

北京城建投资发展股份有限公司

600266

2013 年年度报告



2014 年 3 月

目 录

第一章 重要提示	1
第二章 公司情况简介	2
第三章 主要财务数据和指标	4
第四章 董事会报告	6
第五章 重要事项	22
第六章 股份变动及股东情况	26
第七章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	30
第八章 公司治理	40
第九章 内部控制	43
第十章 财务会计报告	45
第十一章 备查文件目录	46

第一章 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

公司拟以总股数 88,920 万股为基数，每 10 股派发现金股利 4.4 元（含税），预计支付红利 39,124.8 万元，每 10 股转增 2 股，预计转增 17,784 万股。此分配预案尚需提请股东大会批准。

六、报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

七、报告期内公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

第二章 公司情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

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

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：徐贱云

三、公司董事会秘书：张财广

电话：(010) 82275538

传真：(010) 82275598

E-mail: zhangcaiguang@bucid.com

公司证券事务代表：李威

电话：(010) 82275598

传真：(010) 82275598

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 19 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

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

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

七、公司上市以来，主营业务的变化情况

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

八、公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司上市以来，控股股东未发生变更。

九、其他相关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 30 日

公司首次注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司法人营业执照注册号：110000005200596

公司税务登记号码：京税证字 110108633715698

公司组织机构代码证号：63371569-8

公司聘请的境内会计师事务所名称：信永中和会计师事务所

(特殊普通合伙)

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：北京市东城区朝阳门

北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

签字会计师：张昆，刘宇

第三章 主要财务数据和指标

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	7,692,225,491.44	6,683,980,314.36	15.08	5,246,498,062.03
归属于上市公司股东的净利润	1,284,374,807.88	1,094,868,120.63	17.31	839,002,684.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,247,781,514.85	1,006,980,840.98	23.91	852,613,498.97
经营活动产生的现金流量净额	-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94	-400.09	-333,457,348.38
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	8,531,779,045.07	7,522,939,065.61	13.41	6,600,698,543.13
总资产	36,256,809,903.56	30,008,907,812.25	20.82	22,930,986,583.25
主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	1.4444	1.2313	17.31	0.9435
稀释每股收益 (元 / 股)	1.4444	1.2313	17.31	0.9435
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	1.4033	1.1325	23.91	0.9589
加权平均净资产收益率 (%)	15.94	15.44	增加 0.5 个百分点	13.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	15.49	14.21	增加 1.28 个百分点	13.83

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	21,847,492.18	48,838,070.25	11,229,557.24
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	513,433.33	537,749.91	400,000.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,863,901.96
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,668,430.48	57,225,900.79	-34,230,701.80
受托经营取得的托管费收入	8,782,406.22	5,870,292.57	5,119,391.26
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,668,503.30	4,277,524.26	-3,139,014.32
少数股东权益影响额	12,485,848.85	325,126.32	-9,140.83

所得税影响额	-8,035,814.73	-29,187,384.45	5,155,191.91
合计	36,593,293.03	87,887,279.65	-13,610,814.58

三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	1,984,392,065.47	2,167,060,549.19	182,668,483.72	2,668,430.48

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. 2013 年房地产市场分析

2013 年，国务院出台了房地产调控的“国五条”政策，开启了全年楼市调控的序幕，“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”实施细则出台，限购、限贷的调控政策依然持续，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，重点城市供需两旺，全国销售创纪录，房地产投资额和开工量继续增加。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逐步推进。

2. 2013 年经营情况分析

截至报告期末，公司总资产 362.57 亿元，归属母公司股东的权益 85.32 亿元。报告期，公司实现营业收入 76.92 亿元，同比增长 15.08%；归属母公司股东净利润 12.84 亿元，同比增长 17.31%。

(1) 房地产开发健康发展

土地开源取得突破。公司成功竞得大兴魏善庄、房山、延庆沈家营、昌平北七家、朝阳东坝共 6 块土地，规划建筑面积 108.21 万平方米。成功获得了顺义平各庄项目一级开发资格，规划建筑面积 44.89 万平方米。为历年来土地投资最多，在北京获取土地面积最大的一年。

做产品能力得到提升。公司的前期工作流程进一步理顺，全案策划全面实施，初步建立了北京区域产品分级配置标准。继续加大科技

投入力度，在项目中引入了全新的集中全热交换净化新风系统。全面成本控制思路逐步理顺，项目后评估机制有效落实。

总控计划有序开展。公司在施开发项目包括世华龙樾、海梓府、上河湾、汇景湾等共 12 个，开复工面积和新开面积均为历年之最。新开工程各项前期工作进一步加快，过程控制进一步加强，通过把控主要节点，及时制定纠偏措施，有效保证了总控计划落实。全年共 23 个栋号获得结构长城杯，成都龙樾湾 3 个栋号均获得成都市优质结构工程。

销售管理有条不紊。公司以《2013 年抓销售促回款（十二条）实施意见》为指导，以促销售专项劳动竞赛为载体，通过指标分解、责任落实、季度考核，促进系统内数据交换、市场信息通报，实现信息资源共享。通过签订阶段性销售责任状，进一步加大销售力度，推动销售工作深入开展。

融资渠道进一步畅通。获得中国农业银行总行 30 亿元集团整体授信，同西藏信托签署了总额为 3 亿元的结构融资。通过信托和银行累计获得 50 亿元贷款。公司还通过非公开发行的方式，计划融资 39 亿元，用于世华龙樾、海梓府、上河湾等项目的开发建设和补充公司流动资金。

（2）对外投资结构进一步优化。

公司进一步优化投资管理，积极调整投资结构，保证投资收益，截止年底，共获得参股企业现金分红 1.45 亿元。对公司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%股权进行了转让，累计收回股权转让款 1.84 亿元。重点投资企业稳步发展，对多个环保节能、新材料、金融租赁等项目进行了深入研究。

(3) 商业地产板块步入正轨

2013 年公司持有的经营性物业经营面积 18 万平方米，实现经营额 1.17 亿元，回款额 8509 万元。商业整合力度不断加大，对外招商力度不断增强。海南三亚红塘湾项目前期工作有序推进，聘请了专业酒店物业策划公司，完成了总体策划单位招标。成都龙樾湾项目商业地产的前期调研、商业策划、定位、招商工作有效开展。

(4) 管理水平持续提升

2013 年是公司的“管理提升年”，向管理要效益、向管理要效率成为公司上下的共识。优化了公司战略规划，内控体系逐步增强，计划运营、成本和销售 ERP 系统正式上线，基础管理工作落实到位。

3. 经营中的困难和问题

对房地产市场的研判、产品市场定位、控制和规避房地产市场潜在风险能力有待进一步提高，资金筹措与企业发展对资金需求的矛盾依然存在。

(二) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,692,225,491.44	6,683,980,314.36	15.08
营业成本	4,582,099,503.23	3,454,399,028.97	32.65
销售费用	232,096,776.50	206,858,081.39	12.20
管理费用	354,118,925.80	315,246,786.51	12.33
财务费用	129,110,252.09	46,190,290.90	179.52
经营活动产生的现金流量净额	-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94	-400.09
投资活动产生的现金流量净额	300,846,479.16	4,523,421.55	6550.86
筹资活动产生的现金流量净额	3,255,028,986.92	1,294,382,970.03	151.47

2. 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司营业收入比上年增加 15.08%。报告期房地产行业

营业收入比上年增长 14.61%，主要是因为结转收入项目规模增加。

(2)主要销售客户的情况

报告期内，公司前五名客户合计的营业收入 23,732 万元，占全年营业收入 3.08%。

3.成本

(1)成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发	土地成本、建安成本等	4,403,995,588.06	96.11	3,337,156,606.01	96.61	31.97
物业管理	人工成本等	137,908,035.32	3.01	86,544,039.77	2.51	59.35
污水处理	污水处理材料人工费等			11,141,761.93	0.32	-100.00
拆迁	拆迁成本等	33,909,658.10	0.74	14,470,738.69	0.42	134.33
房屋租赁	房屋租赁成本	6,286,221.75	0.14	5,085,882.57	0.15	23.60
合计	土地成本、建安成本等	4,582,099,503.23	100.00	3,454,399,028.97	100	32.65
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产开发	土地成本、建安成本等	4,403,995,588.06	96.11	3,337,156,606.01	96.61	31.97
物业管理	人工成本等	137,908,035.32	3.01	86,544,039.77	2.51	59.35
污水处理	污水处理材料人工费等			11,141,761.93	0.32	-100.00
拆迁	拆迁成本等	33,909,658.10	0.74	14,470,738.69	0.42	134.33
房屋租赁	房屋租赁成本	6,286,221.75	0.14	5,085,882.57	0.15	23.60
合计	土地成本、建安成本等	4,582,099,503.23	100.00	3,454,399,028.97	100	32.65

(2) 主要供应商情况

报告期内，公司前五名供应商合计采购金额为 274,172.14 万元，占全年采购金额的 49.02%。

4.费用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	232,096,776.50	206,858,081.39	12.20
管理费用	354,118,925.80	315,246,786.51	12.33
财务费用	129,110,252.09	46,190,290.90	179.52
所得税	457,850,132.11	522,605,867.31	-12.39

报告期，公司财务费用同比增长 179.52%，主要是报告期公司借款增加导致公司利息支出增加所致。

5. 现金流

单位：元

科目	本期数	上期数	变动比例 (%)	原因
经营活动产生的现金流量净额	-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94	-400.09	报告期公司土地购置支出大幅度增加
投资活动产生的现金流量净额	300,846,479.16	4,523,421.55	6550.86	报告期公司转让部分公司股权并取得分红收益
筹资活动产生的现金流量净额	3,255,028,986.92	1,294,382,970.03	151.47	报告期公司对外借款增加

(三) 行业、产品或地区经营情况分析

1. 主营业务分行业、分产品情况

单位：元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	7,385,064,862.85	4,403,995,588.06	40.37	14.61	31.97	减少 7.84 个百分点
物业管理	141,693,419.65	137,908,035.32	2.67	23.18	59.35	减少 22.1 个百分点
拆迁	31,397,077.02	33,909,658.10	-8.00	17.39	134.33	减少 53.89 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	7,385,064,862.85	4,403,995,588.06	40.37	14.61	31.97	减少 7.84 个百分点
物业管理	141,693,419.65	137,908,035.32	2.67	23.18	59.35	减少 22.1 个百分点
拆迁	31,397,077.02	33,909,658.10	-8.00	17.39	134.33	减少 53.89 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	7,231,457,826.24	12.75
重庆	326,697,533.28	90.09

(四) 资产、负债情况分析

1. 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)
货币资金	5,070,473,631.16	13.98	5,686,315,632.41	18.95	-10.83
预付账款	1,334,130,345.42	3.68	1,542,761,632.02	5.14	-13.52
存货	24,235,335,395.42	66.84	17,979,040,558.95	59.91	34.80
长期股权投资	1,783,822,850.43	4.92	1,900,307,696.34	6.33	-6.13
投资性房地产	2,167,060,549.19	5.98	1,984,392,065.47	6.61	9.21
固定资产	127,503,231.06	0.35	73,003,920.25	0.24	74.65
长期借款	9,567,400,000.00	26.39	5,549,800,000.00	15.45	72.39
应付债券	1,393,765,611.88	3.84	1,390,230,891.11	4.63	0.25

存货：存货增长 34.8%原因是公司土地购置支出大幅度增加。

固定资产：固定资产增长 74.65%原因是办公用房交付使用。

长期借款：长期借款增长 72.39%原因是公司长期银行借款增加。

2. 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司对投资性房地产采用公允价值计量，当期变动情况如下表：

单位:元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响 金额
投资性房地产	1,984,392,065.47	2,167,060,549.19	182,668,483.72	2,668,430.48
合计	1,984,392,065.47	2,167,060,549.19	182,668,483.72	2,668,430.48

