投入资本											
2.股份支付计入股东权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配							-329,004,000.00				-329,004,000.00
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对股东的分配							-329,004,000.00				-329,004,000.00
4.其他											
（五）股东权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（七）其他											
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,479,767,943.75			470,222,397.56		4,844,976,406.05			973,521,312.91	8,657,688,060.27

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并股东权益变动表（续）
2013 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年同期金额									少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,474,460,510.03			429,488,126.68		3,807,549,906.42		625,349,522.33	7,226,048,065.46	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
二、本年初余额	889,200,000.00	1,474,460,510.03			429,488,126.68		3,807,549,906.42		625,349,522.33	7,226,048,065.46	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							392,293,674.62		134,033,656.36	526,327,330.98	
（一）净利润							392,293,674.62		134,033,656.36	526,327,330.98	
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							392,293,674.62		134,033,656.36	526,327,330.98	
（三）股东投入和减少资本											
1.股东投入资本											
2.股份支付计入股东权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对股东的分配											
4.其他											
（五）股东权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（七）其他											
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,474,460,510.03			429,488,126.68		4,199,843,581.04		759,383,178.69	7,752,375,396.44	

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		617,360,475.48	507,634,131.64
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	3,240,880.00	
预付款项		1,279,342,924.69	674,450,813.33
应收利息			
应收股利		56,009,600.00	
其他应收款	十四、2	4,938,972,331.86	5,043,771,209.22
存货		40,996,199.97	43,428,715.09
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,935,922,412.00	6,269,284,869.28
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	十四、3	3,873,336,437.82	3,964,877,225.01
投资性房地产		284,275,591.02	284,275,591.02
固定资产		4,145,224.90	3,866,455.19
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		41,074,097.19	41,044,548.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,202,831,350.93	4,294,063,819.49
资产总计		11,138,753,762.93	10,563,348,688.77

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		774,366,816.75	774,919,791.73
预收款项		295,169.00	37,345,169.00
应付职工薪酬		-719,142.92	144,852.95
应交税费		4,037,172.27	44,650,660.32
应付利息		63,633,333.33	17,833,333.33
应付股利		329,004,000.00	
其他应付款		2,153,936,063.68	1,893,039,637.85
一年内到期的非流动负债		600,000,000.00	600,000,000.00
其他流动负债			
流动负债小计		3,924,553,412.11	3,367,933,445.18
非流动负债：			
长期借款		640,000,000.00	420,000,000.00
应付债券		1,391,980,966.99	1,390,230,891.11
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		40,873,835.08	40,873,835.08
其他非流动负债			
非流动负债小计		2,072,854,802.07	1,851,104,726.19
负债合计		5,997,408,214.18	5,219,038,171.37
股东权益：			
股本		889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积		1,737,306,224.95	1,737,306,224.95
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		428,563,015.09	428,563,015.09
一般风险准备			
未分配利润		2,086,276,308.71	2,289,241,277.36
股东权益合计		5,141,345,548.75	5,344,310,517.40
负债和股东权益总计		11,138,753,762.93	10,563,348,688.77

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
一、营业收入	十四、4	11,586,562.28	256,117,782.11
减：营业成本	十四、4	3,132,987.96	131,065,622.46
营业税金及附加		503,398.35	34,030,142.56
销售费用		1,573,531.03	158,291.99
管理费用		42,515,753.72	27,699,913.71
财务费用		-36,936,174.66	-95,445,354.70
资产减值损失		441,227.02	16,303.82
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)			
投资收益(损失以“-”填列)	十四、5	130,276,498.36	121,271,597.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		79,768,563.56	86,971,597.73
二、营业利润(亏损以“-”填列)		130,632,337.22	279,864,460.00
加：营业外收入			
减：营业外支出		1,812,431.50	1,278,313.71
其中：非流动资产处置损失		12,431.50	
三、利润总额(亏损总额以“-”填列)		128,819,905.72	278,586,146.29
减：所得税费用		2,780,874.37	40,508,652.49
四、净利润(净亏损以“-”填列)		126,039,031.35	238,077,493.80
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.1417	0.2677
(二) 稀释每股收益		0.1417	0.2677
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		126,039,031.35	238,077,493.80

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
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		8,002,634.83	35,536,361.61
处置交易性金融资产净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,752,172,606.28	1,116,832,502.71
经营活动现金流入小计		5,760,175,241.11	1,152,368,864.32
购买商品、接受劳务支付的现金		596,290,557.00	465,638,520.23
支付给职工以及为职工支付的现金		15,179,934.14	15,231,778.44
支付的各项税费		48,705,907.45	101,829,060.28
支付其他与经营活动有关的现金		5,317,603,571.39	469,002,322.53
经营活动现金流出小计		5,977,779,969.98	1,051,701,681.48
经营活动产生的现金流量净额		-217,604,728.87	100,667,182.84
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		34,300,000.00	34,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,672.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		180,800,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		215,112,672.00	34,300,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		674,530.67	389,872.00
投资支付的现金		62,500,000.00	50,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		63,174,530.67	50,389,872.00
投资活动产生的现金流量净额		151,938,141.33	-16,089,872.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		300,000,000.00	451,000,000.00
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		300,000,000.00	451,000,000.00
偿还债务支付的现金		80,000,000.00	115,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		44,607,068.62	33,679,494.61
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		124,607,068.62	148,679,494.61
筹资活动产生的现金流量净额		175,392,931.38	302,320,505.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		109,726,343.84	386,897,816.23
加：期初现金及现金等价物余额		507,634,131.64	134,783,601.17
六、期末现金及现金等价物余额		617,360,475.48	521,681,417.40

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

2013 年半年度报告

母公司股东权益变动表

2013 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,737,306,224.95			428,563,015.09		2,289,241,277.36	5,344,310,517.40
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	889,200,000.00	1,737,306,224.95			428,563,015.09		2,289,241,277.36	5,344,310,517.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-202,964,968.65	-202,964,968.65
（一）净利润							126,039,031.35	126,039,031.35
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							126,039,031.35	126,039,031.35
（三）股东投入和减少资本								
1.股东投入资本								
2.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配							-329,004,000.00	-329,004,000.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对股东的分配							-329,004,000.00	-329,004,000.00
4.其他								
（五）股东权益内部结转								
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,737,306,224.95			428,563,015.09		2,086,276,308.71	5,141,345,548.75

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

2013 年半年度报告

母公司股东权益变动表（续）

2013 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年同期金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,757,506,377.46			387,828,744.21		2,100,472,839.49	5,135,007,961.16
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	889,200,000.00	1,757,506,377.46			387,828,744.21		2,100,472,839.49	5,135,007,961.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							238,077,493.80	238,077,493.80
（一）净利润							238,077,493.80	238,077,493.80
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							238,077,493.80	238,077,493.80
（三）股东投入和减少资本								
1.股东投入资本								
2.股份支付计入股东权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对股东的分配								
4.其他								
（五）股东权益内部结转								
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,757,506,377.46			387,828,744.21		2,338,550,333.29	5,373,085,454.96

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

一、 公司的基本情况

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

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

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 现金及现金等价物

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

5. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债

表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额。

（2）外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

6. 金融资产和金融负债

（1）金融资产

1) 金融资产分类

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

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

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

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

2) 金融资产确认与计量

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

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

3) 金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

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

4) 金融资产转移

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

7. 应收款项坏账准备

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

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

款项性质特殊的应收款项	以应收款项的性质为特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
款项性质特殊的应收款项	不计提坏账准备

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

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备

8. 存货

本公司依据房地产行业的生产经营特点,将存货划分为开发成本、开发产品和其他。

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

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

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

年末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取;其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计

的销售费用和相关税费后的金额确定。

9. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含)以上但低于 50%的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并(购买)日为取得对被合并(购买)方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响，但在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投

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

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

10. 投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

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

11. 固定资产

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

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

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

认条件的，于发生时计入当期损益。

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

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

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

12. 在建工程

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

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

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

13. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间 (通常指 1 年以上) 的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

14. 无形资产

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

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

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

15. 非金融长期资产减值

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

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

16. 商誉

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

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

17. 长期待摊费用

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

18. 职工薪酬

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

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

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

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

19. 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

20. 收入确认原则

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

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

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

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

(3) 与交易相关的经济利益很可能流入本公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

本公司出租物业时，满足以下条件确认其收入的实现：

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

(4) 其他

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

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递

延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

22. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。本公司作为承租方时，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将两者的差额记录为未确认融资费用。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

23. 所得税的会计核算

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

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

24. 企业合并

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

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

对于非同一控制下企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。

25. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

（2）合并财务报表所采用的会计方法

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

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表。

26. 重要会计估计的说明

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

（1）房地产开发成本

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

（2）存货减值准备

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

（3）递延所得税资产

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

（4）税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项，但在正常的经营活动中，需对诸如土地增值税等税项的计提做出估计，这种估计与最终的税务清算认定可能存在差异。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计

提的税金金额产生影响。

五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

报告期内无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正事项。

六、 税项

1. 主要税种及税率

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

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

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

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

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

2. 税收优惠及批文

(1) 本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司享受下列优惠政策：

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

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况 (单位: 万元)