(五) 公司的主要优势分析

(1) 管理优势逐渐显现。公司扎实推进管理提升，坚持优化流程、完善程序，推进管理手段和管理水平升级，内部发展环境不断改

善。房地产板块成效显著，对外投资结构进一步优化，商业地产步入正轨。公司获得北京市企业管理创新成果一等奖和二等奖两个奖项。

(2) 运营效率明显提高。公司的法人治理结构进一步健全，战略管理进一步优化，业务流程进一步明确，保证了公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。优秀的军旅文化和学院文化相融合形成的独特企业文化，推动了公司的执行力和创新能力进一步提高。

(3) 资源优势更加突出。公司土地、资金、人才等资源运作能力取得长足进步，在区域布局、经营规模、多元融资等方面具有明显优势，这也使公司在目前持续调控的行业环境中具有更强的竞争优势和发展空间。

(4) 品牌效应持续增强。公司的行业地位和影响力不断提升，荣获“2013 年中国房地产开发企业 500 强”第 32 名、“2013 年中国房地产开发企业经营绩效 10 强”第 3 名、“2013 年中国房地产开发企业责任地产 10 强”第 3 名，2013 年中国房地产品牌价值 TOP10，房地产行业信用评级 AAA 级企业，所属成都公司荣获全国“工人先锋号”。

(六) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为 6,250 万元，比上年减少 3,779.2 万元，减少的比例为 37.68%。

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 5,000 万元投资设立该公司，占该公司 100% 股权。
三亚樾城投资有限公司	房地产开发	100	报告期内，公司出资 1,000 万元投资设立该公司，占该公司 100% 股权。
北京城建重庆物业管理有限公司	物业管理	100	报告期内，公司出资 250 万元增资该公司，占该公司 100% 股权。

2. 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
国信证券有限责任公司	127,400,000	343,000,000	4.9	127,400,000	34,300,000	长期股权投资	股权认购
锦州银行股份有限公司	260,000,000	130,000,000	3.33	260,000,000	13,000,000	长期股权投资	股权认购

3.非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

报告期内公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

报告期内公司无委托贷款事项。

4.募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

5.主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司分析

单位：万元

主要子公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	持股比例	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	北苑家园、筑华年、世华龙樾	65,000	100.00%	1,154,791	311,559	182,180	73,283	51,509
北京城建重庆地产有限公司	房地产开发经营	重庆熙城、龙樾湾	12,000	100.00%	167,927	14,242	32,470	-1,191	-1,533
北京城建重庆物业管理有限公司	物业管理	重庆物业管理	300	100.00%	425	300	665	47	47
北京城和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	花市枣苑	3,000	74.40%	14,022	7,810	200	-190	-219
北京大东房地产开发有限公司	房地产开发经营	动感花园	1,000	80.00%	91,935	-78		-168	-168
北京城建兴业置地有限公司	房地产开发经营	望坛	20,000	100.00%	26,400	21,470		131	131
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	首城国际、汇景湾、南湖1号	10,000	50.00%	661,421	182,407	181,175	40,729	30,309
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%	487,133	32,712	266,075	37,953	27,206
北京城建兴合房地产开发有限公司	房地产开发经营	泰和国际大厦	7,980	100.00%	62,162	28,146	3,982	345	258
北京城建兴泰房地产开发有限公司	房地产开发经营	徜徉集	5,000	100.00%	397,364	-5,547	98,479	8,321	7,843
北京城建兴云房地产有限公司	房地产开发经营	上河湾	3,000	100.00%	232,029	280		-2,901	-2,005
北京城建成都地产有限公司	房地产开发经营	龙樾湾	5,000	66.00%	163,046	-7,783		-4,235	-4,223
青岛市京城房地产公司	房地产开发经营	金色港湾	1,050	100.00%	7,586	-177		-316	-314
北京城承物业管理有限责任公司	物业管理	小区物业管理	500	100.00%	12,269	604	15,539	-1,370	33
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	拆迁服务	项目拆迁	1,100	100.00%	3,867	1,074	4,290	15	15
北京城建（海南）地产有限公司	房地产开发经营	海南红塘湾	5,000	100.00%	107,909	4,682		-318	-318
三亚樾城投资有限公司	房地产开发经营	海南红塘湾	1,000	100.00%	19,013	993		-7	-7

(2) 主要参股公司分析

主要参股公司名称 (单位: 元)	持股比例(%)	表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	206,835,396.26	127,816,085.81	79,019,310.45	35,111,809.40	3,536,226.44
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	9,946,293.42	3,166,349.91	6,779,943.51	20,673,822.70	4,645,289.22
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	19,004,037,617.61	13,399,061,609.34	4,950,380,792.84	5,324,141,371.47	676,234,644.25
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	1,437,851,380.91	303,917,240.60	1,133,934,140.31	0.00	259,043,490.38
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	9,017,371,265.30	7,386,241,052.33	1,594,771,061.40	1,212,076,928.32	64,474,683.65
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	46,799,856.60	13,159,204.82	33,640,651.78	45,960,234.32	-14,499,426.03
合计			29,722,841,810.10	21,233,361,542.81	7,798,525,900.29	6,637,964,166.21	993,434,907.91

6.非募集资金项目情况

报告期内，公司无重大新增非募集资金项目。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

展望 2014 年，公司认为，房地产市场将呈现如下态势：

一是以市场为决定作用的调控机制将逐步形成。随着新一届政府改革思路由“保增长”向“调结构”的转变，以及土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，房地产的调控思路也由行政干预性政策逐步向市场调节过渡。

二是不同城市政策导向差别化继续加剧。一线城市和热点二线城市供不应求压力持续，虽然 2013 年新开项目将增加 2014 年供应，但高地价使得房价上涨压力依然突出。多数二线城市供需均衡，价格平稳。大多数三四线城市供应充足，价格下行风险增加。

三是保障性安居工程建设仍在提速。保障性住房建设将进一步提速，以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系将逐步建立，棚户区、城中村改造，特别是北京自住型商品房的政策，短期内对房地产开发供应格局将产生巨大影响。

（二）公司发展战略和 2014 年经营计划

2014 年，公司要以房地产开发高效化为目标，进一步研究政策、研究市场、研究产品，树立“时间出效益、运营创利润”的思想，切实提高运营管控能力，强化资源配置能力，拓展土地获取能力，提升做产品能力，增进成本管控能力，增强持续盈利能力，扩展多渠道融资能力，升级商业运作能力，增强信心，迎接挑战。贯彻落实公司董事会工作部署，充分发挥经营班子的带头作用，全面完成各项工作任务。

（1）提升开发能力，推动房地产开发高效化

大力促进销售。销售工作仍是今年工作的重中之重，公司项目开发要紧围绕销售为目标，提前谋划，加快节奏，快速周转。加强销售管理力度，理顺销售管理流程。严格落实各项销售指标，制定切实

可行的销售及回款时间表。加大开盘前的蓄客力度，抓住推广时机。加大对保障性住房、自住型商品房的研究力度，缩短开发周期，加快回款速度。加强营销团队建设，加大公司品牌和项目品牌整合力度，促进品牌提升。

增强开发计划性。通过合理有效的把握项目的前期策划、建设、销售、入住节奏，合理统筹开发计划，加强过程控制，完善项目开发总控计划管理。加快项目进展，海南红塘湾项目要尽早实现开工，海梓府、上河湾、汇景湾等在手项目要发挥好总承包和监理的作用，贯彻精品意识，推动产品建造过程的精细化管理。着重抓好徜徉墅、世华龙樾、成都龙樾湾、重庆龙樾湾、上河湾等有入住计划的项目，提早部署，确保客户如期入住。

搭建采购平台。进一步强化全过程成本管理理念，及时掌握成本动态。加强目标成本的管理，加大对购地版、方案版、施工图版等各阶段目标成本的审核、监督、反馈和考核力度。完善和规范各单位采购操作流程，统一各单位采购清单，逐步搭建起信息化采购平台。构建起战略供应商体系，逐步推进集中采购。

深化开发布局。今年拿地依然要按照“7030”的布局来进行，坚持立足北京、辐射一二线城市特别是省会城市的房地产布局。增强资源运作能力，除积极参与“招拍挂”拿地之外，努力拓展通过合作开发、股权收购、协议出让、招标方式等拿地的渠道。进一步加大顺义平各庄、动感花园等一级开发力度，适时拓展新的一级开发项目，并通过一二级联动获得土地。积极介入棚户区改造，密切关注集体土地市场。

升级做产品能力。进一步落实全案策划，提高产品定位的准确性，加强过程管理和监督，把项目做成适销对路的产品。搭建公司设计研发平台，继续深入开展北京地区住宅产品分级配置研究，制定不同档次住宅产品配置标准，重在应用和推广。持续进行户型数据库建设，逐步形成公司特有的产品系列，缩短规划设计时间。坚持项目后评估机制，积累开发经验，规避实施风险。

拓展融资渠道。密切跟踪公司再融资申请的审核进程，全力以赴

确保 39 亿元非公开发行股票再融资获得成功。在条件允许的情况下，适时启动公司债发行。进一步加大银行、信托融资贷款力度。用好政策性住房扶持政策，积极争取政府融资平台支持。坚持统一调配资金，对资金筹集、调度、重大资金支付审批等环节实行严格监管。

提升服务理念。强化全过程服务理念，实现客户服务由事后型向事前型的转变。借助外部评价系统对客户满意度进行测评，制定改进措施，提升专业化服务能力。推动物业品牌成为地产品牌的有效延伸，促进公司产业链升级。进一步强化物业的前期介入，在项目规划设计细化、施工缺陷防范等方面发挥物业公司服务优势。

公司目前项目基本情况：

截止 2013 年底，公司在手二级开发项目 21 个，总规划建筑面积约 719.42 万平方米；一级开发项目 3 个，可规划建筑面积 155.89 万平方米。

公司一级开发项目

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (万m ²)	可规划建面 (万m ²)	规划用途
1	动感花园	朝阳区来广营乡	10.47	12.43	居住及配套
2	望坛项目	崇文区永外地区	46.59	98.57	居住及配套
3	顺义平各庄项目	顺义区仁和镇	40.95	44.89	居住及配套
	合计		98.01	155.89	

公司在手二级开发项目

序号	项目名称	地点	规划用途	规划建筑面积（平方米）
1	筑华年	北苑	居住及配套	259300
2	世华龙樾	清河	居住及配套	782000
3	顺悦居	顺义	两限房	245000
4	金色港湾	青岛	居住及配套	25800
5	海梓府	亦庄	居住及配套	252870
6	世华泊郡	清河营	居住、商业及配套	398054
7	首城国际	广渠路	居住、商业及配套	581832
8	汇景湾	平谷	居住及配套	465137
9	南湖 1 号	天津	居住及配套	309872

序号	项目名称	地点	规划用途	规划建筑面积（平方米）
10	徜徉集	良乡	居住、商业及配套	452041
11	上河湾	密云	居住及配套	290848
12	重庆熙城	重庆	居住、商业及配套	400101
13	重庆龙樾湾	重庆	居住、商业及配套	396762
14	成都龙樾湾	成都	居住、商业及配套	994500
15	海南红塘湾	海南	居住、商业及配套	258098
16	魏善庄项目 1	大兴	居住及配套	184200
17	魏善庄项目 2	大兴	居住及配套	91000
18	理工大学项目	良乡	居住及配套	194300
19	延庆项目	延庆	居住及配套	232500
20	北七家项目	昌平	居住及配套	288100
21	东坝项目	朝阳	居住及配套	91900
合计				7194215

（2）优化投资结构，提高对外投资收益。要进一步优化投资结构，重点加强对新能源、新产业、民生产业的投资力度，推动公司投资实现多元化、跨行业的战略布局；持续关注参股企业运营情况，继续跟踪国信证券 IPO 进展和锦州银行香港上市进程。

（3）强化资源整合，提升商业开发能力。加强现有商业的规范管理，推动商业资产升级，提高运营收益水平。加大商业地产从前期定位到招商、设计跟进、经营一体化运作的研发力度，重点推进红塘湾项目和成都商业项目的商业定位。进一步加强市场和信息研究工作，把握商业地产行业动态，规划公司商业地产发展模式。

（4）深化管理提升，继续推动管理提升年活动。进一步提高管理水平，提升管理能力，适应公司发展的新要求。逐步打造总部业务平台，加强总部与各子公司的联动，建立起业绩导向机制，形成合力，提高项目运作效率。进一步加强战略规划管理，着手规划公司下一个五年发展战略。继续推广先进管理手段，借助 ERP 管理系统，逐步推进现代化管理手段应用。强化总部管控能力，整合提升管理效率。加强绩效考核管理，推广项目全过程绩效考核机制。

（三）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年，公司将根据实际业务需要，通过股权再融资、银行贷款、信托贷款等多种融资渠道解决资金需求问题。

（四）可能面对的风险

1. 政策与市场风险防范。

随着土地、财税制度改革和住房供应体系的逐步推进，房地产调控政策取向进一步差异化，市场分化加剧。公司将进一步研究政策、研究市场，提升做产品能力，以效率和效益为中心，持续提高政策与市场风险应对能力。

2. 运营风险防范。

公司将进一步完善内部决策程序，增强开发的计划性，完善产品控制体系，加大成本管控力度，缩短开发周期，提高周转效率，切实提高运营能力，防范运营风险。

3. 法律风险防范。

进一步完善企业法律事务程序，健全法律风险防范机制，加大对重大决策和重大投资的论证与审查，加强开发过程的法律风险防范，最大限度地维护公司合法权益，促进公司依法经营和健康有序发展。

4. 财务风险防范。

积极加强融资管理，拓展融资渠道，通过外部融资获取开发所需资金。增强资金使用的计划性，提高资金使用效率。坚持资金统一调配、重大资金支付审批制度，提高资产运营效率和效益。

三、利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司利润分配政策的基本原则：

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

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

3. 公司优先采用现金分红的利润分配方式。

公司利润分配具体政策如下：

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

2. 公司现金分红的具体条件和比例：

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

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

3. 公司发放股票股利的具体条件：

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

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

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		4.4	2	39,124.8	128,437.48	30.46
2012 年		3.7		32,900.4	109,486.81	30.05
2011 年		2		17,784	83,900.27	21.20

五、 积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

公司已披露社会责任报告全文，详见 2014 年 3 月 18 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2013 年度社会责任报告》。

第五章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

报告期内公司无资金被占用情况。

三、破产重整相关事项

报告期内公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013年3月20日,经公司第五届董事会第九次会议审议通过,公司转让所持有的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,公司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,本次购买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3,340万元,房屋已移交,产权变更尚未办理完毕。

五、公司股权激励情况及其影响

报告期内公司不存在股权激励情况。

六、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1. 临时公告未披露的事项

单位:亿元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格
北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司	母公司的控股公司及参股公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开招标接受施工单位提供的工程劳务	公开市场招标价格	22.21	22.21	39.70	按合同结算	22.21

公司各子公司在建设房地产项目时按照当地政府相关规定通过公开市场招标确定施工单位,部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担,报告期内公司各子公司与北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为 22.21 亿元;报告期正在履行的总包合同中,施工申报工程量为 29.5 亿元,实际支付工程款 23.47 亿元。

(二) 关联债权债务往来

1. 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元,报告期内计提资金使用费 120 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 51.34 万元。公司借给北京天银地热有限责任公司款项将逐步收回。

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1. 2013 年 7 月 1 日，本公司与控股股东城建集团续签了《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 2013 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，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。本公司本年度计提应收取的托管费收入 4,685,586.84 元。

2. 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，于 2011 年 12 月 31 日托管协议到期。2011 年 12 月 31 日，双方已续签协议，托管期限为三年，自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，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。本公司本年度计提应收取的托管费收入 4,096,819.38 元。

(二) 担保情况

单位：万元

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	247,000
报告期末对子公司担保余额合计	477,700
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	477,700
担保总额占公司净资产的比例(%)	55.99
其中：	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	51,111

公司不存在未到期担保可能承担的连带责任。

八、承诺事项履行情况

公司实际控制人、股东、关联方以及公司正在履行的承诺事项如下：

1. 关于避免同业竞争的承诺

公司控股股东北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）的全资子公司北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）和北京城建新城投资开发有限公司（以下简称“新城公司”）与公司存在少量房地产业务的同业竞争，2008 年公司申请发行公司债券时，城建集团承诺：在开发公司整体完成清产核资损失消化、能对公司做出贡献时将其整体整合进入公司；拟于新城公司形成盈利能

力时将新城公司整合进入公司；在完成整合之前，对与公司存在同业竞争的开发公司、新城公司 100% 股权，继续由公司予以托管。目前开发公司与新城公司均由公司托管，托管协议三年一签。

2. 关于规范关联交易的承诺

2013 年 6 月 25 日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。

城建集团始终履行其承诺。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司的境内审计机构，拟支付其 2013 年度审计工作的费用 95 万元，内部控制审计费用 35 万元。截至本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 6 年审计服务。

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

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

第六章 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：万股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	88,920	100						88,920	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	88,920	100						88,920	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

公司 2011、2012、2013 年三年无证券发行情况。

2013 年 8 月 8 日和 2013 年 8 月 27 日，公司先后召开了第五届董事会第十六次会议和 2013 年第一次临时股东大会，审议通过公司非公开发行股票的相关议案。目前，公司非公开发行股票的申请处于中国证监会审核中。公司正按照计划推进各项相关工作，进展顺利。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变

动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

三、股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	51,200	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	52,373			
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	其他	4.5	40,051,629	8,596,928		未知
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	4.4	38,983,622	2,815,838		未知
上海浦东发展银行—长信金利趋势股票型证券投资基金	其他	3.3	29,539,397	19,578,093		未知
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	其他	1.4	12,500,000	12,500,000		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	其他	0.93	8,294,113	1,630,775		未知
中国工商银行—南方稳健成长贰号证券投资基金	其他	0.62	5,517,846	-3,507,252		未知
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	其他	0.6	5,318,717	-3,740,357		未知
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.54	4,778,016	4,778,016		未知
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.49	4,327,810	2,630,610		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	40,051,629	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	38,983,622	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	29,539,397	人民币普通股
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	12,500,000	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	5,517,846	人民币普通股
中国工商银行—南方稳健成长证券投资基金	5,318,717	人民币普通股
中国建设银行—国泰金马稳健回报证券投资基金	4,778,016	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	4,327,810	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件的股东中，北京城建集团有限责任公司与其它无限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；南方成份精选股票型证券投资基金、南方稳健成长证券投资基金、南方稳健成长贰号证券投资基金同属于南方基金管理有限公司；工银瑞信核心价值股票型证券投资基金和工银瑞信红利股票型证券投资基金同属于工银瑞信基金管理有限公司；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

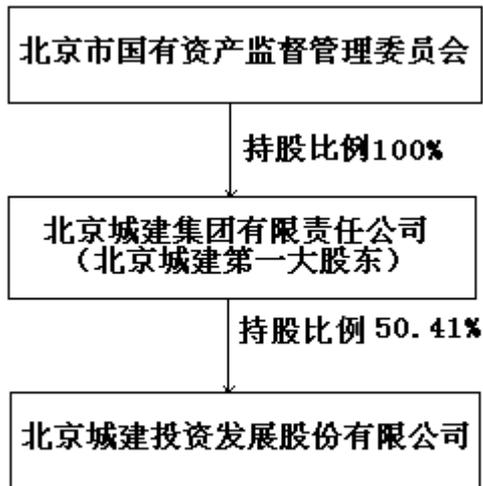
四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

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

(二) 实际控制人情况

1. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



2. 控股股东及实际控制人其他情况介绍

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

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)(税前)
徐贱云	董事长	男	49	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0		90.7
陈代华	副董事长	男	50	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0		86.65
樊军	董事	男	48	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0		94.66
储昭武	董事、总经理	男	48	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	80.24	
李文	董事、副总经理	男	59	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	92.65	
梁伟明	董事、副总经理	男	45	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	86.57	
张财广	董事、董事会秘书、副总经理	男	51	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
胡俞越	独立董事	男	52	2013年12月5日	2015年6月20日	0	0	0.4	
柴强	独立董事	男	52	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	4.82	
梁伟	独立董事	男	43	2012年6月21日	2013年12月4日	0	0	4.42	
徐经长	独立董事	男	48	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	4.82	
田侃	独立董事	男	41	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	4.82	
姚广红	监事会主席	男	57	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0		78.75
汤舒畅	监事	男	53	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0		52.92
杨玉喜	监事	男	49	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0		43.05
廖廷建	职工监事	男	53	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
王艳	职工监事	女	43	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	69.63	
毛雅清	副总经理	男	46	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
程丰	副总经理	男	45	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	92.59	
刘长福	副总经理	男	57	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
范亚斌	副总经理	男	51	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
李学富	副总经理	男	50	2013年6月25日	2015年6月20日	0	0	74.12	
肖红卫	财务总监	男	47	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
邹哲	副总经理	男	41	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	74.12	
王恒清	副总经理	男	50	2012年6月21日	2015年6月20日	0	0	80.76	
合计	/	/	/	/	/	0	0	1,114.68	446.73

徐贱云：2004年7月至2011年12月28日北京城建集团有限责

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

陈代华：2009 年 12 月至 2012 年 5 月北京城建集团有限责任公司副总经理；2012 年 5 月至今北京城建集团有限责任公司董事、总经理、党委副书记；2007 年 10 月至 2009 年 12 月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009 年 12 月至 2012 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记；2012 年 3 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司董事；2012 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司副董事长。

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

李文：2004 年 8 月至 2009 年 12 月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2009 年 12 月至 2013 年 4 月任北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2013 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记。

储昭武：2009 年 3 月至 2012 年 3 月北京城建集团有限责任公司总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记；2012 年 3 月至 2013 年 4 月北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记；2013 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。

梁伟明：2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、

副总经理。

张财广：2006 年 6 月至 2009 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理；2009 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、董事会秘书、副总经理。

胡俞越：现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长、首都改革与发展研究会常务理事、中国商业史学会副会长、中国期货业协会专家委员会委员；2009 年 6 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司独立董事。2013 年 11 月起再次担任北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

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

梁伟：1999 年 6 月至今任北京清华城市规划设计研究院副院长；2009 年 6 月至 2013 年 11 月任北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

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

田侃：2007 年 12 月至今中国社会科学院财经战略研究院；2009 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。

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

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

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

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

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

毛雅清：2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

程丰：2007 年 2 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

刘长福：2008 年 8 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

范亚斌：2010 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

李学富：2005 年 4 月至 2013 年 6 月任北京城建投资发展股份有限公司总经济师；2013 年 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

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

邹哲：2005 年 3 月至 2011 年 5 月北京城建兴华地产有限公司董

事、副总经理、党委书记；2011年5月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。

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

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）在股东单位任职情况

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

（二）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐贱云	北京城建设计发展集团股份有限公司	董事	2013年10月22日	2016年10月22日
陈代华	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事长	2013年5月12日	2016年5月12日
陈代华	北京城建道桥工程有限公司	董事	2011年4月19日	2014年4月19日
陈代华	北京首城置业有限公司	董事	2011年3月10日	2014年3月10日
陈代华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	2012年5月30日	2015年5月30日
陈代华	北京城建设计发展集团股份有限公司	董事	2013年10月22日	2016年10月22日
樊军	北京市园林古建工程有限公司	董事长	2012年2月16日	2015年2月16日
樊军	北京金洲工程技术有限公司	副董事长	2012年12月1日	2015年12月1日
李文	北京城建房地产开发有限公司	董事	2002年12月28日	2015年12月28日
李文	北京首城置业有限公司	董事	2011年3月10日	2014年3月10日
李文	北京城建成都地产有限公司	董事	2013年8月31日	2016年8月31日
李文	北京乐健医疗投资有限公司	副董事长	2011年4月8日	2014年4月8日
储昭武	北京城建成都地产有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
储昭武	北京首城置业有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
储昭武	北京科技园建设（集团）股份有限	董事	2013年6月20日	2016年6月20日