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	2013 年 6 月 30 日实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
同一控制下企业合并取得的子公司												
北京城建兴华地产有限公司(以下简称兴华公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	65,000.00	房地产开发	81,699.84	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司(以下简称重庆地产公司)	有限责任公司	重庆	房地产开发	12,000.00	房地产开发	2,126.66	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司(以下简称重庆物业公司)	有限责任公司	重庆	物业管理	300.00	物业管理	299.44	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
非同一控制下企业合并取得的子公司												
北京汇和房地产开发有限公司(以下简称汇和公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	2,980.00	房地产开发	5,462.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司(以下简称城和公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发	7,133.80	0.00	74.40%	74.40%	是	2,191.91	0.00
北京大东房地产开发有限公司(以下简称大东公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	1,000.00	房地产开发	800.00	0.00	80.00%	80.00%	是	-1.27	200.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司(以下简称腾宇拆迁公司)	有限责任公司	北京	房地产	1,100.00	建筑物拆除, 渣土清运	1,355.14	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司(以下简称城承物业公司)	有限责任公司	北京	物业管理	500.00	物业管理	438.18	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
其他方式取得的子公司												
北京城建兴业置地有限公司(以下简称兴业公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	20,000.00	土地开发、房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京首城置业有限公司(以下简称首城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	50.00%	50.00%	是	96,932.18	0.00
首城(天津)投资发展有限公司(以下简称首城天津公司)	有限责任公司	天津	房地产开发	20,000.00	房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司(以下简称世纪鸿城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	42,739.23	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司(以下简称兴合公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	2013 年 6 月 30 日实 际出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额
北京城建兴泰房地产开发有限公司 (以下简称兴泰公司)	有限责任 公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建成都地产有限公司(以下 简称成都公司)	有限责 任公司	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发, 项 目投资与管理	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	-1,770.68	1700.00
青岛京城房地产开发有限公司(以 下简称青岛公司)	有限责 任公司	青岛	房地产开发	1,050.00	房地产经营	1,050.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴云房地产有限公司(以 下简称兴云公司)	有限责 任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发	3,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建(海南)地产有限公司(以 下简称海南公司)	有限责 任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

(二) 本年合并财务报表合并范围的变动

1. 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例	期末净资产	本期净利润
海南公司	投资设立	100.00%	49,276.765.90	-723,234.10

海南公司于 2013 年 3 月由本公司在海南省三亚市解放路 561 号成立，公司法人代表：陈小房；注册资本人民币 5,000 万元。

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

海南公司控股股东为本公司，最终控制人为北京城建集团有限责任公司。

2. 本年度不再纳入合并范围的子公司情况（单位：万元）

公司名称	不再纳入合并范围的原因	持股比例	处置日净资产
北京城建环保投资发展有限公司	转让股权	100.00%	14,045.13
绩溪县城建污水处理有限公司	转让股权	100.00%	1,377.33
宁国市城建污水处理有限公司	转让股权	100.00%	2,322.67
大城县城建环保污水处理有限公司	转让股权	100.00%	1,248.04
安徽省城建花山污水处理有限公司	转让股权	100.00%	-864.84
禹城东郊城建污水处理有限公司	转让股权	100.00%	949.53
济源市玉川城建污水处理有限公司	转让股权	100.00%	3,000.00

2013 年 3 月 20 日，经公司第五届董事会第九次会议审议通过，公司转让所持北京城建环保投资发展有限公司 100% 股权，北京城建环保投资发展有限公司下属子公司也一并转让，报告期不再纳入合并范围。

八、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2013 年 1 月 1 日，“期末”系指 2013 年 6 月 30 日，“本期”系指 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日，“上期”系指 2012 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
库存现金	3,025,936.68	2,021,085.41
银行存款	6,642,134,117.39	5,660,241,765.99
其他货币资金	2,597,502.46	24,052,781.01
合计	6,647,757,556.53	5,686,315,632.41

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

2. 应收帐款

(1) 应收账款账龄

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	18,281,916.23	32.72%	667,244.23	26,215,848.80	40.50%	1,245,063.56
1-2 年	10,384,678.05	18.59%	1,028,467.81	10,152,406.61	15.68%	944,125.35
2-3 年	11,445,522.02	20.49%	9,899,177.05	5,184,049.41	8.01%	2,099,325.05
3 年以上	15,758,387.18	28.20%	10,087,565.28	23,180,468.37	35.81%	18,117,192.07
合计	55,870,503.48	100.00%	21,682,454.37	64,732,773.19	100.00%	22,405,706.03

(2) 应收账款风险分类

类别	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 1(注)	24,765,446.11	44.32%	11,474,543.30	30,166,747.85	46.60%	2,293,387.73
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 2(注)	14,258,290.07	25.52%	1,570,136.07	20,619,724.85	31.85%	11,474,543.30
款项性质特殊的应收账款	8,208,992.30	14.69%	0.00	5,308,525.49	8.20%	0.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	15.12%	8,449,815.00	8,449,815.00	13.05%	8,449,815.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	187,960.00	0.35%	187,960.00	187,960.00	0.30%	187,960.00
合计	55,870,503.48	100.00%	21,682,454.37	64,732,773.19	100.00%	22,405,706.03

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

1) 组合中，按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	4,438,220.41	17.92%	221,911.02	22,458,546.70	74.45%	1,122,927.34
1-2 年	8,105,101.26	32.73%	810,510.13	2,836,152.17	9.40%	283,615.22
2-3 年	2,966,670.48	11.98%	1,186,668.19	1,751,292.41	5.81%	262,693.86
3 年以上	9,255,453.96	37.37%	9,255,453.96	3,120,756.57	10.34%	624,151.31
合计	24,765,446.11	100.00%	11,474,543.30	30,166,747.85	100.00%	2,293,387.73

2) 组合中，按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	8,906,664.29	62.47%	445,333.21	2,442,724.35	11.85%	122,136.22
1-2 年	2,279,576.79	15.99%	217,957.68	6,605,101.26	32.03%	660,510.13

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
2-3 年	1,001,846.31	7.03%	262,693.86	1,466,670.48	7.11%	586,668.19
3 年以上	2,070,202.68	14.52%	644,151.32	10,105,228.76	49.01%	10,105,228.76
合计	14,258,290.07	100.00%	1,570,136.07	20,619,724.85	100.00%	11,474,543.30

3) 组合中, 款项性质特殊的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京城建房地产开发有限公司	4,968,112.30	0.00	0.00%	关联方, 无回收风险
北京城建集团有限责任公司	3,240,880.00	0.00	0.00%	关联方, 无回收风险
合计	8,208,992.30	0.00	—	—

4) 期末单项金额重大并单独计提减值准备的应收账款

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

5) 期末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的应收账款

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

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

(4) 本公司本期无实际核销的应收账款;

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

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
北京天华创业科贸有限公司	第三方	8,449,815.00	5 年以内	15.12%
北京大学结算中心	非关联方	7,279,576.80	3 年以内	13.03%
北京城建集团有限责任公司	关联方	3,240,880.00	1 年以内	5.80%
北京如日嘉和房地产公司	非关联方	2,000,000.00	3 年以内	3.58%
北京海淀区政管理委员会	非关联方	1,040,000.00	2 年以内	1.86%
合计	—	22,010,271.80	—	39.39%

3. 预付账款

(1) 预付账款账龄

项目	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,277,202,149.16	53.15%	1,356,397,330.42	87.92%
1-2 年	1,067,651,502.53	44.43%	177,769,572.65	11.52%
2-3 年	50,300,372.78	2.09%	1,183,004.24	0.08%
3 年以上	7,831,822.21	0.33%	7,411,724.71	0.48%
合计	2,402,985,846.68	100.00%	1,542,761,632.02	100.00%

(2) 预付账款主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
预付土地款及契税	第三方	1,211,538,000.00	2 年以内	预付土地款
预付各项税费	第三方	831,729,489.26	5 年以内	预缴税费
北京城建七建设工程有限公司	关联方	22,340,000.00	1 年内	预付工程款
北京南隆建筑装饰工程有限公司	非关联方	22,400,000.00	1 年内	预付工程款
北京东方远景园林工程有限公司	非关联方	20,000,000.00	1 年内	预付工程款
合计	—	2,108,007,489.26	—	—

注：本公司本期中标三亚红塘湾旅游度假区 E-01、E-02、E-03、E-05、E-09 地块 240,458.82 平方米国有建设用地使用权，并支付土地预付款 1,211,538,000.00 元。

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

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

4. 应收利息

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京市天银地热开发有限责任公司	2,537,749.91	254,606.67	1,400,000.00	1,392,356.58

5. 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日
国信证券股份有限公司	0.00	34,300,000.00	34,300,000.00	0.00
北京科技园建设(集团)股份有限公司	0.00	56,009,600.00		56,009,600.00
合计	0.00	90,309,600.00	34,300,000.00	56,009,600.00

6. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	153,854,793.07	73.59%	231,193.73	43,345,332.54	46.57%	699,920.70
1-2 年	25,956,063.76	12.41%	3,814,001.58	2,083,089.91	2.24%	280,461.45
2-3 年	2,527,202.11	1.21%	379,080.31	8,154,418.31	8.76%	770,182.86
3 年以上	26,732,715.67	12.79%	5,346,543.15	39,496,539.91	42.43%	7,248,778.76
合计	209,070,774.61	100.00%	9,770,818.77	93,079,380.67	100.00%	8,999,343.77

(2) 其他应收款风险分类

类别	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
款项性质特殊的其他应收款	163,088,052.83	78.01%	-	46,471,722.27	49.93%	0.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	43,089,267.74	20.61%	6,877,364.73	43,714,204.36	46.96%	6,105,889.73
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,893,454.04	1.38%	2,893,454.04	2,893,454.04	3.11%	2,893,454.04
合计	209,070,774.61	100.00%	9,770,818.77	93,079,380.67	100.00%	8,999,343.77

1) 组合中, 款项性质特殊(关联方、保证金、备用金等性质)的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京市土地整理储备中心	120,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京市土地整理储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	5,341,176.48	0.00	0.00%	关联方不计提
代垫施工水电费	4,152,725.71	0.00	0.00%	关联方不计提
新型墙体材料基金	3,032,450.72	0.00	0.00%	无回收风险
北京华威家具制造有限公司	2,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
汪宏坤	1,805,987.54	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建七建设工程有限公司	1,251,371.28	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建北方建设工程有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建新城投资开发有限公司	2,117,737.27	0.00	0.00%	关联方不计提
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	1,251,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
重庆市劳动保障监察总队	910,600.00	0.00	0.00%	无回收风险
北京城建九建设工程有限公司	291,773.02	0.00	0.00%	无回收风险
小额款项小计	9,933,230.81	0.00	0.00%	无回收风险
合计	163,088,052.83	—	—	—

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	4,623,874.54	10.73%	231,193.73	17,267,685.90	39.50%	1,092,511.35