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	公司			
储昭武	国奥投资发展有限公司	董事	2013年6月20日	2016年6月20日
储昭武	北京乐健医疗投资有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
梁伟明	北京城建兴业置地有限公司	董事	2013年5月25日	2016年5月25日
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	2012年8月3日	2015年8月3日
梁伟明	北京城建兴华地产有限公司	董事长	2013年8月5日	2016年8月5日
梁伟明	北京城建兴云房地产有限公司	董事	2012年2月9日	2015年2月9日
梁伟明	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2013年3月27日	2016年3月27日
梁伟明	北京华原兴业房地产经纪有限公司	董事长	2013年4月30日	2016年4月30日
梁伟明	北京腾宇拆迁工程有限责任公司	董事长	2013年3月29日	2016年3月29日
张财广	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2013年4月8日	2016年4月8日
张财广	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2013年2月3日	2016年2月3日
张财广	北京城建兴业置地有限公司	董事	2013年5月25日	2016年5月25日
张财广	北京城建兴云房地产有限公司	董事	2013年2月9日	2016年2月9日
张财广	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2012年5月15日	2015年5月15日
张财广	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2012年8月26日	2015年8月26日
张财广	北京城建重庆地产有限公司	董事	2010年11月30日	2013年11月30日
张财广	北京科技园建设(集团)股份有限公司	董事	2010年11月30日	2013年11月30日
张财广	锦州银行股份有限公司	董事	2011年3月22日	2014年3月22日
张财广	北京乐健医疗投资有限公司	监事长	2011年4月8日	2014年4月8日
张财广	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事	2012年2月9日	2015年2月9日
张财广	国信证券股份有限公司	监事	2012年3月9日	2015年3月9日
柴强	上海新黄浦置业股份有限公司	独立董事	2008年9月1日	
柴强	招商局地产控股股份有限公司	独立董事	2008年9月1日	
徐经长	北新建材集团有限公司	独立董事	2008年6月30日	2011年6月30日
徐经长	中国全聚德(集团)股份有限公司	独立董事	2009年6月30日	2012年6月30日
徐经长	浙江奥康鞋业股份有限公司	独立董事	2010年12月1日	2013年12月1日
徐经长	北京荣之联科技股份有限公司	独立董事	2011年2月1日	2014年2月1日
梁伟	北京清华城市规划设计研究院	副院长	1999年1月1日	
胡俞越	北京工商大学证券期货研究所	所长	1999年1月1日	
胡俞越	内蒙古福瑞中蒙药科技股份有限公司	独立董事	2009年6月30日	
田侃	中国社会科学院财经战略研究院		2008年1月8日	
姚广红	北京城建设计发展集团股份有限公司	监事会主席	2013年10月22日	2016年10月22日
杨玉喜	北京地铁京通公司	董事	2012年5月1日	2015年5月1日
杨玉喜	北京城建六建设工程有限公司	董事	2012年12月1日	2015年12月1日
杨玉喜	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事	2013年5月1日	2016年5月1日
汤舒畅	北京地铁京通公司	董事	2012年5月1日	2015年5月1日
毛雅清	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2013年2月3日	2016年2月3日
毛雅清	北京城建兴华地产有限公司	董事	2013年8月5日	2016年8月5日
毛雅清	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2012年5月15日	2015年5月15日
毛雅清	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
程丰	北京首城置业有限公司	董事长	2011年3月10日	2014年3月10日

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘长福	北京城建兴业置地有限公司	董事长	2013年5月25日	2016年5月25日
刘长福	北京城建兴云房地产有限公司	董事长	2012年2月13日	2015年2月13日
范亚斌	北京大东房地产开发有限公司	监事	2012年8月3日	2015年8月3日
范亚斌	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
邹哲	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2013年2月28日	2016年2月28日
邹哲	北京腾宇拆迁工程有限责任公司	董事	2011年3月16日	2014年3月16日
王恒清	北京城建（海南）地产有限公司	董事	2013年1月6日	2016年1月6日
王恒清	三亚樾城投资有限公司	董事	2013年6月20日	2016年6月20日
李学富	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2013年2月3日	2016年2月3日
李学富	北京城建重庆地产有限公司	董事长	2013年11月30日	2016年11月30日
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	2013年8月5日	2016年8月5日
李学富	北京建建成都地产有限公司	董事	2012年10月30日	2015年10月30日
李学富	北京城建兴合房地产有限公司	董事长	2012年8月26日	2015年8月26日
李学富	北京城建（海南）地产有限公司	董事	2013年1月6日	2016年1月6日
李学富	三亚樾城投资有限公司	董事	2013年6月20日	2016年6月20日
肖红卫	北京城建兴泰房地产开发有限公司	监事	2013年2月3日	2016年2月3日
肖红卫	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2012年5月15日	2015年5月15日
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	2013年8月5日	2016年8月5日
肖红卫	北京大东房地产开发有限公司	监事长	2012年8月3日	2015年8月3日
肖红卫	北京城建重庆地产有限公司	监事	2013年11月30日	2016年11月30日
肖红卫	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2012年8月26日	2015年8月26日
肖红卫	北京世纪鸿城置业有限公司	监事	2013年4月8日	2016年4月8日
肖红卫	北京首城置业有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京建建成都地产有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京科技园建设（集团）股份有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京城建兴业置地有限公司	监事	2013年5月25日	2016年5月25日
肖红卫	北京城建兴云房地产有限公司	监事长	2012年2月9日	2015年2月9日
肖红卫	北京城建（海南）地产有限公司	董事	2013年1月6日	2016年1月6日
肖红卫	三亚樾城投资有限公司	董事	2013年6月20日	2016年6月20日

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事和高级管理人员的报酬由基本岗薪、效益岗薪和年终兑现组成，基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务按月支付，年终兑现由公司董事会按承包责任目标考核后确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务确定，年终兑现按承包责任目标考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 1,114.68 万元。

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1,114.68 万元。报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计 19.28 万元。
-----------------------------	--

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

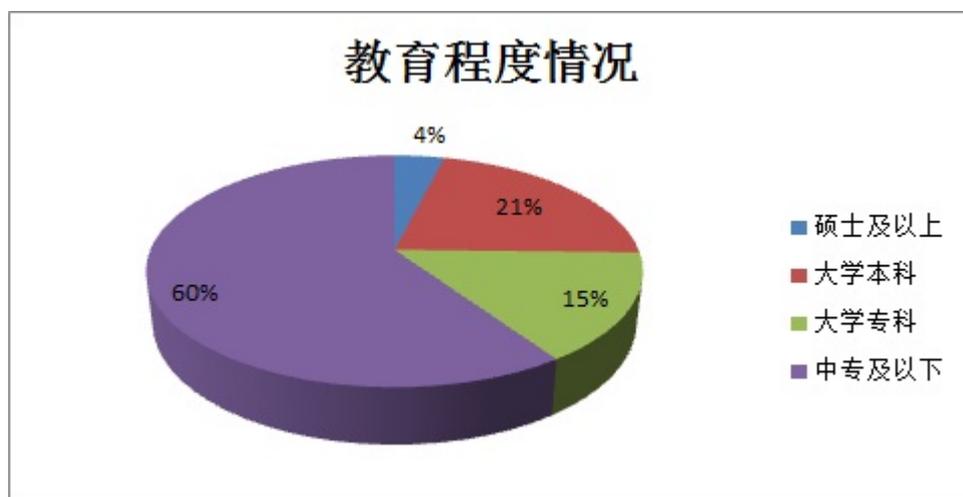
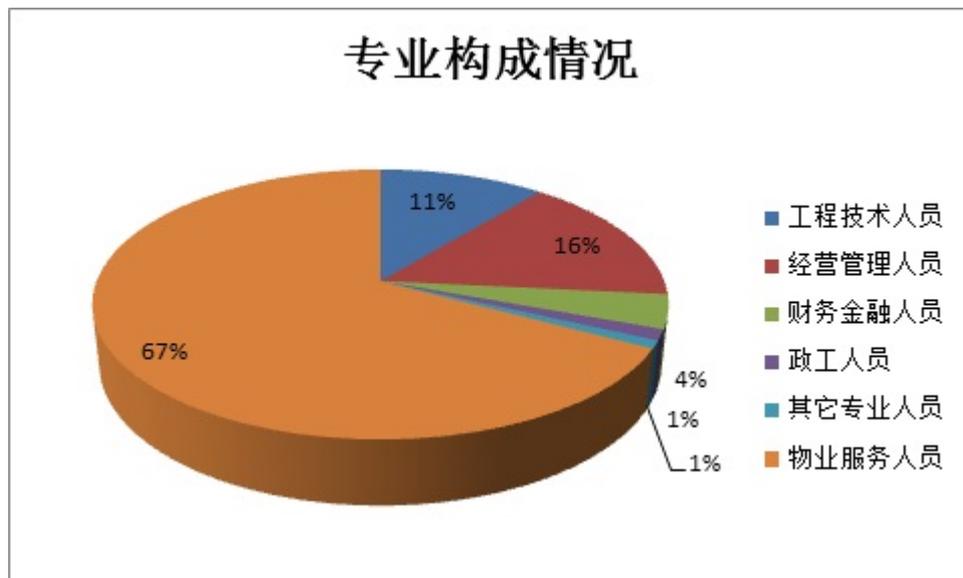
姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李文	董事、副总经理	由总经理改任副总经理	根据公司工作安排, 李文担任公司其它主要领导职务, 不再担任公司总经理
储昭武	董事、总经理	由副总经理改任总经理	董事会聘任
李学富	副总经理	新聘	董事会聘任
胡俞越	独立董事	新聘	经董事会提名, 股东大会选举
梁伟	原独立董事	不再担任独立董事	因连续三次未能亲自出席董事会, 公司股东大会免去其独立董事职务。

三、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工构成情况

母公司在职员工的数量	120
主要子公司在职员工的数量	1,630
在职员工的数量合计	1,750
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	57
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	192
财务人员	71
经营管理人员	273
政工人员	23
物业服务人员	1,175
其他专业人员	16
合计	1,750
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)

硕士及以上	68
大学本科	376
大学专科	265
中专及以下	1,041
合计	1,750



（二）薪酬政策

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

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

本公司董事、监事、高级管理人员以及员工报酬由月度工资和年

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

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

（三）培训计划

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

一是组织领导人员多种形式履职培训。二是组织全员“共时代进步，与企业同行”主题教育轮训。三是组织民用建筑防水体系常用设计和工法培训、物业产权及管理责任相关法律培训、现代城市综合体开发运营全案培训、物业服务行业如何进行有效的品质管控培训、青年员工职业发展管理培训、房地产项目前期规划设计培训、房地产项目策划设计管理培训、房地产项目工程管理培训、房地产项目经营管理培训。四是组织有关人员参加房地产行业举办的公开课培训。五是组织造价员资格证书人员参加继续教育及资格复查认证培训。六是组织专业技术人员参加职称评审考试辅导。

第八章 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律、法规、规范性文件的要求，规范运作，建立了完善的公司治理制度。为进一步规范公司募集资金的使用与管理，报告期内，根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》相关规定，结合公司实际情况，公司对原募集资金管理办法进行了修订。

为避免同业竞争，公司与控股股东北京城建集团有限责任公司续签了《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司将全资子公司北京城建房地产开发有限公司 100% 股权交由公司托管。

公司建立了《内幕信息知情人登记管理制度》，对内幕信息知情人进行登记管理。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年年度股东大会	2013 年 6 月 25 日	1、2012 年董事会工作报告；2、2012 年监事会工作报告；3、2012 年财务决算报告；4、2012 年利润分配方案；5、关于公司托管北京城建房地产开发有限公司股权的议案；6、关于公司 2013 年对外担保的议案；7、关于公司与北京城建集团有限责任公司续签工程协作协议的议案	股东大会审议通过全部议案	中国证券报 B015、上海证券报 A38、证券时报 B44	2013 年 6 月 26 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 8 月 27 日	1、关于公司符合非公开发行股票条件的议案；2、关于公司非公开发行股票方案的议案；3、关于公司 2013 年度非公开发行股票预案的议案；4、关于批准公司与北京城建集团有限责任公司签订非公开发行股票附条件生效的股份认购协议的议案；5、关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案；6、关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案；7、关于公司前次募集资金使用情况报告的议案；8、关于购买董监事及高级管理人员责任保险的议案	股东大会审议通过全部议案	中国证券报 B010、上海证券报 A70、证券时报 B95	2013 年 8 月 28 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 5 日	1、关于聘用公司 2013 年度审计机构的议案；2、关于更换独立董事的议案；3、关于调整独立董事津贴标准的议案	股东大会审议通过全部议案	中国证券报 A22、上海证券报 B32、证券时报 B2	2013 年 12 月 6 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
徐贱云	否	16	4	12	0	0	否	3
陈代华	否	16	3	12	0	1	否	3
樊军	否	16	4	12	0	0	否	3
储昭武	否	16	4	12	0	0	否	3
李文	否	16	4	12	0	0	否	2
梁伟明	否	16	4	12	0	0	否	3
张财广	否	16	4	12	0	0	否	3
胡俞越	是	1	0	1	0	0	否	0
柴强	是	16	3	13	0	0	否	1
徐经长	是	16	3	13	0	0	否	1
梁伟	是	15	4	7	0	4	是	2
田侃	是	16	3	13	0	1	否	2
年内召开董事会会议次数						16		
其中：现场会议次数						2		
通讯方式召开会议次数						12		
现场结合通讯方式召开会议次数						2		

独立董事梁伟连续三次未能亲自出席董事会会议，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，12月5日召开2013年第二次临时股东大会决定更换独立董事，免去其独立董事职务，选举胡俞越为公司独立董事。

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，不存在独立董事对有关事项提出异议的情况。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

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

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对公司定期报告、利润分配方案、内部控制的自我评价报告等事项进行了审议，并列席了董事会会议。监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司对高级管理人员实行年度经营责任目标考核制度。考核目标分为两类。一是经营业绩指标，包括营业收入、经营性现金收入、利润总额、净资产收益率、经济增加值、总资产周转率、资产负债率、土地储备、开复工面积、增长指数等；二是企业管理目标。年度经营责任目标以年度经营计划形式确定，报董事会批准。年终根据经营计划实际完成情况对高管人员业绩进行考核、评价，考评结果由董事会确定并依照考核评价结果，确定高管人员的年度薪酬。

第九章 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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

1. 内部控制建设的总体方案

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

2. 内部控制制度建设实施情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会及管理层的责任。公司成立了内控组织机构，制定了内控规范实施方案，明确了内控建设的目标、阶段和任务。公司全面开展内控调研访谈工作，对上百项管理制度进行了全面梳理，从公司决策科学性、总部管理系统性和子公司管控合理性三个方面出发，提出整改建议，出具了内部控制现状评估报告，印发出台了《内部控制手册》。

3. 内部控制检查监督部门的设置情况

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

4. 内部监督和内部控制自我评价工作开展情况

公司开展内部监督和内部控制自我评价工作。

公司已披露内部控制自我评价报告全文，详见 2014 年 3 月 18 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2013 年度内部控制自我评价报告》。

5. 董事会对内部控制有关工作的安排

董事会建立了战略发展与投资决策委员会、预算委员会、提名与薪酬委员会、审计委员会四个专业委员会。公司制订了《董事会审计委员会工作规程》、《独立董事年报工作制度》，充分发挥审计委员会的有效监督作用。

6. 与财务核算相关的内部控制制度的完善情况

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

7. 内部控制制度建设的实施效果

公司已经建立起一套比较完整的内部控制体系，从公司层面到业务流程层面均建立了系统的内部控制制度及内部监督机制，合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整。通过建立健全内部控制制度，理顺了公司总部与子公司、职能部室之间的关系，明晰了工作规范，有效防范了企业风险，夯实了基础管理，初步形成了企业内控文化。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2013 年度内部控制已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计报告。

第十章 财务会计报告

公司 2013 年度财务报告已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师张昆、刘宇审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。详见附件。

第十一章 备查文件目录

- 1、载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《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

2014 年 3 月 17 日



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告

XYZH/2013A8017-1

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司（以下简称北京城建）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，北京城建财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京城建 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张昆

中国注册会计师：刘宇

中国 北京

二〇一四年三月十七日

合并资产负债表

2013年12月31日

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	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金	六、1	5,070,473,631.16	5,686,315,632.41
交易性金融资产			
应收票据	六、2	1,600,000.00	
应收账款	六、3	64,716,427.86	42,327,067.16
预付款项	六、4	1,334,130,345.42	1,542,761,632.02
应收利息	六、5	201,183.24	2,537,749.91
应收股利	六、6	186,999,316.86	
其他应收款	六、7	749,384,249.63	84,080,036.90
存货	六、8	24,235,335,395.42	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		31,642,840,549.59	25,337,062,677.35
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	六、9		21,835,267.00
长期股权投资	六、10	1,783,822,850.43	1,900,307,696.34
投资性房地产	六、11	2,167,060,549.19	1,984,392,065.47
固定资产	六、12	127,503,231.06	73,003,920.25
在建工程	六、13		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	六、14		118,167,432.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、15	16,235,572.26	25,354,466.50
递延所得税资产	六、16	519,347,151.03	461,352,489.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,613,969,353.97	4,671,845,134.90
资产总计		36,256,809,903.56	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）

2013年12月31日

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	年末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款	六、18		179,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、19	4,709,318,373.14	4,018,188,835.17
预收款项	六、20	9,837,262,501.05	9,292,625,177.05
应付职工薪酬	六、21	26,699,376.89	28,030,672.00
应交税费	六、22	510,189,351.02	520,276,447.08
应付利息	六、23	18,133,333.33	18,970,527.00
应付股利	六、24	19,200.00	19,200.00
其他应付款	六、25	469,623,565.46	308,515,203.20
一年内到期的非流动负债	六、26	1,717,833,367.17	912,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		17,289,079,068.06	15,277,626,061.50
非流动负债：			
长期借款	六、27	8,347,400,000.00	4,637,800,000.00
应付债券	六、28	895,932,244.71	1,390,230,891.11
长期应付款	六、29	12,000,000.00	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	六、16	275,208,480.73	269,653,789.63
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,530,540,725.44	6,297,684,680.74
负债合计		26,819,619,793.50	21,575,310,742.24
股东权益：			
股本	六、30	889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积	六、31	1,533,142,083.46	1,479,672,911.88
减：库存股			
盈余公积	六、32	564,612,162.49	470,222,397.56
未分配利润	六、33	5,544,824,799.12	4,683,843,756.17
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		8,531,779,045.07	7,522,939,065.61
少数股东权益	六、34	905,411,064.99	910,658,004.40
股东权益合计		9,437,190,110.06	8,433,597,070.01
负债和股东权益总计		36,256,809,903.56	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

2013年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	六、35	7,692,225,491.44	6,683,980,314.36
二、营业总成本		6,099,916,387.65	5,145,061,088.90
其中：营业成本	六、35	4,582,099,503.23	3,454,399,028.97
营业税金及附加	六、36	787,240,942.51	1,104,558,836.35
销售费用	六、37	232,096,776.50	206,858,081.39
管理费用	六、38	354,118,925.80	315,246,786.51
财务费用	六、39	129,110,252.09	46,190,290.90
资产减值损失	六、40	15,249,987.52	17,808,064.78
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)	六、41	2,668,430.48	57,225,900.79
投资收益(损失以“-”填列)	六、42	271,728,302.20	291,770,571.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		202,606,957.70	265,056,398.54
汇兑收益（损失以“-”填列）			
三、营业利润(亏损以“-”填列)		1,866,705,836.47	1,887,915,697.29
加：营业外收入	六、43	15,540,159.48	65,677,774.91
减：营业外支出	六、44	3,731,995.37	5,444,670.31
其中：非流动资产处置损失		23,260.40	264,028.13
四、利润总额(亏损总额以“-”填列)		1,878,514,000.58	1,948,148,801.89
减：所得税费用	六、46	457,850,132.11	522,605,867.31
五、净利润(净亏损以“-”填列)		1,420,663,868.47	1,425,542,934.58
归属于母公司股东的净利润		1,284,374,807.88	1,094,868,120.63
少数股东损益		136,289,060.59	330,674,813.95
六、每股收益			
（一）基本每股收益	六、47	1.44	1.23
（二）稀释每股收益	六、47	1.44	1.23
七、其他综合收益	六、48	53,469,171.58	9,863,211.33
八、综合收益总额		1,474,133,040.05	1,435,406,145.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,337,843,979.46	1,100,080,522.48
归属于少数股东的综合收益总额		136,289,060.59	335,325,623.43

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

2013年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,058,286,238.76	9,194,382,174.65
收到的税费返还		34,391.43	365,506.11
收到其他与经营活动有关的现金	六、49	9,401,849,814.34	1,808,331,132.40
经营活动现金流入小计		17,460,170,444.53	11,003,078,813.16
购买商品、接受劳务支付的现金		9,497,086,897.17	5,805,748,031.82
支付给职工以及为职工支付的现金		419,189,863.22	315,111,109.93
支付的各项税费		1,238,798,591.22	1,284,008,444.42
支付其他与经营活动有关的现金	六、49	10,486,178,584.25	2,204,913,600.05
经营活动现金流出小计		21,641,253,935.86	9,609,781,186.22
经营活动产生的现金流量净额		-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,240,880.00	27,484,511.36
取得投资收益收到的现金		145,309,600.00	91,841,021.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,445.00	392,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		159,556,936.47	
收到其他与投资活动有关的现金	六、49	2,850,000.00	
投资活动现金流入小计		310,966,861.47	119,718,032.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,120,382.31	33,944,417.95
投资支付的现金			81,250,192.90
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		10,120,382.31	115,194,610.85
投资活动产生的现金流量净额		300,846,479.16	4,523,421.55
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		7,350,000,000.00	2,161,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、49	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,550,000,000.00	2,161,300,000.00
偿还债务支付的现金		3,386,600,000.00	369,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		900,504,989.08	497,417,029.97
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	六、49	7,866,024.00	
筹资活动现金流出小计		4,294,971,013.08	866,917,029.97
筹资活动产生的现金流量净额		3,255,028,986.92	1,294,382,970.03
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		-625,208,025.25	2,692,204,018.52
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		5,061,107,607.16	5,686,315,632.41

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年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	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）		53,469,171.58		94,389,764.93	860,981,042.95		-5,246,939.41	1,003,593,040.05
（一）净利润					1,284,374,807.88		136,289,060.59	1,420,663,868.47
（二）其他综合收益		53,469,171.58						53,469,171.58
上述（一）和（二）小计		53,469,171.58			1,284,374,807.88		136,289,060.59	1,474,133,040.05
（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				94,389,764.93	-423,393,764.93		-141,536,000.00	-470,540,000.00
1.提取盈余公积				94,389,764.93	-94,389,764.93			
2.对股东的分配					-329,004,000.00		-141,536,000.00	-470,540,000.00
3.其他								
（五）股东权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本年提取								
2.本年使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,533,142,083.46		564,612,162.49	5,544,824,799.12		905,411,064.99	9,437,190,110.06