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1-2 年	9,205,475.42	21.36%	920,547.54	848,611.47	1.94%	84,861.15
2-3 年	2,527,202.11	5.87%	379,080.31	3,821,283.41	8.74%	573,192.51
3 年以上	26,732,715.67	62.04%	5,346,543.15	21,776,623.58	49.82%	4,355,324.72
合计	43,089,267.74	100%	6,877,364.73	43,714,204.36	100.00%	6,105,889.73

3) 期末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
重庆沙坪坝区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00%	难以收回
广顺房地产公司	298,500.00	298,500.00	100.00%	难以收回
重庆分公司直属工程部	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回
客户应交本息	53,096.17	53,096.17	100.00%	难以收回
于颖	40,775.23	40,775.23	100.00%	逾期月供难以收回
燕城苑 ABC 楼业主	39,919.64	39,919.64	100.00%	难以收回
合计	2,893,454.04	2,893,454.04	--	--

(3) 本公司期末其他应收款金额比上年末增加 11,599.14 万元，增加比例为 124.62%，主要原因系增加应收北京市土地整理储备中心投标保证金 12,000.00 万元；

(4) 本公司本期无实际核销的其他应收款；

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

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

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
北京市土地整理储备中心	非关联方	120,000,000.00	1 年以内	60.21%
北京市土地整理储备中心朝阳分中心	非关联方	10,000,000.00	5 年以内	5.02%
北京市天银地热开发有限责任公司	关联方	8,000,000.00	1 年以上	4.01%
专项基金	非关联方	7,667,980.92	1 年以上	3.85%
北京城建房地产开发有限公司	关联方	5,341,176.48	5 年以内	2.68%
合计	--	151,009,157.40	--	75.77%

7. 存货

(1) 存货分类

项目	2013 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	14,927,488,436.31	6,003,143.97	14,921,485,292.34
开发产品	3,447,107,176.49		3,447,107,176.49
其他	1,235,932.75		1,235,932.75
合计	18,375,831,545.55	6,003,143.97	18,369,828,401.58

(续)

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

本公司期末开发产品和开发成本余额中包含利息资本化金额 64,294.22 万元。

(2) 存货跌价准备

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2013 年 6 月 30 日
			转回	其他转出	
开发成本	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62#院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
合计	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97

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

(3) 开发成本明细表

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
世华龙樾项目	2005 年	2014 年	56.18 亿元	3,074,030,906.14	2,786,927,384.08
徜徉集项目	2010 年	2013 年	35.26 亿元	2,014,641,164.29	1,859,077,852.82
亦庄项目	2012 年	2015 年	11.04 亿元	1,680,150,251.45	1,676,620,280.00
首城汇景湾项目	2012 年	2015 年	31 亿元	1,488,776,480.45	1,346,920,188.89
龙樾湾（成都）项目	2011 年	2017 年	38.00 亿元	1,237,770,169.85	1,031,861,890.60
世华泊郡项目	2009 年	2013 年	39.31 亿元	774,814,626.61	731,812,541.01
上河湾项目	2013 年	2015 年	21.80 亿元	812,225,044.78	707,139,443.46
顺悦居项目	2012 年	2015 年	11.04 亿元	706,210,595.77	585,791,889.39
首城南湖壹号项目	2012 年	2015 年	17 亿元	636,006,312.83	576,624,371.60
龙樾湾（重庆）项目	2012 年	2014 年	14 亿元	611,481,469.75	569,989,472.28
动感花园项目	2006 年	2013 年	5.79 亿元	866,003,198.74	497,539,113.42
首城国际中心项目	2008 年	2013 年	67 亿元	112,117,457.13	98,401,329.94

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
望坛项目	2009 年	2014 年	40.20 亿元	27,590,571.35	26,781,933.24
金色港湾项目	2010 年	2013 年	0.41 亿元	10,961,978.01	9,114,022.57
大兴魏善庄	未开工	待定	待定	386,497,000.00	0.00
筑华年项目	2009 年	已竣工	19.00 亿元	314,691,593.30	0.00
红塘湾项目	2013 年	待定	待定	551,203.83	0.00
顺义平各庄项目	未开工	待定	待定	341,353.00	0.00
熙城项目	2010 年	2013 年	10.42 亿元	166,623,915.06	125,401,183.56
南苑项目	——	——	——	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	——	——	——	471,984.00	471,984.00
其他	——	——	——	0.00	139,753.56
合计	——	——	——	14,927,488,436.31	12,636,145,794.39

(4) 开发产品明细表

项目	竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
世华泊郡	2012 年	2,508,309,906.61	114,057,831.47	903,341,636.29	1,719,026,101.79
花市枣苑	2009 年	1,494,193.11			1,494,193.11
徜徉集	2012 年	18,532,242.64			18,532,242.64
尚源.印象	2007 年	7,896,080.06		1,091,481.52	6,804,598.54
尚源.熙城	2012 年	667,353,393.04		167,106,795.75	500,246,597.29
北苑家园	2010 年	67,385,779.88			67,385,779.88
筑华年	2012 年	668,897,378.14	101,095,859.55	662,768,154.52	107,225,083.17
首城国际	2013 年	1,365,087,939.60	71,819,734.51	451,511,294.01	985,396,380.10
世华水岸	2010 年	43,428,715.09		2,432,515.12	40,996,199.97
合计		5,348,385,628.17	286,973,425.53	2,188,251,877.21	3,447,107,176.49

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
按成本法核算的长期股权投资	542,419,523.98	552,427,274.73
按权益法核算的长期股权投资	1,490,798,646.02	1,502,032,234.85
长期股权投资合计	2,033,218,170.00	2,054,459,509.58
减：长期股权投资减值准备	154,151,813.24	154,151,813.24
长期股权投资价值	1,879,066,356.76	1,900,307,696.34

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日	本年现金红利
成本法核算								
北京花市枣苑物业管理公司	10.00%	10.00%	117,710.74	117,710.74			117,710.74	
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	409,188.71			409,188.71	
北京城建一建设发展有限公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75		10,007,750.75		
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53			153,742,624.53	
锦州银行股份有限公司	3.446%	3.446%	260,000,000.00	260,000,000.00			260,000,000.00	
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00			750,000.00	
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00			127,400,000.00	34,300,000.00
小计			552,659,523.98	552,427,274.73		10,007,750.75	542,419,523.98	34,300,000.00
权益法核算								
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	39,715,305.00	21,565,517.10	1,002.60		21,566,519.70	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	3,179,067.00	853,861.72	15,829.44		869,691.16	
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	280,000,000.00	637,055,178.60	65,739,257.27	56,009,600.00	646,784,835.87	
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	295,238,501.50	17,553,459.47		312,791,960.97	
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	493,070,592.41	2,294,159.12		495,364,751.53	
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	32,800,000.00	19,256,031.13		5,835,144.34	13,420,886.79	
南昌青山湖污水处理有限公司	20.00%	20.00%	29,000,000.00	34,992,552.39		34,992,552.39		
小计			786,981,783.58	1,502,032,234.85	85,603,707.90	96,837,296.73	1,490,798,646.02	0.00
合计			1,339,641,307.56	2,054,459,509.58	85,603,707.90	106,845,047.48	2,033,218,170.00	34,300,000.00

(3) 对联营企业投资 (单位: 万元)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	2013 年 6 月 30 日 净资产总额	2013 年 1-6 月 营业收入总额	2013 年度 1-6 月 净利润(注①)
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	7,548.66	1,642.98	0.35
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	217.42	1,151.89	3.96
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	557,968.57	277,561.26	46,956.61
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	87,268.87		5,851.15
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	252,768.30	39,597.14	1,147.08
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	3,326.90	1,793.21	-1,458.79

注①本公司联营企业本期净利润按归属于母公司净利润口径填列。

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京首都国际投资管理有限公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53
北京乾宇拆迁有限责任公司	409,188.71	0.00	0.00	409,188.71
合计	154,151,813.24	0.00	0.00	154,151,813.24

(5) 本公司期末无长期股权投资处置受到重大限制的情况。

9. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本年增加			本年减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处置	转为自用房地 产	
成本合计	1,345,526,241.24	0.00	0.00	0.00	470,368.87	0.00	1,345,055,872.37
房屋、建筑物	1,345,526,241.24	0.00	0.00	0.00	470,368.87	0.00	1,345,055,872.37
公允价值 变动合计	638,865,824.23	0.00	0.00	0.00	36,116.83	0.00	638,829,707.40
房屋、建筑物	638,865,824.23	0.00	0.00	0.00	36,116.83	0.00	638,829,707.40
账面价值 合计	1,984,392,065.47	0.00	0.00	0.00	506,485.70	0.00	1,983,885,579.77
房屋、建筑物	1,984,392,065.47	0.00	0.00	0.00	506,485.70	0.00	1,983,885,579.77

(2) 投资性房地产的抵押情况

本公司之子公司兴合公司将泰和国际大厦项目的国有土地使用权(权属证号:京西它项(2011抵)第10387号)及其地上建筑物抵押给华夏银行北京亮马河支行,用于最高额为24,000.00万的长期抵押借款,借款期限为2011年8月19日至2014年8月19日,期末该合同项下借款余额为23,600.00万元。

(3) 本公司期末投资性房地产不存在减值迹象。

10. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少	2013 年 6 月 30 日
原价	101,687,441.95	4,516,400.67		2,269,533.03	103,934,309.59
房屋建筑物	57,108,194.51	0.00		0.00	57,108,194.51
运输设备	23,199,026.48	3,443,542.67		2,149,065.11	24,493,504.04
其他	21,380,220.96	1,072,858.00		120,467.92	22,332,611.04
累计折旧	28,683,521.70	本年新增	本年计提	1,256,256.69	30,577,171.71
房屋建筑物	7,662,857.03	0.00	570,063.66	0.00	8,232,920.69
运输设备	8,502,875.25	0.00	1,341,173.81	1,140,762.82	8,703,286.24
其他	12,517,789.42	0.00	1,238,669.23	115,493.87	13,640,964.78
账面价值	73,003,920.25	—	—	—	73,357,137.88
房屋建筑物	49,445,337.48	—	—	—	48,875,273.82
运输设备	14,696,151.23	—	—	—	15,790,217.80
其他	8,862,431.54	—	—	—	8,691,646.26