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

2012年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

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

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

资产负债表

2013年12月31日

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	年末金额	年初金额
流动资产：			
货币资金		209,839,582.42	507,634,131.64
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		455,515,640.89	674,450,813.33
应收利息			
应收股利		187,005,529.97	
其他应收款	十二、1	8,024,229,596.45	5,043,771,209.22
存货		40,846,022.82	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		8,917,436,372.55	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	十二、2	3,788,092,931.49	3,964,877,225.01
投资性房地产		432,359,815.78	284,275,591.02
固定资产		4,863,118.23	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		43,031,698.08	41,044,548.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,268,347,563.58	4,294,063,819.49
资产总计		13,185,783,936.13	10,563,348,688.77

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

资产负债表（续）

2013年12月31日

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	年末金额	年初金额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		797,377,448.68	774,919,791.73
预收款项		295,169.00	37,345,169.00
应付职工薪酬		92,258.74	144,852.95
应交税费		3,815,618.45	44,650,660.32
应付利息		17,833,333.33	17,833,333.33
应付股利			
其他应付款		2,666,116,339.93	1,893,039,637.85
一年内到期的非流动负债		497,833,367.17	600,000,000.00
其他流动负债			
流动负债小计		3,983,363,535.30	3,367,933,445.18
非流动负债：			
长期借款		2,296,000,000.00	420,000,000.00
应付债券		895,932,244.71	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		40,366,573.02	40,873,835.08
其他非流动负债			
非流动负债小计		3,232,298,817.73	1,851,104,726.19
负债合计		7,215,662,353.03	5,219,038,171.37
股东权益：			
股本		889,200,000.00	889,200,000.00
资本公积		1,748,223,641.34	1,737,306,224.95
减：库存股			
盈余公积		522,952,780.02	428,563,015.09
未分配利润		2,809,745,161.74	2,289,241,277.36
外币报表折算差额			
股东权益合计		5,970,121,583.10	5,344,310,517.40
负债和股东权益总计		13,185,783,936.13	10,563,348,688.77

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

利润表

2013年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十二、3	30,107,678.37	276,101,475.81
减：营业成本	十二、3	4,301,431.47	134,239,103.14
营业税金及附加		1,747,931.07	34,948,449.09
销售费用		1,688,077.82	4,245,237.14
管理费用		110,115,215.31	82,992,121.66
财务费用		-63,514,602.45	-158,197,736.63
资产减值损失		8,271,630.60	-259,244.27
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)		-2,029,048.24	9,239,409.45
投资收益(损失以“-”填列)	十二、4	980,557,145.92	269,537,404.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		202,606,957.70	247,564,769.27
汇兑收益（损失以“-”填列）			
二、营业利润(亏损以“-”填列)		946,026,092.23	456,910,359.96
加：营业外收入			8,411.08
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)		944,213,660.73	455,640,457.33
减：所得税费用		316,011.42	48,297,748.58
四、净利润(净亏损以“-”填列)		943,897,649.31	407,342,708.75
五、其他综合收益		10,917,416.39	-20,200,152.51
六、综合收益总额		954,815,065.70	387,142,556.24

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

现金流量表

2013年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,834,020.66	45,183,484.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,337,849,000.37	5,720,460,395.50
经营活动现金流入小计		14,372,683,021.03	5,765,643,879.74
购买商品、接受劳务支付的现金		948,479,087.33	1,089,145,992.68
支付给职工以及为职工支付的现金		79,121,859.69	57,609,443.85
支付的各项税费		47,579,168.37	103,067,194.33
支付其他与经营活动有关的现金		14,797,833,689.65	3,982,987,719.66
经营活动现金流出小计		15,873,013,805.04	5,232,810,350.52
经营活动产生的现金流量净额		-1,500,330,784.01	532,833,529.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,240,880.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金		349,773,600.00	197,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		180,766,805.55	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		533,781,285.55	217,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,773,832.67	1,768,959.00
投资支付的现金		62,500,000.00	100,292,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		64,273,832.67	102,060,959.00
投资活动产生的现金流量净额		469,507,452.88	115,439,041.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,296,000,000.00	111,000,000.00
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		2,296,000,000.00	111,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,020,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		542,971,218.09	336,472,039.75
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,562,971,218.09	386,472,039.75
筹资活动产生的现金流量净额		733,028,781.91	-275,472,039.75
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			
加：期初现金及现金等价物余额		507,634,131.64	134,833,601.17
六、期末现金及现金等价物余额			
		209,839,582.42	507,634,131.64

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

股东权益变动表

2013年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	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）		10,917,416.39		94,389,764.93	520,503,884.38		625,811,065.70
（一）净利润					943,897,649.31		943,897,649.31
（二）其他综合收益		10,917,416.39					10,917,416.39
上述（一）和（二）小计		10,917,416.39			943,897,649.31		954,815,065.70
（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				94,389,764.93	-423,393,764.93		-329,004,000.00
1.提取盈余公积				94,389,764.93	-94,389,764.93		
2.对股东的分配					-329,004,000.00		-329,004,000.00
3.其他							
（五）股东权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
（六）专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
（七）其他							
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,748,223,641.34		522,952,780.02	2,809,745,161.74		5,970,121,583.10

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

股东权益变动表

2012年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

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

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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2013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、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 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”所述会计政策和会计估计编制。

2. 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。

3. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6. 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

7. 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。

8. 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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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发生减值,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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

10. 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,期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,计提坏账准备

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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	5.00	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00	10.00
2-3年	15.00	40.00	15.00
3年以上	20.00	100.00	20.00

(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

11. 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。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后,本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的建筑面积分摊计入开发产品。

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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

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。

开发产品、开发成本及其他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。

12. 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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

13. 投资性房地产

本公司投资性房地产为已出租的房屋建筑物。

本公司对投资性房地产采用公允模式进行后续计量,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) 本公司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,

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

14. 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、办公设备和其他，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。

15. 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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

16. 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。

17. 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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

18. 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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

19. 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。

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。

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。

20. 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。

21. 收入确认原则

(1) 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和租赁收入,收入确认原则如下:

1) 销售商品收入: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房地产开发、销售,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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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) 提供劳务收入：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) 让渡资产收入：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。

4) 租赁收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；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；投资性房地产成本能够可靠地计量。

22. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述原则进行判断。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

23. 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。

24. 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。

25. 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。除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,其余的当年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年发生的交易和事项,应缴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。

26. 重要会计估计的说明

编制财务报表时,本公司管理层需要运用估计和假设,这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

(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

本公司定期估计存货的可变现净值,并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时,以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时,管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同,可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

(3) 递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用(收益)以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

(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。

三、会计政策、会计估计变更和前期差错更正

本公司本年度无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正事项

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房款及拆迁劳务收入、物业服务收入、房屋租赁收入等	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
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%、13%

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2%的比例预缴土地增值税。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2: 本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司房山分公司为增值税小规模纳税人, 供热收入增值税适用3%的税率; 本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司本部为增值税一般纳税人, 供热收入增值税适用13%的税率。

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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

五、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司

(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	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	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	12,126.66	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	1,999.24	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	-15.64	-215.64
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	房地产开发	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	91,203.67	0.00
首城(天津)投资发展有限公司 (以下简称首城天津公司) 注1	有限责任公司	天津	房地产开发	20,000.00	房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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)(2013年10月31日吸收合并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	7,980.00	房地产开发	7,980.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司 (以下简称兴泰公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建成都地产有限公司 (以下简称成都公司)	有限责任公司	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发、项目投资与管理	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	-2,646.17	-4,346.17
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	房地产开发	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	三亚	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
三亚樾城投资有限公司 (以下简称樾城公司)	有限责任公司	三亚	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

注1: 首城(天津)投资发展有限公司为北京首城置业有限公司全资子公司。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(三) 本年合并财务报表合并范围的变动

1. 本年度新纳入合并范围的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
北京城建(海南)地产有限公司	新设成立	100.00%	46,823,831.48	-3,176,168.52
三亚樾城投资有限公司	新设成立	100.00%	9,928,950.16	-71,049.84

2. 本年度不再纳入合并范围的公司情况

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	处置日净利润
北京城建环保投资发展有限公司	转让	100.00	152,178,590.30	0.00

本公司根据2013年3月20日召开的第五届董事会第九次会议,通过了关于挂牌转让北京城建环保投资发展有限公司100%股权的议案。北京城建环保投资发展有限公司评估基准日2012年10月31日经评估的净资产价值为18,076.25万元。2013年6月,经在北京产权交易所挂牌转让,本公司已将持有的北京城建环保投资发展有限公司100%股权以18,080万元的价格转让给重庆康达环保产业(集团)有限公司。根据本公司与重庆康达环保产业(集团)有限公司签署的《产权交易合同》的约定,标的企业(指北京城建环保投资发展有限公司)在过渡期间(自评估基准日至完成工商变更登记领取新的营业执照之日)所有的收益均由重庆康达环保产业(集团)有限公司享有,所有支出均由重庆康达环保产业(集团)有限公司负担。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2013年1月1日，“年末”系指2013年12月31日，“本年”系指2013年1月1日至12月31日，“上年”系指2012年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末金额			年初金额		
	原币	折算 汇率	人民币	原币	折算 汇率	人民币
库存现金	1,647,616.06	—	1,647,616.06	2,021,085.41	—	2,021,085.41
银行存款	4,965,338,459.16	—	4,965,338,459.16	5,660,241,765.99	—	5,660,241,765.99
其他货币资金	103,487,555.94	—	103,487,555.94	24,052,781.01	—	24,052,781.01
合计	5,070,473,631.16	—	5,070,473,631.16	5,686,315,632.41	—	5,686,315,632.41

本公司年末其他货币资金余额中受限资金为：按揭保证金1,500,000.00元、借款抵押保证金7,866,024.00元。

2. 应收票据

票据种类	年末金额	年初金额
银行承兑汇票	1,600,000.00	0.00

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	9.54	8,449,815.00	100.00	8,449,815.00	13.05	8,449,815.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—	—	—
按账龄组合计提坏账准备的应收账款1(注)	32,595,514.75	36.80	2,495,822.46	7.66	30,166,747.85	46.60	2,293,387.73	7.60
按账龄组合计提坏账准备的应收账款2(注)	21,718,109.58	24.52	11,157,895.43	51.38	20,619,724.85	31.85	11,474,543.30	55.65

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
款项性质特殊的应收款项	24,056,521.42	27.16	0.00	0.00	5,308,525.49	8.20	0.00	0.00
组合小计	78,370,145.75	88.48	13,653,717.89	17.42	56,094,998.19	86.65	13,767,931.03	24.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,752,748.68	1.98	1,752,748.68	100.00	187,960.00	0.30	187,960.00	100.00
合计	88,572,709.43	100.00	23,856,281.57	26.93	64,732,773.19	100.00	22,405,706.03	34.61

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二、10 注释。

1) 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	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	预计无法收回

2) 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

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	20,668,677.65	5.00	1,033,433.88	22,458,546.70	5.00	1,122,927.34
1-2 年	8,140,000.00	10.00	814,000.00	2,836,152.17	10.00	283,615.22
2-3 年	2,179,576.80	15.00	326,936.52	1,751,292.41	15.00	262,693.86
3 年以上	1,607,260.30	20.00	321,452.06	3,120,756.57	20.00	624,151.31
合计	32,595,514.75	—	2,495,822.46	30,166,747.85	—	2,293,387.73