(2) 本公司本期增加的固定资产中，无在建工程转入金额；

(3) 本公司期末固定资产不存在减值迹象；

(4) 本公司期末固定资产不存在被冻结、抵押情形；

(5) 2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司兴华公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，实际购买金额为 4,202.37 万元，该项收购资产作为兴华公司的办公场所。截至 2013 年 6 月 30 日，兴华公司已支付房屋购买款 2,941.66 万元，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

11. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	2012 年 12 月 31 日			2013 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
禹城东郊污水处理项目	54,640,785.48	0.00	54,640,785.48	0.00	0.00	0.00
济源市玉川城建污水处理项目	32,791,012.46	0.00	32,791,012.46	0.00	0.00	0.00
合计	87,431,797.94	0.00	87,431,797.94	0.00	0.00	0.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
禹城东郊污水处理项目	54,640,785.48	0.00	54,640,785.48	0.00
济源市玉川城建污水处理项目	32,791,012.46	0.00	32,791,012.46	0.00
合计	87,431,797.94	0.00	87,431,797.94	0.00

续上表

2013 年半年度报告

工程名称	预算数	工程投入 占预算比例	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	资金来源
禹城东郊污水处理项目	61,054,100.00		3,844,786.48	0.00	银行贷款、 自筹
济源市玉川城建污水处理项目	101,030,000.00		0.00	0.00	自筹
合计	162,084,100.00		3,844,786.48	0.00	

12. 无形资产

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
原值	146,716,153.92	0.00	146,716,153.92	0.00
BOT 经营权	146,716,153.92	0.00	146,716,153.92	0.00
累计摊销	11,548,721.63	0.00	11,548,721.63	0.00
BOT 经营权	11,548,721.63	0.00	11,548,721.63	0.00
减值准备	17,000,000.00	0.00	17,000,000.00	0.00
BOT 经营权	17,000,000.00	0.00	17,000,000.00	0.00
账面价值	118,167,432.29	--	118,167,432.29	0.00
BOT 经营权	118,167,432.29	--	118,167,432.29	0.00

13. 长期待摊费用

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年其他减少	2013 年 6 月 30 日
办公室装修费	953,982.84	0.00	336,699.84	0.00	617,283.00
租车款	468,000.00	0.00	468,000.00	0.00	0.00
样板间	2,769,168.00	0.00	461,527.98	0.00	2,307,640.02
园林景观区	21,163,315.66	0.00	0.00	20,197,667.73	965,647.93
合计	25,354,466.50	0.00	1,266,227.82	20,197,667.73	3,890,570.95

14. 递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产		
减值准备	43,927,214.69	43,702,949.82
其中：应收账款	2,249,340.08	2,244,104.28
其他应收款	1,639,135.31	1,420,106.24
存货	1,500,785.99	1,500,785.99
长期股权投资	38,537,953.31	38,537,953.31
预收售房款	117,734,194.53	122,549,266.14
预提开发成本	22,279,708.57	22,279,708.57
预提未付的职工薪酬	0.00	0.00
预提土地增值税	270,099,971.98	270,099,971.97
销售代理费	749,999.95	2,586,417.65
可抵扣亏损	870,216.36	134,174.96
合计	455,661,306.08	461,352,489.11

(2) 可抵扣暂时性差异项目明细

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣差异项目		
减值准备	175,708,858.76	174,811,799.21
其中：应收账款	8,997,360.32	8,976,417.10
其他应收款	6,556,541.24	5,680,424.90
存货	6,003,143.96	6,003,143.97
长期股权投资	154,151,813.24	154,151,813.24
预收售房款	470,936,778.12	490,197,064.52
预提开发成本	89,118,834.28	89,118,834.29
预提未付的职工薪酬	-	0.00
预提土地增值税	1,080,399,887.92	1,080,399,887.87
销售代理费	2,999,999.80	10,345,670.62
可抵扣亏损	3,480,865.44	536,699.84
合计	1,822,645,224.32	1,845,409,956.35
税率	25.00%	25.00%
递延所得税资产	455,661,306.08	461,352,489.11

15. 资产减值准备明细表

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2013 年 6 月 30 日
			转回	其他转出	
长期股权投资减值准备	154,151,813.24	0.00	0.00	0.00	154,151,813.24
无形资产减值损失	17,000,000.00	0.00	0.00	17,000,000.00	0.00
坏账准备	31,405,049.80	912,074.55	104,656.30	759,194.91	31,453,273.14
存货跌价准备	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
合计	208,560,007.01	912,074.55	104,656.30	17,759,194.91	191,608,230.35

16. 短期借款

(1) 短期借款明细表

借款类别	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
保证借款	0.00	179,000,000.00
合计	0.00	179,000,000.00

17. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
合计	3,915,887,954.09	4,018,188,835.17
其中：1 年以上	2,384,079,982.64	1,590,085,173.08

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

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

18. 预收款项

(1) 预收款项

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
合计	10,534,353,723.04	9,292,625,177.05
其中: 1 年以上	4,215,956,345.83	2,364,723,739.42

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

(3) 预收款项主要明细列示如下:

项目名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	竣工时间	预售/销售比例
预收售房款	10,468,614,304.81	9,003,220,029.74		
其中: 首城国际	908,143,250.00	1,396,139,725.00	2013 年	85.00%
徜徉集	1,851,794,406.49	1,424,301,749.77	2013 年	70%
世华泊郡	1,991,053,364.00	2,561,539,292.00	已竣工	57.54%
熙城项目	195,743,944.72	308,742,363.70	2013 年	77.00%
筑华年	1,277,177,735.00	1,738,223,131.27	已竣工	100%
世华龙樾	2,960,987,128.50	1,319,083,324.00	2014 年	100%
花市枣苑	300,000.00	300,000.00	已竣工	99.99%
世华水岸	295,169.00	345,169.00	已竣工	99.72%
顺义	746,044,788.00	0.00	2015 年	100%
成都龙樾湾	428,723,717.10	254,292,775.00	2017 年	8.23%
重庆龙樾湾	108,350,802.00	252,500.00	2015 年	55.00%
物业费、供暖费-城承物业、重庆物业	14,937,834.81	28,944,440.32		
合计	10,483,552,139.62	9,032,164,470.06	--	--

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

19. 应付职工薪酬

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	23,627,424.23	99,819,856.65	99,518,712.06	23,928,568.82
二、职工福利费	65,011.66	14,064,553.76	14,064,553.76	65,011.66
其中: 非货币性福利	0.00	672,043.00	672,043.00	0.00
三、社会保险费	2,247,287.78	31,629,492.06	31,610,077.25	2,266,702.59
其中: 1. 医疗保险费	795,802.15	6,280,938.87	6,183,314.99	893,426.03

2013 年半年度报告

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
2. 补充医疗保险	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 基本养老保险费	-181,697.47	12,617,945.03	12,425,865.90	10,381.66
4. 年金缴费(补充养老保险)	785,782.25	11,502,845.06	11,789,844.60	498,782.71
5. 失业保险费	585,183.62	568,495.73	561,183.30	592,496.05
6. 工伤保险费	10,769.09	246,387.66	241,362.89	15,793.86
7. 生育保险费	251,448.14	412,879.71	408,505.57	255,822.28
四、住房公积金	354,505.66	9,836,834.32	9,888,407.80	302,932.18
五、工会经费和职工教育经费	1,700,020.25	3,851,705.08	5,875,305.01	-323,579.68
六、其他	36,422.42	0.00	36,422.42	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	28,030,672.00	159,202,441.87	160,993,478.30	26,239,635.57

20. 应交税费

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
企业所得税	93,423,565.39	379,538,518.52
营业税	9,966,791.34	66,314,855.89
土地增值税	20,730,515.92	49,195,529.83
个人所得税	1,677,128.54	17,377,703.30
城建税	315,100.93	4,572,108.08
教育费附加	609,481.95	1,966,054.58
地方教育费附加	71,869.14	1,151,427.10
房产税	1,931,850.97	0.00
土地使用税	304,406.71	0.00
其他	429.17	160,249.78
合计	129,031,140.06	520,276,447.08

21. 应付利息

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
企业债券利息	63,633,333.33	17,833,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	1,200,000.00	882,971.20
短期借款应付利息		254,222.47
合计	64,833,333.33	18,970,527.00

22. 应付股利

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
应付股利	329,023,200.00	19,200.00

23. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
合计	270,742,777.63	308,515,203.20
其中：1 年以上	183,451,620.22	250,454,964.32

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

(3) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质
代收契税	102,335,214.68	1 年以内	代收款
代收公共维修基金	11,294,090.00	2 年以内	代收款
青岛官厅房地产公司	11,500,000.00	1-3 年	往来借款
锅炉更新改造	10,646,119.39	4 年以内	预提维修费
罗庄维修费	9,305,690.01	1 年以上	往来借款
物业管理押金	8,243,579.79	2 年以内	押金
北京市朝阳区财政局	4,781,876.30	1 年以内	供暖补助
北京市住房资金管理中心	4,777,778.72	1 年以内	维修基金
物业代收款项	3,529,452.23	2 年以内	代收款
合计	166,413,801.12	--	--

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	600,000,000.00	912,000,000.00

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

(3) 本公司期末无逾期借款情况。

25. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	1,871,000,000.00	1,745,000,000.00
保证借款	4,035,000,000.00	2,892,800,000.00
合计	5,906,000,000.00	4,637,800,000.00

(2) 保证借款明细

贷款单位	借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	担保人
北京市保障性住房建设投资中心	兴华公司	2011.9.6	2016.3.6	7.53%	700,000,000.00	700,000,000.00	本公司

2013 年半年度报告

贷款单位	借款单位	借款起始日	借款终止日	利率	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	担保人
北京市保障性住房建设投资有限公司	兴华公司	2011. 12. 26	2016. 9. 26	6. 90%	310, 000, 000. 00	310, 000, 000. 00	本公司
北京市保障性住房建设投资有限公司	兴华公司	2012. 9. 25	2014. 9. 24	基准利率上浮 10%	500, 000, 000. 00	500, 000, 000. 00	本公司
北京市保障性住房建设投资有限公司	兴华公司	2012. 12. 5	2015. 9. 5	6. 15%	700, 000, 000. 00	700, 000, 000. 00	本公司
北京银行	世纪鸿城	2011. 10. 8	2014. 10. 8	7. 98%	325, 000, 000. 00	400, 000, 000. 00	本公司
中信银行	世纪鸿城	2012. 8. 16	2017. 8. 16	基准利率上浮 10%	200, 000, 000. 00	200, 000, 000. 00	本公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2011. 6. 28	2021. 6. 27	基准利率上浮 10%	0. 00	24, 500, 000. 00	本公司
中国建设银行宁国支行	环保公司	2009. 7. 29	2015. 7. 28	基准利率上浮 10%	0. 00	12, 000, 000. 00	本公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2010. 12. 13	2017. 12. 12	同期基准利率	0. 00	12, 000, 000. 00	北京城建道桥建设集团有限公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2010. 12. 13	2017. 12. 12	同期基准利率	0. 00	11, 800, 000. 00	北京城建道桥建设集团有限公司
国家开发银行北京分行	环保公司	2010. 12. 13	2015. 12. 12	同期基准利率	0. 00	4, 500, 000. 00	北京城建道桥建设集团有限公司
华夏银行北京支行	环保公司	2011. 12. 14	2019. 12. 14	基准利率上浮 20%	0. 00	1, 700, 000. 00	本公司
华夏银行北京支行	环保公司	2012. 1. 12	2019. 12. 14	基准利率上浮 20%	0. 00	16, 300, 000. 00	本公司
建信信托有限责任公司	世纪鸿城	2013. 6. 21	2015. 6. 21	8. 10%	1, 000, 000, 000. 00	0. 00	本公司
西藏信托有限公司	本公司	2013. 1. 22	2015. 1. 22	8. 50%	300, 000, 000. 00	0. 00	兴华公司
合计	—	—	—	—	4, 035, 000, 000. 00	2, 892, 800, 000. 00	—

26. 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	2013 年 6 月 30 日
公司债券 I (注①)	500, 000, 000. 00	2007 年 11 月 21 日	7 年	496, 712, 402. 05
公司债券 II (注②)	900, 000, 000. 00	2009 年 9 月 28 日	7 年	895, 268, 564. 94
合计	1, 400, 000, 000. 00			1, 391, 980, 966. 99

(续)

债券种类	应付利息 2012年12月31日	本年应计利息	本年已付利息	应付利息 2013年6月30日
公司债券 I (注①)	2,533,333.33	15,200,000.00	0.00	17,733,333.33
公司债券 II (注②)	15,300,000.00	30,600,000.00	0.00	45,900,000.00
合计	17,833,333.33	45,800,000.00	0.00	63,633,333.33

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

注②经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2009年9月28日发行公司债券，发行总额90,000.00万元，折价额906.00万元，期限7年；债券采用单利按年计息，固定年利率为6.80%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带保证责任。

27. 长期应付款

借款单位	期限	2012年12月31日	利率	应计利息	2013年6月30日
北京城建集团有限责任公司(工会)	3年	12,000,000.00	10.00%	600,000.00	12,000,000.00

28. 递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税负债

项目	2013年6月30日	2012年12月31日
投资性房地产公允价值变动	264,291,514.79	264,351,457.04
长期股权投资(股权投资差额)	5,250,411.99	5,250,411.99
其他		51,920.60
合计	269,541,926.78	269,653,789.63

(2) 应纳税暂时性差异项目

项目	2013年度	2012年度
投资性房地产公允价值变动	1,057,166,059.16	1,057,405,828.15
长期股权投资(股权投资差额)	21,001,647.96	21,001,647.95
其他		207,682.42
合计	1,078,167,707.12	1,078,615,158.52
税率	25.00%	25.00%
递延所得税负债	269,541,926.78	269,653,789.63

29. 股本

股东名称/类别	2012年12月31日		本年变动		2013年6月30日	
	金额	比例	本年增加	本年减少	金额	比例
有限售条件股份						
国家持有股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：国有法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他内资持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：境内法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
有限售条件股份合计	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
无限售条件股份						
人民币普通股	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
无限售条件股份合计	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
股份总额	889,200,000.00	100.00%	0.00	0.00	889,200,000.00	100.00%
其中：城建集团	448,240,936.00	50.41%	0.00	0.00	448,240,936.00	50.41%
有限售条件股份	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
无限售条件股份	448,240,936.00	50.41%	0.00	0.00	448,240,936.00	50.41%

30. 资本公积

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年6月30日
股本溢价	994,766,219.36	0.00	0.00	994,766,219.36
其他资本公积	484,906,692.52	95,031.87	0.00	485,001,724.39
合计	1,479,672,911.88	95,031.87	0.00	1,479,767,943.75

本公司本期其他资本公积增加是因为本公司之子公司重庆地产公司作为投资性房地产的车库出售，相应资本公积增加 95,031.87 元。

31. 盈余公积

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年6月30日
法定盈余公积	470,222,397.56	0.00	0.00	470,222,397.56

32. 未分配利润

项目	金额
上年年末金额	4,683,843,756.17
加：年初未分配利润调整数	0.00
本年年初金额	4,683,843,756.17
加：本期归属于母公司股东的净利润	490,136,649.88
减：提取法定盈余公积	0.00
支付普通股股利(注 1)	329,004,000.00
本期期末金额	4,844,976,406.05

注1：经 2013 年 6 月 25 日召开的 2012 年度股东大会通过，本公司以 2012 年 12 月 31 日总股本 889,200,000.00 股为基数，向全体股东每 1 股派发现金股利 0.37 元(含税)，共支付股利 329,004,000.00 元。

33. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京首城置业有限公司	50.00%	969,321,802.64	900,490,766.50
北京城和房地产开发有限公司	25.60%	21,919,088.30	22,090,231.22
北京城建成都地产有限公司	34.00%	-17,706,847.36	-12,103,232.32
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	-12,730.67	180,239.00
合计	—	973,521,312.91	910,658,004.40

34. 营业收入、营业成本

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
主营业务收入	2,699,902,207.17	1,482,304,216.08
其他业务收入	55,897,898.02	32,969,594.72
合计	2,755,800,105.19	1,515,273,810.80
主营业务成本	1,666,134,718.47	400,728,023.57
其他业务成本	1,367,667.87	1,150,543.37
合计	1,667,502,386.34	401,878,566.94

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售收入	2,615,932,830.42	1,587,768,056.23	1,401,318,890.00	326,065,593.72
物业管理收入	75,933,536.73	71,929,703.29	63,460,857.08	63,534,183.32
污水处理收入	0.00	0.00	11,734,469.00	6,619,686.38
拆迁收入	8,035,840.02	6,436,958.95	5,790,000.00	4,508,560.15
合计	2,699,902,207.17	1,666,134,718.47	1,482,304,216.08	400,728,023.57

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京(房地产开发、物业管理、拆迁)	2,498,997,168.21	1,495,059,168.41	1,468,687,247.08	393,081,060.46
重庆(房地产开发、物业管理)	199,883,138.96	170,786,503.60	1,882,500.00	1,027,276.73
成都(其他收入)	1,021,900.00	289,046.46		
安徽(污水处理)	—	—	9,231,241.00	5,090,172.40
河北(污水处理)	—	—	2,503,228.00	1,529,513.98
合计	2,699,902,207.17	1,666,134,718.47	1,482,304,216.08	400,728,023.57

35. 营业税金及附加

2013 年半年度报告

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	计缴标准
土地增值税	47,072,613.98	278,133,096.95	土地增值额 30%-60%
营业税	136,577,684.38	75,524,799.84	应税收入 5%
城建税	9,559,425.01	5,282,659.47	流转税 7%
教育费附加	4,097,330.51	2,756,635.38	流转税 3%
地方教育费附加	2,002,745.99	413,906.42	
房产税	1,705,220.12	1,712,565.14	房产原值*(1-30%)*1.2%
土地使用税	87,583.64	0.00	3 元/平方米、18 元/平方米
应交价格调节基金	647.43	356.39	--
其他税费	0.00	87,583.64	
合计	201,103,251.06	363,911,603.23	--

36. 销售费用

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
销售代理费	32,805,494.12	17,258,154.68
广告费	21,780,738.70	22,119,255.40
职工薪酬	6,494,500.46	5,338,806.09
售楼处费用	2,978,021.30	3,692,680.19
展览费	2,433,867.10	1,931,642.43
样板间费用	589,156.42	1,074,341.35
其他	3,664,285.23	3,841,695.70
合计	70,746,063.33	55,256,575.84

37. 管理费用

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
职工薪酬	79,091,839.85	59,987,300.15
办公费、差旅费	27,126,976.20	23,132,513.41
业务招待费	7,597,239.28	7,725,005.52
聘请中介机构费用	5,862,800.00	4,723,957.20
会务费	3,003,157.21	1,707,753.10
税金	8,005,561.36	7,852,399.33
劳动保护费	1,687,324.10	660,436.47
折旧费	2,422,976.66	2,483,159.99
其他	7,952,138.91	9,082,816.33
合计	142,750,013.57	117,355,341.50

38. 财务费用

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
利息支出	59,187,226.58	33,646,555.58
减：利息收入	18,790,385.81	12,404,087.57
加：其他支出	627,917.84	525,454.92

2013 年半年度报告

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
合计	41,024,758.61	21,767,922.93

39. 资产减值损失

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
坏账损失	807,418.25	-512,705.94
长期股权投资减值损失	0.00	0.00
无形资产减值损失	0.00	17,000,000.00
合计	807,418.25	16,487,294.06