3) 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

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,126,680.41	5.00	406,334.02	2,442,724.35	5.00	122,136.22
1-2 年	853,329.53	10.00	85,332.95	6,605,101.26	10.00	660,510.13
2-3 年	3,453,118.64	40.00	1,381,247.46	1,466,670.48	40.00	586,668.19

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3年以上	9,284,981.00	100.00	9,284,981.00	10,105,228.76	100.00	10,105,228.76
合计	21,718,109.58	—	11,157,895.43	20,619,724.85	—	11,474,543.30

4) 组合中,款项性质特殊的应收款项

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	不计提原因
北京城市开发集团有限责任公司	14,557,628.00	0.00	0.00	子公司少数股东,无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	5,368,893.42	0.00	0.00	关联方,无回收风险
北京城建北苑宾馆有限公司	4,130,000.00	0.00	0.00	关联方,无回收风险
合计	24,056,521.42	0.00	—	—

5) 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
郭强、王丽娟、李克诚、于波	210,225.00	210,225.00	100.00	预计无法收回
合计	1,752,748.68	1,752,748.68	—	—

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

(3) 应收账款金额主要单位情况 (前五名)

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
北京城市开发集团有限责任公司	第三方	14,557,628.00	1年以内	16.44
北京大学结算中心	第三方	10,415,976.80	注1	11.76
北京天华创业科贸有限公司	第三方	8,449,815.00	3年以上	9.54
北京城建房地产开发有限公司	关联方	5,368,893.42	注2	6.06
北京城建北苑宾馆有限公司	关联方	4,130,000.00	2-3年	4.66
合计		42,922,313.22		48.46

注1: 北京大学结算中心应收账款账龄1年以内3,136,400.00元, 1-2年6,600,000.00元, 2-3年679,576.80元。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 2: 北京城建房地产开发有限公司应收账款账龄 1 年以内 860,367.92 元, 1-2 年 514,577.76 元, 2-3 年 711,153.18 元, 3 年以上 3,282,794.56 元。

(4) 应收关联方账款合计金额为 10,762,504.29 元, 明细情况详见本附注七、(三) 1。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,002,328,372.85	75.13	1,356,397,330.42	87.92
1-2 年	265,467,385.24	19.89	177,769,572.65	11.52
2-3 年	60,523,341.70	4.54	1,183,004.24	0.08
3 年以上	5,811,245.63	0.44	7,411,724.71	0.48
合计	1,334,130,345.42	100.00	1,542,761,632.02	100.00

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
预缴流转税	第三方	536,034,631.05	注 1	预缴税费
预付土地出让金 (延庆项目)	第三方	399,000,000.00	1 年以内	土地出让金
预缴土地增值税	第三方	266,411,449.06	注 2	预缴税费
北京市供用电建设承发包公司	第三方	13,180,652.00	注 3	工程未完工
重庆汇钢物资有限公司	第三方	12,600,000.00	1 年以内	货物未到
合计	-	1,227,226,732.11	-	-

注 1: 预付流转税费账龄在 1 年以内 418,225,732.75 元, 1-2 年 117,593,298.30 元, 2-3 年 215,600.00 元。

注 2: 预缴土地增值税账龄在 1 年以内 164,932,577.46 元, 1-2 年 48,820,389.27 元, 2-3 年 48,199,755.69 元, 3 年以上 4,458,726.64 元。

注 3: 北京市供用电建设承发包公司账龄在 1 年以内 6,850,000.00 元, 2-3 年 6,330,652.00 元。

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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 预付关联方账款合计金额为 1,650,000.00 元, 明细情况详见本附注七、(三)3。

5. 应收利息

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京市天银地热开发 有限责任公司	2,537,749.91	513,433.33	2,850,000.00	201,183.24

6. 应收股利

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
国奥投资发展有限公司	0.00	186,999,316.86	0.00	186,999,316.86

7. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账 准备的其他应收 款	—	—	—	—	—	—	—	—
账龄组合	193,236,450.35	25.05	12,813,721.44	6.63	43,714,204.36	46.96	6,105,889.73	13.97
款项性质特殊的 应收款项	568,961,520.72	73.75	0.00	0.00	46,471,722.27	49.93	0.00	0.00
组合小计	762,197,971.07	98.80	12,813,721.44	1.68	90,185,926.63	96.89	6,105,889.73	6.77
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的其他应 收款	9,223,429.89	1.20	9,223,429.89	100.00	2,893,454.04	3.11	2,893,454.04	100.00
合计	771,421,400.96	100.00	22,037,151.33	2.86	93,079,380.67	100.00	8,999,343.77	9.67

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	164,881,143.63	5.00	8,244,057.18	17,267,685.90	5.00	1,092,511.35
1-2年	10,658,393.65	10.00	1,065,839.36	848,611.47	10.00	84,861.15
2-3年	711,154.28	15.00	106,673.14	3,821,283.41	15.00	573,192.51
3年以上	16,985,758.79	20.00	3,397,151.76	21,776,623.58	20.00	4,355,324.72
合计	193,236,450.35	—	12,813,721.44	43,714,204.36	—	6,105,889.73

2) 款项性质特殊的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	不计提原因
北京市土地整理储备中心	520,000,000.00	0.00	0.00	土地竞买金及项目保证金
新型墙体材料、散装水泥基金	8,726,400.84	0.00	0.00	与房地产开发有关的各项基金
北京城建房地产开发有限公司	4,685,586.84	0.00	0.00	托管收入
北京城建新城投资开发有限公司	4,096,819.38	0.00	0.00	托管收入
北京市朝阳区人民政府来广营地区办事处	3,977,119.40	0.00	0.00	供暖补贴
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	3,850,400.00	0.00	0.00	农民工工资保证金及代垫款
北京城建北方建设有限责任公司	2,911,662.53	0.00	0.00	代垫款
北京城建七建设工程有限公司	2,877,688.89	0.00	0.00	代垫款
双流县城乡建设局	2,671,676.75	0.00	0.00	项目开发保证金
北京华威家具制造有限公司、汪宏坤	4,093,932.50	0.00	0.00	子公司代垫少数股东派员工资及借款
北京城建亚泰建设集团有限公司	1,228,124.71	0.00	0.00	代垫款
北京城建四建设工程有限责任公司	1,217,170.25	0.00	0.00	代垫款
北京城建一建设发展有限公司	1,047,340.31	0.00	0.00	代垫款
北京密云市政工程公司	1,000,000.00	0.00	0.00	代垫施工费
小额款项小计	6,577,598.32	0.00	0.00	无收回风险
合计	568,961,520.72	0.00	—	—

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 年末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
代垫工程项目—电费	2,346,021.23	2,346,021.23	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回
北京城建集团有限责任公司(工会)	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
城市建设档案馆	590,600.00	590,600.00	100.00	预计无法收回
北京城建长城装饰工程有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
代垫工程项目—供电局	415,479.05	415,479.05	100.00	预计无法收回
广顺房地产公司	298,500.00	298,500.00	100.00	预计无法收回
热力公司	295,608.19	295,608.19	100.00	预计无法收回
北京禾谷园连锁经营有限公司	133,589.24	133,589.24	100.00	预计无法收回
重庆分公司直属工程部	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
其他小额款项	179,149.18	179,149.18	100.00	预计无法收回
合计	9,223,429.89	9,223,429.89	—	—

(2) 持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款

单位名称	年末金额		年初金额	
	欠款金额	计提坏账金额	欠款金额	计提坏账金额
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	161,568.77	0.00	0.00	0.00

(3) 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 (%)	性质或内容
北京市土地整理储备中心	第三方	520,000,000.00	注1	67.41	土地竞买保证金及项目保证金
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	第三方	161,916,872.02	1年以内	20.99	借款
专项基金	第三方	20,026,168.83	注2	2.60	专项基金
北京市天银地热开发有限责任公司	关联方	8,000,000.00	3年以上	1.04	往来款
北京城建房地产开发有限公司	关联方	4,685,586.84	1年以内	0.61	托管收入
合计		714,628,627.69		92.65	

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 1: 北京市土地整理储备中心 1 年以内 510,000,000.00 元, 3 年以上 10,000,000.00 元。

注 2: 专项基金 1 年以内 4,308,270.40 元, 1-2 年 12,013,609.18 元, 2-3 年 967,516.91 元, 3 年以上 2,736,772.34 元。

(4) 年末其他应收款中应收关联方账款合计金额为 26,950,925.19 元, 明细情况详见本附注七、(三)2。

8. 存货

(1) 存货分类

项目	年末金额			年初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	21,913,086,844.19	6,003,143.97	21,907,083,700.22	12,636,145,794.39	6,003,143.97	12,630,142,650.42
开发产品	2,327,426,899.74	0.00	2,327,426,899.74	5,348,385,628.17	0.00	5,348,385,628.17
其他	824,795.46	0.00	824,795.46	512,280.36	0.00	512,280.36
合计	24,241,338,539.39	6,003,143.97	24,235,335,395.42	17,985,043,702.92	6,003,143.97	17,979,040,558.95

本公司年末开发产品和开发成本余额中包含利息资本化金额 780,909,186.01 元。

(2) 存货跌价准备

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			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号院项目	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 号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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 开发成本明细

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末金额	年初金额
世华龙樾项目	2005年	2014年	56.18亿元	3,821,934,286.50	2,786,927,384.08
首城汇景湾项目	2012年	2015年	31亿元	1,764,191,265.71	1,346,920,188.89
海梓府项目(原亦庄项目)	2012年	2015年	24.72亿元	1,741,344,721.46	1,676,620,280.00
理工大学2号地项目	2013年	2017年	35.78亿元	1,741,576,818.00	0.00
大兴魏善庄项目	2014年	2017年	32.35亿元	1,623,019,126.50	0.00
北七家项目	2014年	2017年	34亿	1,548,000,000.00	0.00
龙樾湾(成都)项目	2011年	2017年	38.00亿元	1,436,260,313.22	1,031,861,890.60
徜徉集项目	2010年	2014年	35.26亿元	1,387,550,007.61	1,859,077,852.82
上河湾项目	2013年	2015年	21.80亿元	1,137,763,982.02	707,139,443.46
红塘湾项目	2014年	2018年	40亿	1,034,813,172.26	0.00
动感花园项目	2006年	2014年	9.78亿元	887,803,437.27	497,539,113.42
龙樾湾(重庆)项目	2012年	2014年	14亿元	843,005,090.44	569,989,472.28
顺悦居项目	2012年	2015年	11.04亿元	881,130,950.24	585,791,889.39
世华泊郡项目	2009年	2014年	40.22亿元	790,693,563.23	731,812,541.01
首城南湖1号项目	2012年	2015年	17亿元	744,633,513.00	576,624,371.60
重庆熙城项目	2010年	2014年	10.42亿元	250,408,875.43	125,401,183.56
红塘湾E-05项目	2016年	2019年	13亿	180,196,997.92	0.00
金色港湾项目	2010年	2014年	0.88亿元	61,787,957.38	9,114,022.57
望坛项目	2009年	2014年	40.20亿元	28,229,344.47	26,781,933.24
顺义平各庄项目	2014年	2017年	22.34亿元	2,540,277.56	0.00
重庆茶园项目	暂未定	暂未定	暂未定	200,000.00	0.00
首城国际中心项目	2008年	已竣工	67亿元	0.00	98,401,329.94
南苑项目	---	---	---	5,531,159.97	5,531,159.97
62号院项目	---	---	---	471,984.00	471,984.00
其他(拆迁)	---	---	---	0.00	139,753.56
合计	--	--	--	21,913,086,844.19	12,636,145,794.39