40. 公允价值变动收益/损失

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
按公允价值计量的投资性房地产	-36,116.83	0.00

41. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	79,768,563.56	92,173,464.74
处置长期股权投资产生的投资收益	21,546,485.88	4,457,025.58
其中：北京城建环保投资发展有限公司	28,313,356.63	0.00
北京城建国际工程有限责任公司	-6,766,870.75	0.00
北京华恒置地房地产经纪有限公司		4,457,025.58
合计	135,615,049.44	130,930,490.32

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
合计	34,300,000.00	34,300,000.00
其中：		
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
合计	79,768,563.56	92,173,464.74
其中：		
北京科技园建设（集团）股份有限公司	65,739,257.27	72,586,477.79
深圳市中科招商创业投资有限公司	17,553,459.47	3,118,642.58
国奥投资发展有限公司	2,294,159.12	11,175,149.90
北京乐健医疗投资有限公司	-5,835,144.34	689,968.21
城建中投（海南）投资管理有限公司	0.00	-581,641.90
北京华原兴业房地产经纪有限公司	15,829.44	2,324,022.19

2013 年半年度报告

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
北京市天银地热开发有限责任公司	1, 002. 60	55, 099. 21
南昌青山湖污水处理有限公司		2, 805, 746. 76

42. 营业外收入

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
政府补助利得	2, 078, 242. 59	2, 834, 547. 78	2, 078, 242. 59
违约赔偿收入	199, 909. 58	305, 315. 00	199, 909. 58
非流动资产处置利得	31, 673. 73	56, 654, 174. 80	31, 673. 73
其他利得	201, 870. 25	100, 000. 00	201, 870. 25
合计	2, 511, 696. 15	59, 894, 037. 58	2, 511, 696. 15

政府补助

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	来源和依据
供热补贴	2, 078, 242. 59	2, 834, 547. 78	北京市朝阳区财政局

43. 营业外支出

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置损失	23, 260. 40	536. 10	23, 260. 40
赔偿金、违约金及罚款支出	522. 28	3, 638, 040. 75	522. 28
对外捐赠	1, 800, 000. 00		1, 800, 000. 00
其他支出	1, 549, 969. 59		1, 549, 969. 59
合计	3, 373, 752. 27	3, 638, 576. 85	3, 373, 752. 27

44. 所得税费用

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
当期所得税	207, 943, 869. 70	81, 808, 896. 93
递延所得税	5, 639, 262. 43	117, 666, 229. 44
合计	213, 583, 132. 13	199, 475, 126. 37

45. 借款费用

项目	2013 年 1-6 月
费用化借款费用	67, 049, 537. 59
资本化借款费用	204, 901, 517. 33
其中：在建工程资本化借款费用	
存货中资本化借款费用	194, 088, 185. 09
投资性房地产资本化费用	10, 813, 332. 24
合计	271, 951, 054. 92

46. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
归属于母公司股东的净利润	1	490,136,649.88	392,293,674.62
归属于母公司的非经常性损益	2	15,737,906.39	45,974,570.90
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	474,398,743.49	346,319,103.72
年初股份总数	4	889,200,000	889,200,000
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	5	0	0
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6	0	0
增加股份(II)下一月份起至年末的累计月数	7	0	0
因回购等减少股份数	8	0	0
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0	0
缩股减少股份数	10	0	0
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times 7\div 11-8\times 9\div 11-10$	889,200,000	889,200,000
基本每股收益(I)	$13=1\div 12$	0.5512	0.4412
基本每股收益(II)	$14=3\div 12$	0.5335	0.3895
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0	0
转换费用	16	0	0
所得税率	17	25.00%	25.00%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	0	0
稀释每股收益(I)	$19=[1+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	0.5512	0.4412
稀释每股收益(II)	$20=[3+(15-16)\times (1-17)]\div (12+18)$	0.5335	0.3895

47. 其他综合收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
1. 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
3. 其他	95,031.87	0.00
小计	95,031.87	0.00
合计	95,031.87	0.00

48. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年 1-6 月
投标保证金	3,139,260,000.00
农广校拆迁还建款	164,359,500.00
代收业主契税、公共维修基金等	113,699,895.13
利息收入	17,328,765.40
收代垫拆迁补偿款	10,250,000.00
押金	9,711,283.51
代收代垫工程水电费	3,540,543.13
收到的水泥、新型材料等专项基金	1,947,973.76
备用金	826,534.54
代收代付工资保险	900,781.29
其他	15,821,575.53
合计	3,477,646,852.29

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年 1-6 月
投标保证金	3,259,925,000.00
代收代缴契税、公共维修基金	145,863,169.93
管理费用、销售费用	106,611,847.92
施工单位带垫款、往来款	46,276,101.00
押金	39,942,030.30
退股权转让定金	37,000,000.00
代收代缴保险	7,325,829.00
捐赠支出	1,800,000.00
其他	22,669,048.89
合计	3,667,413,027.04

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2013 年 1-6 月
融资业务费	7,000,000.00
合计	7,000,000.00

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		

2013 年半年度报告

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
净利润	552,999,958.39	526,327,330.98
加：资产减值准备	807,418.25	16,487,294.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,149,906.70	2,580,634.89
无形资产摊销	-	2,696,144.04
长期待摊费用摊销	1,266,227.82	363,699.84
处置固定资产（减：收益）	23,260.40	536.10
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	36,116.83	
财务费用	41,024,758.61	21,767,922.93
投资损失（减：收益）	-135,615,049.44	-130,930,490.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,691,183.03	117,666,229.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-111,862.85	-
存货的减少（减：增加）	-390,787,842.63	-1,139,802,483.35
经营性应收项目的减少（减：增加）	-103,840,020.89	-76,881,023.72
经营性应付项目的增加（减：减少）	17,767,568.83	2,408,235,361.07
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-7,588,376.95	1,748,511,155.96
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,647,757,556.53	4,837,286,774.53
减：现金的年初余额	5,686,315,632.41	2,994,111,613.89
现金及现金等价物净增加额	961,441,924.12	1,843,175,160.64

（3）现金和现金等价物

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
现金	6,647,757,556.53	5,686,315,632.41
其中：库存现金	3,025,936.68	2,021,085.41
可随时用于支付的银行存款	6,642,134,117.39	5,660,241,765.99
可随时用于支付的其他货币资金	2,597,502.46	24,052,781.01
期末现金和现金等价物余额	6,647,757,556.53	5,686,315,632.41

九、关联方及关联交易

1. 关联方关系

（1）控股股东及最终控制方

1) 控股股东及最终控制方

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

2) 控股股东的注册资本及其变化(单位：万元)

控股股东	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京城建集团有限责任公司	109,197.32	0.00	0.00	109,197.32

3) 控股股东的所持股份及其变化

控股股东	持股金额		持股比例	
	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	448,240,936.00	448,240,936.00	50.41%	50.41%

(2) 子公司

1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表
北京城建兴华地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房	梁伟明
青岛京城房地产开发有限公司	有限责任公司	山东青岛	房地产经营	石建设
北京汇和房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 住宅智能化系统技术开发、咨询	李学富
北京城和房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	刘旭
北京城建兴业置地有限公司	有限责任公司	北京	土地开发, 房地产开发, 物业管理, 房地产经纪业务	刘长福
北京大东房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发, 销售商品房	梁伟明
北京世纪鸿城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理	苏兆安
北京首城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理	程丰
首城(天津)投资发展有限公司	有限责任公司	天津	房地产开发	程丰
北京城建重庆地产有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建兴合房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	李学富
北京城建兴泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	刘旭
北京城建成都地产有限公司	有限责任公司	四川	房地产开发、销售商品房	武涛
北京城建重庆物业管理有限公司	有限责任公司	重庆	物业、管理	张万国
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	有限责任公司	北京	房屋拆迁, 建筑物拆除, 渣土清运	梁伟明
北京城承物业管理有限责任公司	有限责任公司	北京	物业管理	彭明林
北京城建兴云房地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	刘长福
北京城建(海南)地产有限公司	有限责任公司	海南	房地产开发、销售商品房	陈小房

2) 子公司的注册资本及其变化(单位: 万元)

子公司名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	0.00	0.00	1,050.00
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	0.00	0.00	2,980.00
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00

2013 年半年度报告

子公司名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京首城置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建成都地产有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建重庆物业管理有限公司	50.00	250.00	0.00	300.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	0.00	0.00	1,100.00
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	0.00	0.00	500.00
北京城建兴云房地产有限公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建(海南)地产有限公司	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00

3) 对子公司的持股比例或权益及其变化(单位: 万元)

子公司名称	持股金额		持股比例	
	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	1,050.00	100.00%	100.00%
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	2,980.00	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	2,232.00	2,232.00	74.40%	74.40%
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%
北京大东房地产开发有限公司	800.00	800.00	80.00%	80.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00%	50.00%
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	3,300.00	3,300.00	66.00%	66.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	300.00	50.00	100.00%	100.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	1,100.00	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	500.00	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00%	100.00%
北京城建(海南)地产有限公司	5,000.00	0.00	100.00%	0.00

(3) 联营企业

联营企业	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
北京市天银地热开发有限责任	有限责任公司	北京	黎力	热力生产和经营

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

(续)

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

(4) 其他关联方

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

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
子公司的联营企业	北京华原兴业房地产经纪有限公司	接受劳务
子公司的联营企业	北京市天银地热开发有限责任公司	借款
其他关联关系方	北京城建道桥建设集团有限公司	接受劳务

2. 关联交易

(1) 本公司接受关联方提供施工劳务情况如下：

关联方名称	项目名称	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
		金额	占同类交易比例%	金额	占同类交易比例%
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华泊郡	518,751.66	0.08	40,760,568.63	10.13
北京城建八建设发展有限责任公司	世华泊郡	103,100.00	0.02	30,104,621.52	7.48
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡	542,400.00	0.09		
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡	735,500.00	0.12	29,532,055.24	7.34
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡	1,621,400.00	0.26	25,194,099.86	6.26
北京城建安装工程有限公司	世华泊郡	3,318,528.48	0.54	4,931,567.64	1.23
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡	520,000.00	0.08	24,149,917.78	6.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡	595,500.00	0.10	22,204,936.73	5.52
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡	1,077,400.00	0.18	20,019,888.43	4.98
北京城建六建设工程有限公司	徜徉集	31,541,123.30	5.15	8,523,294.09	2.12
北京城建北方建设工程有限公司	徜徉集	2,197,620.43	0.36	44,257,095.49	11.00
北京城建亚泰建设有限公司	徜徉集			22,478,972.35	5.59
北京城建道桥建设工程有限公司	徜徉集	3,807,318.73	0.62	15,069,224.08	3.75
北京城建一建设发展有限公司	徜徉集	7,714,892.52	1.26		
北京城建十六建筑工程有限公司	徜徉集	65,022,228.35	10.62		
北京城建北方建设有限责任公司	熙城项目			2,142,465.83	0.53
北京城建七建设工程有限公司	熙城项目			5,987,837.47	1.49
北京城建亚泰建设工程有限公司	熙城项目			3,975,726.12	0.99
北京城建九建设工程有限公司	熙城项目	45,842,968.99	7.48		
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾湾	40,118,466.78	6.55		
北京城建九建设工程有限公司	重庆龙樾湾	13,965,842.37	2.28		
北京城建亚泰建设工程有限公司	重庆龙樾湾	5,289,270.56	0.86		

关联方名称	项目名称	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
		金额	占同类交易比例%	金额	占同类交易比例%
北京城建建设工程有限公司	成都龙樾湾	26,379,404.68	4.31	19,256,396.20	4.79
北京城建七建设工程有限公司	成都龙樾湾	10,440,719.74	1.70	10,116,204.05	2.51
北京城建北方建设有限责任公司	成都龙樾湾	24,036,117.24	3.92		
北京城建二建设工程有限公司	成都龙樾湾	7,008,842.50	1.14		
北京城建建设工程有限公司	北苑项目	-	-	2,000,000.00	0.50
北京城建建设工程有限公司	顺悦居	20,576,232.00	3.36		
北京城建五建设工程有限公司	筑华年			5,296,015.00	1.32
北京城建五建设工程有限公司	世华龙樾			2,500,000.00	0.62
北京城建六建设工程有限公司	筑华年			1,272,563.00	0.32
北京城建七建设工程有限公司	筑华年			4,368,737.00	1.09
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾	53,818,108.00	8.79		
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居	18,103,752.00	2.96		
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾	28,319,213.00	4.62	6,476,529.00	1.61
北京城建一建设发展有限公司	筑华年			10,502,418.00	2.61
北京城建一建设发展有限公司	世华龙樾	14,270,790.00	2.33	7,435,470.00	1.85
北京城建一建设发展有限公司	顺悦居	11,783,976.00	1.92		
北京城建安装工程	北苑项目			3,786,463.00	0.94
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年	4,500,000.00	0.73	6,413,438.00	1.59
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华龙樾	31,053,602.00	5.07		
北京城建亚泰建设工程有限公司	顺悦居	12,886,585.00	2.10		
北京城建亚泰装饰设计有限公司	北苑项目			600,000.00	0.15
北京城建亚泰装饰设计有限公司	世华龙樾			4,040,000.00	1.00
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年	800,000.00	0.13		
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾	43,240,670.00	7.06	2,600,000.00	0.65
北京城建道桥建设集团有限公司	顺悦居			9,020,000.00	2.24
北京城建亚泰建设工程有限公司	汇景湾	61,194,941.00	9.99		
北京城建六建设工程有限公司	汇景湾	3,417,634.00	0.56		

关联方名称	项目名称	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
		金额	占同类交易比例%	金额	占同类交易比例%
北京城建九建设工程有限公司	汇景湾	3,362,937.00	0.55		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	筑华年	11,518,870.00	0.02	7,000,000.00	0.02

(2) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	年租金	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
本公司	北京城建房地产开发有限公司	富海中心 2 号楼 14-16 层	6,893,802.00	市场价格	2013.1.1	2015.12.31
北京城建房地产开发有限公司	本公司	城建开发大厦地下室, 地上第 3-9 层	6,893,802.00	市场价格	2013.1.1	2015.12.31

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心 2 号楼 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房, 本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室 66.44 平方米, 地上第 3-9 层 5,736.92 平方米办公用房及地下两层车位 20 个。双方签定协议, 规定租赁期限为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日, 年租金 6,893,802.00 元, 租金相互抵免。

(3) 借出资金

关联方名称	借出金额	备注	本年计提利息
北京市天银地热开发有限责任公司	800.00 万元	尚未归还, 利率由 5% 变更为同期银行贷款利率上浮 5.5%	254,606.67

(4) 关联托管情况

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

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

(5) 关联担保

1) 提供担保

本公司向关联方提供担保情况参见八、25。

2) 接受担保

本公司接受关联方担保情况分别参见本附八、25。

3. 关联方往来余额
(1) 关联方其他应收款

关联方名称	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	2,319,738.80	79,409.80	1,482,074.97	79,409.80
北京城建亚泰建设工程有限公司	1,149,969.71	69,080.90	1,256,531.88	69,080.90
北京城建七建设工程有限公司	1,349,479.44	80,802.10	1,519,915.98	80,802.10
北京城建集团有限责任公司工会	1,000,000.00	200,000.00	1,000,000.00	200,000.00
北京城建二建设工程有限公司	46,981.74	3,047.40	15,237.00	3,047.40
北京城建道桥建设集团有限公司	195,830.56		195,830.56	
北京城建建设工程有限公司	91,141.22			

(2) 关联方应收账款

关联方名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建集团有限责任公司	3,240,880.00	0.00

(3) 关联方预付帐款

关联方名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建七建设工程有限公司	23,061,800.00	9,200,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	6,067,900.00	10,202,155.50
北京城建六建设集团有限公司	5,000,000.00	
北京城建安装工程有限公司		4,604,994.13
北京港源建筑装饰工程有限公司	6,000,000.00	
北京市园林古建设计研究院	400,000.00	

(4) 关联方应付账款

关联方名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建亚泰建设工程有限公司	145,479,390.14	112,509,549.69
北京城建北方建设有限责任公司	101,925,174.80	37,699,626.98
北京城建七建设工程有限公司	99,974,277.27	76,130,338.17
北京城建一建设发展有限责任公司	76,651,483.26	140,679,910.74
北京城建道桥建设集团有限公司	65,413,167.93	86,333,053.11
北京城建六建设工程有限公司	61,749,833.86	153,609,929.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	38,410,209.47	12,965,769.12
北京城建五建设工程有限公司	35,050,240.00	78,747,836.12
北京城建建设工程有限公司	26,187,880.64	33,627,409.64
北京城建九建设工程有限公司	25,947,981.04	0.00
北京城建十建设工程有限公司	8,618,534.38	20,682,313.38
北京城建房地产开发有限公司	4,891,214.33	4,891,214.33

关联方名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建安装工程有限公司	839,166.10	6,681,051.12
北京港源建筑装饰工程有限公司	413,581.00	413,581.00

(5) 关联方其他应付款

关联方类型及名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京城建七建设工程有限公司	467,742.00	383,875.00
北京城建北方建设有限公司	1,060,000.00	901,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	873,174.00	859,174.00
北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00

(6) 关联方其他往来余额

关联方类型及名称	科目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
北京市天银地热开发有限责任公司	应收利息	1,392,356.58	2,537,749.91
北京城建集团有限责任公司(工会)	长期应付款	12,000,000.00	
北京城建集团有限责任公司(工会)	一年内到期的非流动负债		12,000,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	应付利息	1,200,000.00	600,000.00

十、或有事项

1. 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司期末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 400,998.53 万元(其中本公司提供担保余额为 6,377.86 万元，本公司之子公司首城公司提供担保余额为 190,600.00 万元，本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 40,045.50 万元，本公司之子公司世纪鸿城提供担保余额为 36,230.60 万元，本公司之子公司兴泰公司提供担保余额为 90,572.70 万元，本公司之子公司重庆公司提供担保余额为 25,391.27 万元，本公司之子公司城和公司提供担保余额为 700.00 万元，本公司之子公司成都公司提供担保余额为 11,080.60 万元)。

2. 截至 2013 年 6 月 30 日，除存在上述事项外，本公司无其他需披露的或有事项。

十一、承诺事项

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司无需披露的承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

1. 资产负债表日后利润分配

2013 年 3 月 28 日公司召开第五届董事会第十次会议，根据公司章程的规定，拟定了现金分红方案，包括独立董事在内的与会董事充分发表了意见。公司利润分配方案为：本

年度拟以总股数 88,920 万股为基数，每 10 股分派现金股利 3.7 元（含税），预计支付红利 32,900.4 万元，不进行资本公积转增资本。2013 年 6 月 25 日公司召开 2012 年年度股东大会，中小股东代表参加了会议，审议通过了利润分配方案。公司利润分配方案将于 2013 年 8 月底前实施完成。

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

十三、 其他重要事项

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	3,240,880.00	100.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
1-2 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
合计	3,240,880.00	100.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00

(2) 应收账款分类

类别	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
款项性质特殊的应收账款	3,240,880.00	0.00	0.00	0.00

(3) 本公司期末应收账款为应收北京城建集团有限责任公司股权转让款。

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

(5) 本公司期末无实际核销的应收账款；

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

2. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	702,994,530.66	14.23%	8,498.51	2,161,927,134.12	42.85%	35,441.39
1-2 年	2,218,522,591.44	44.90%	70,882.78	1,294,523,041.56	25.66%	70,817.68
2-3 年	1,000,952,086.64	20.26%	76,226.52	1,453,713,095.35	28.82%	19,820.46

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
3 年以上	1, 018, 031, 605. 95	20. 61%	1, 372, 875. 02	134, 695, 194. 00	2. 67%	961, 176. 28
合计	4, 940, 500, 814. 69	100. 00%	1, 528, 482. 83	5, 044, 858, 465. 03	100. 00%	1, 087, 255. 81

(2) 其他应收款分类

类别	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例	金额	金额	比例	金额
款项性质特殊的其他应收款	4, 932, 249, 464. 68	99. 83%		5, 038, 503, 442. 57	99. 87%	0. 00
按组合计提坏账准备的其他应收款	8, 251, 350. 01	0. 17%	1, 528, 482. 83	6, 355, 022. 46	0. 13%	1, 087, 255. 81
合计	4, 940, 500, 814. 69	100. 00%	1, 528, 482. 83	5, 044, 858, 465. 03	100. 00%	1, 087, 255. 81

1) 组合中, 款项性质特殊(关联方、保证金、备用金等性质)的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例	不计提原因
北京城建兴华地产有限公司	201, 825, 124. 33	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建兴泰房地产开发有限公司	712, 911, 153. 83	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建兴云房地产有限公司	821, 338, 932. 08	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京大东房地产开发有限公司	706, 403, 998. 53	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建重庆地产有限公司	758, 034, 872. 13	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京世纪鸿城置业有限公司	696, 345, 651. 14	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建成都地产有限公司	987, 295, 682. 03	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建兴合房地产开发有限公司	11, 005, 605. 77	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城和房地产开发有限责任公司	7, 606, 402. 57	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京汇和房地产开发有限公司	2, 339, 062. 58	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建兴业置地有限公司	20, 969, 720. 13	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城承物业管理有限责任公司	252, 458. 99	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建(海南)地产有限公司	50, 508. 00	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建房地产开发有限公司	5, 341, 176. 48	0. 00	0. 00	关联方不计提
北京城建新城投资开发有限公司	529, 116. 09	0. 00	0. 00	关联方不计提
合计	4, 932, 249, 464. 68	0. 00	0. 00	—

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2013 年 6 月 30 日			2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	169, 970. 27	2. 06%	8, 498. 51	708, 827. 83	11. 15%	35, 441. 39
1-2 年	708, 827. 83	8. 59%	70, 882. 78	708, 176. 81	11. 14%	70, 817. 68
2-3 年	508, 176. 81	6. 16%	76, 226. 52	132, 136. 41	2. 08%	19, 820. 46
3 年以上	6, 864, 375. 10	83. 19%	1, 372, 875. 02	4, 805, 881. 41	75. 63%	961, 176. 28
合计	8, 251, 350. 01	100. 00%	1, 528, 482. 83	6, 355, 022. 46	100. 00%	1, 087, 255. 81

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

(4) 本公司期末无实际核销的其他应收款;

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

(6) 本公司期末其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质	占其他应收款总额的比例
北京城建成都地产有限公司	子公司	987,295,682.03	4 年以内	借款及利息	19.98%
北京城建兴云房地产有限公司	子公司	821,338,932.08	2 年以内	借款及利息	16.62%
北京城建重庆地产有限公司	子公司	758,034,872.13	4 年以内	借款及利息	15.34%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	712,911,153.83	3 年以内	借款及利息	14.43%
北京大东房地产开发有限公司	子公司	706,403,998.53	5 年以内	借款及利息	14.30%
合计		3,985,984,638.60		—	80.67%

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
按成本法核算长期股权投资	2,536,280,416.33	2,651,580,167.08
按权益法核算长期股权投资	1,490,798,646.02	1,467,039,682.46
长期股权投资合计	4,027,079,062.35	4,118,619,849.54
减: 长期股权投资减值准备	153,742,624.53	153,742,624.53
长期股权投资价值	3,873,336,437.82	3,964,877,225.01

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2013 年 6 月 30 日	本年 现金红利
成本法核算								
北京城建兴华地产有限公司	100.00%	100.00%	816,998,352.05	838,000,000.00	0	0	838,000,000.00	0
北京汇和房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	54,619,999.97	54,619,999.97	0	0	54,619,999.97	0
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00	0	0	71,338,000.00	0
北京城建兴业置地有限公司	100.00%	100.00%	140,000,000.00	200,000,000.00	0	0	200,000,000.00	0
北京首城置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0	0	50,000,000.00	0
北京大东房地产开发有限公司	80.00%	80.00%	8,000,000.00	8,000,000.00	0	0	8,000,000.00	0
北京世纪鸿城置业有限公司	100.00%	100.00%	427,392,300.00	427,392,300.00	0	0	427,392,300.00	0
北京城建环保投资发展有限公司	100.00%	100.00%	105,292,000.00	157,792,000.00		157,792,000.00	0.00	0
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0	0	50,000,000.00	0
北京城建重庆地产有限公司	100.00%	100.00%	21,266,600.00	103,762,743.72	0	0	103,762,743.72	0
北京城建成都地产有限公司	66.00%	66.00%	33,000,000.00	33,000,000.00	0	0	33,000,000.00	0
北京城建兴泰房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0	0	50,000,000.00	0
青岛京城房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	5,500,000.00	10,500,000.00		0	10,500,000.00	0
北京城承物业管理有限责任公司	100.00%	100.00%	5,140,844.36	4,381,844.20	0	0	4,381,844.20	0
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	100.00%	100.00%	13,551,416.35	10,398,504.06	0	0	10,398,504.06	0
北京城建重庆物业管理有限公司	100.00%	100.00%	2,994,399.85	494,399.85	2,500,000.00	0	2,994,399.85	0
北京城建兴云房地产有限公司	100.00%	100.00%	30,000,000.00	30,000,000.00		0	30,000,000.00	0
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0	0	153,742,624.53	0
北京城建一建设发展有限公司	10.00%	10.00%	10,000,000.00	10,007,750.75	0	10,007,750.75	0.00	0
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0	0	750,000.00	0
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0	0	127,400,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	3.446%	3.446%	260,000,000.00	260,000,000.00	0	0	260,000,000.00	0

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2013 年 6 月 30 日	本年 现金红利
北京城建（海南）地产有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	
小计			2,486,986,537.11	2,651,580,167.08	52,500,000.00	167,799,750.75	2,536,280,416.33	34,300,000.00
权益法核算								
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57	28.57	20,000,000.00	21,565,517.10	1,002.60	-	21,566,519.70	0.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00	40.00	3,179,067.00	853,861.72	15,829.44	-	869,691.16	0.00
北京科技园建设（集团）股份有限公司	14.00	14.00	280,000,000.00	637,055,178.60	65,739,257.27	56,009,600.00	646,784,835.87	0.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00	30.00	122,287,411.58	295,238,501.50	17,553,459.47	-	312,791,960.97	0.00
国奥投资发展有限公司	20.00	20.00	280,000,000.00	493,070,592.41	2,294,159.12	-	495,364,751.53	0.00
北京乐健医疗投资有限公司	40.00	40.00	32,800,000.00	19,256,031.13	-	5,835,144.34	13,420,886.79	0.00
小计			738,266,478.58	1,467,039,682.46	85,603,707.90	61,844,744.34	1,490,798,646.02	0.00
合计			3,225,253,015.69	4,118,619,849.54	138,103,707.90	229,644,495.09	4,027,079,062.35	34,300,000.00

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 6 月 30 日
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53

4. 营业收入、营业成本

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
主营业务收入	3,495,568.00	249,275,101.00
其他业务收入	8,090,994.28	6,842,681.11
合计	11,586,562.28	256,117,782.11
主营业务成本	2,432,515.12	130,313,566.63
其他业务成本	700,472.84	752,055.83
合计	3,132,987.96	131,065,622.46

5. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	34,300,000.00	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	79,768,563.56	86,971,597.73
处置长期股权投资产生的投资收益	16,207,934.80	
其中：北京城建环保投资发展有限公司	22,974,805.55	
北京城建国际工程有限责任公司	-6,766,870.75	
合计	130,276,498.36	121,271,597.73

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
合计	34,300,000.00	34,300,000.00
其中：		
国信证券有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
合计	79,768,563.56	86,971,597.73
其中：		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	15,829.44	-16,998.85
北京科技园建设股份有限公司	65,739,257.27	72,586,477.79
深圳市中科招商创业投资有限公司	17,553,459.47	3,118,642.58
国奥投资发展有限公司	2,294,159.12	11,175,149.90
北京乐健医疗投资有限公司	-5,835,144.34	689,968.21
北京市天银地热开发有限责任公司	1,002.60	
城建中投（海南）投资管理有限公司		-581,641.90

6. 母公司现金流量表补充资料

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	126,039,031.35	238,077,493.80
加：资产减值准备	441,227.02	16,303.82
固定资产折旧、投资性房地产摊销	370,657.46	403,587.48
处置固定资产的损失(收益以“-”填列)	12,431.50	
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)		
财务费用	-36,936,174.66	-95,445,354.70
投资损失(收益以“-”号填列)	-130,276,498.36	-121,271,597.73
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-29,548.92	80,853,860.48
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,432,515.12	130,313,566.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	35,789,277.36	65,783,462.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-215,447,646.74	-198,064,139.38
经营活动产生的现金流量净额	-217,604,728.87	100,667,182.84
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	617,360,475.48	521,681,417.40
减：现金的年初余额	507,634,131.64	134,783,601.17
现金及现金等价物净增加额	109,726,343.84	386,897,816.23

十五、 补充资料

1. 非经常性损益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》的规定，本公司 2013 年 1-6 月非经常性损益如下：

项目	2013 年 1-6 月
非流动资产处置损益	21,554,899.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	254,606.67
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-36,116.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-870,469.45
小计	20,902,919.60
所得税影响额	-5,225,729.90
少数股东权益影响额(税后)	60,716.69
合计	15,737,906.39

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010 年修订)》的规定，本公司 2013 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均 净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	6.310%	0.5512	0.5512
扣除非经常性损益后归属于母公司 股东的净利润	6.107%	0.5335	0.5335

十六、 财务报告批准

本财务报告于 2013 年 8 月 8 日由本公司董事会批准报出。

第九章 备查文件目录

- 1、载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表；
- 2、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》刊登的公司有关报告正本。

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：徐贱云

2013 年 8 月 8 日