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 开发产品明细表

项目	竣工时间	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
世华泊郡项目	2013年	2,508,309,906.61	287,306,900.76	1,864,915,465.72	930,701,341.65
首城国际中心项目	2013年	1,365,087,939.60	246,302,787.94	1,099,134,561.10	512,256,166.44
重庆熙城项目	2012年	667,353,393.04	0.00	263,752,578.91	403,600,814.13
徜徉集项目	2013年	18,532,242.64	989,962,036.94	761,738,495.50	246,755,784.08
筑华年项目	2012年	668,897,378.14	43,066,993.87	592,456,029.06	119,508,342.95
北苑家园项目	2010年	67,385,779.88	0.00	0.00	67,385,779.88
世华水岸项目	2010年	43,428,715.09	0.00	2,582,692.27	40,846,022.82
尚源·印象项目	2007年	7,896,080.06	0.00	3,017,625.38	4,878,454.68
花市枣苑项目	2006年	1,494,193.11	0.00	0.00	1,494,193.11
合计		5,348,385,628.17	1,566,638,719.51	4,587,597,447.94	2,327,426,899.74

9. 长期应收款

项目	年末金额	年初金额
禹城东郊配套污水干管工程	0.00	21,835,267.00

本公司长期应收款为原子公司环保公司之应收款项,因合并范围变化而减少。

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
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	1,395,555,139.69	1,502,032,234.85
长期股权投资合计	1,937,974,663.67	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	1,783,822,850.43	1,900,307,696.34

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
成本法核算								
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京城建一建设发展有限公司	0.00%	0.00%	0.00	10,007,750.75	0.00	10,007,750.75	0.00	0.00
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	3.33%	3.33%	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	13,000,000.00
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	3.33%	3.33%	117,710.74	117,710.74	0.00	0.00	117,710.74	0.00
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	649,188.71	409,188.71	0.00	0.00	409,188.71	0.00
合计			542,659,523.98	552,427,274.73	0.00	10,007,750.75	542,419,523.98	47,300,000.00
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	1,010,299.89	0.00	22,575,816.99	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	1,858,115.69	0.00	2,711,977.41	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	112,007,732.40	56,009,600.00	693,053,311.00	56,009,600.00
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	91,565,059.80	42,000,000.00	344,803,561.30	42,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	493,070,592.41	12,882,936.73	186,999,316.86	318,954,212.28	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	-5,799,770.42	0.00	13,456,260.71	0.00
南昌青山湖污水处理有限公司	0.00%	0.00%	0.00	34,992,552.39	0.00	34,992,552.39	0.00	0.00
小计			757,981,783.58	1,502,032,234.85	213,524,374.09	320,001,469.25	1,395,555,139.69	98,009,600.00
合计			1,300,641,307.56	2,054,459,509.58	213,524,374.09	330,009,220.00	1,937,974,663.67	145,309,600.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末归属于母公司的净资产总额	本年营业收入总额	本年归属于母公司的净利润
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	206,835,396.26	127,816,085.81	79,019,310.45	35,111,809.40	3,536,226.44
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	9,946,293.42	3,166,349.91	6,779,943.51	20,673,822.70	4,645,289.22
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	19,004,037,617.61	13,399,061,609.34	4,950,380,792.84	5,324,141,371.47	676,234,644.25
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	1,437,851,380.91	303,917,240.60	1,133,934,140.31	0.00	259,043,490.38
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	9,017,371,265.30	7,386,241,052.33	1,594,771,061.40	1,212,076,928.32	64,474,683.65
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	46,799,856.60	13,159,204.82	33,640,651.78	45,960,234.32	-14,499,426.03
合计	-	-	29,722,841,810.10	21,233,361,542.81	7,798,525,900.29	6,637,964,166.21	993,434,907.91

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
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) 本公司年末无长期股权投资处置受到重大限制的情况。

11. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或 存货转入	公允价值变 动损益	处置	转为 自用 房地 产	
成本合计	1,345,526,241.24	0.00	180,470,422.11	0.00	470,368.87	0.00	1,525,526,294.48
房屋、建筑物	1,345,526,241.24	0.00	180,470,422.11	0.00	470,368.87	0.00	1,525,526,294.48
公允价值变动合计	638,865,824.23	0.00	0.00	2,704,547.31	36,116.83	0.00	641,534,254.71
房屋、建筑物	638,865,824.23	0.00	0.00	2,704,547.31	36,116.83	0.00	641,534,254.71
账面价值合计	1,984,392,065.47	0.00	180,470,422.11	2,704,547.31	506,485.70	0.00	2,167,060,549.19
房屋、建筑物	1,984,392,065.47	0.00	180,470,422.11	2,704,547.31	506,485.70	0.00	2,167,060,549.19

(2) 投资性房地产的抵押情况

本公司之子公司兴合公司与华夏银行北京亮马河支行签订了最高额抵押合同,借款金额为228,000,000.00元,借款期限自2012年12月27日至2022年12月27日。兴合公司以泰和国际大厦项目的国有土地使用权及其地上建筑物作为抵押,抵押物评估价值700,690,000.00元。

(3) 本公司年末投资性房地产不存在减值迹象。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	年初金额	本年增加		本年减少	年末金额
原价	101,687,441.95	64,167,076.05		5,168,037.33	160,686,480.67
房屋建筑物	57,108,194.51	53,754,383.74		2,898,504.30	107,964,073.95
运输设备	23,199,026.48	4,448,690.31		2,092,415.11	25,555,301.68
其他	21,380,220.96	5,964,002.00		177,117.92	27,167,105.04
累计折旧	28,683,521.70	本年新增	本年计提	2,596,332.29	33,183,249.61
房屋建筑物	7,662,857.03	0.00	1,860,181.81	1,340,075.60	8,182,963.24
运输设备	8,502,875.25	0.00	2,417,385.12	1,084,469.43	9,835,790.94
其他	12,517,789.42	0.00	2,818,493.27	171,787.26	15,164,495.43
账面净值	73,003,920.25	—		—	127,503,231.06
房屋建筑物	49,445,337.48	—		—	99,781,110.71
运输设备	14,696,151.23	—		—	15,719,510.74
其他	8,862,431.54	—		—	12,002,609.61
减值准备	0.00	0.00		0.00	0.00
房屋建筑物	0.00	0.00		0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00		0.00	0.00
其他	0.00	0.00		0.00	0.00
账面价值	73,003,920.25	—		—	127,503,231.06
房屋建筑物	49,445,337.48	—		—	99,781,110.71
运输设备	14,696,151.23	—		—	15,719,510.74
其他	8,862,431.54	—		—	12,002,609.61

(2) 本年增加的累计折旧中,本年计提7,096,060.20元;

(3) 本公司年末固定资产无减值迹象;

(4) 本公司年末固定资产不存在被冻结、抵押情形;

(5) 2005年12月28日,本公司之子公司兴华公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼6-7层整层、8层部分及配套车位,作为兴华公司的办公场所。该资产实际购买价格为42,023,700.00元。截至2013年12月31日,兴华公司尚有8,628,074.00元房款未支付,房屋已移交,产权变更尚未办理完毕。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

13. 在建工程

(1) 在建工程明细表

项目	年末金额			年初金额		
	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	0.00	0.00	0.00	54,640,785.48	0.00	54,640,785.48
济源市玉川城建污水处理项目	0.00	0.00	0.00	32,791,012.46	0.00	32,791,012.46
合计	0.00	0.00	0.00	87,431,797.94	0.00	87,431,797.94

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			转入固定资产	其他减少	
禹城东郊污水处理项目	54,640,785.48	0.00	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	0.00	32,791,012.46	0.00
合计	87,431,797.94	0.00	0.00	87,431,797.94	0.00

本公司在建工程为原子公司环保公司之工程项目,因合并范围变化而减少。

14. 无形资产

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
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	--	--	0.00
BOT经营权	118,167,432.29	--	--	0.00

本公司无形资产为原子公司环保公司之BOT经营权,因合并范围变化而减少。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

15. 长期待摊费用

项目	年初金额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末金额	其他减少原因
办公室装修费	953,982.84	0.00	673,399.68	0.00	280,583.16	-
租车款	468,000.00	0.00	0.00	468,000.00	0.00	合并范围变化
样板间	2,769,168.00	0.00	923,056.00	0.00	1,846,112.00	-
园林景观区	21,163,315.66	0.00	7,054,438.56	0.00	14,108,877.10	-
合计	25,354,466.50	0.00	8,650,894.24	468,000.00	16,235,572.26	

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末金额	年初金额
递延所得税资产		
减值准备	47,521,676.97	43,702,949.82
其中：应收账款	2,694,367.99	2,244,104.28
其他应收款	4,788,569.68	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	92,572,190.42	122,549,266.14
预提开发成本	22,208,881.82	22,279,708.57
预提土地增值税	352,521,924.39	270,099,971.97
销售代理费	4,240,785.42	2,586,417.65
可抵扣亏损	0.00	134,174.96
预提费用	281,692.01	0.00
合计	519,347,151.03	461,352,489.11
递延所得税负债		
投资性房地产公允价值变动	269,958,068.74	264,351,457.04
长期股权投资折价差额	5,250,411.99	5,250,411.99
其他	0.00	51,920.60
合计	275,208,480.73	269,653,789.63

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
投资性房地产公允价值变动	1,079,832,274.94
长期股权投资折价差额	21,001,647.95
小计	1,100,833,922.89
可抵扣差异项目	
减值准备	190,086,707.90
其中：应收账款	10,777,471.96
其他应收款	19,154,278.73
存货	6,003,143.97
长期股权投资	154,151,813.24
预收售房款	370,288,761.66
预提开发成本	88,835,527.29
预提土地增值税	1,410,087,697.55
销售代理费	16,963,141.67
预提费用	1,126,768.03
小计	2,077,388,604.10

17. 资产减值准备明细表

项目	年初金额	本年增加	本年减少		年末金额
			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 准备	17,000,000.00	0.00	0.00	17,000,000.00	0.00
坏账准备	31,405,049.80	15,249,987.52	0.00	761,604.42	45,893,432.90
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	15,249,987.52	0.00	17,761,604.42	206,048,390.11

本公司无形资产减值准备为原子公司环保公司之 BOT 经营权减值准备，因合并范围变化而转出。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
保证借款	0.00	179,000,000.00

(2) 本公司无已到期未偿还短期借款。

19. 应付账款

(1) 应付账款

项目	年末金额	年初金额
合计	4,709,318,373.14	4,018,188,835.17
其中: 1年以上	2,340,352,278.01	1,590,085,173.08

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

(3) 年末应付账款中应付关联方款项金额为1,405,927,179.89元, 明细情况详见本附注七、(三)4;

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

20. 预收款项

(1) 预收款项

项目	年末金额	年初金额
合计	9,837,262,501.05	9,292,625,177.05
其中: 1年以上	2,320,740,554.68	2,364,723,739.42

本公司年末账龄超过1年的预收款项未结转收入的原因为预收售房款尚未达到收入确认条件。

(2) 年末预收账款中预收关联方款项金额为83,470.00元, 明细情况详见本附注七、(三)6。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 预收持本公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位款项

单位名称	年末金额	年初金额
北京城建集团有限责任公司	83,470.00	0.00

(4) 预收款项主要明细列示如下:

项目	年末金额	年初金额	竣工时间	预售/销售比例
预收售房款	9,732,730,190.53	8,748,674,754.74	--	--
其中:筑华年项目	114,790,606.73	1,738,223,131.27	已竣工	96.99%
首城国际中心项目	797,793,814.00	1,396,139,725.00	已竣工	91.46%
首城汇景湾项目	438,870,429.00	0.00	2015年	13.56%
首城南湖1号项目	32,982,862.00	0.00	2015年	7.75%
徜徉集项目	1,237,902,834.00	1,424,301,749.77	2014年	77.59%
世华泊郡项目	1,085,274,716.20	2,561,539,292.00	2014年	77.80%
重庆熙城项目	159,389,383.00	308,742,363.70	2014年	37.06%
龙樾湾(重庆)项目	187,924,894.00	0.00	2014年	28.62%
世华龙樾项目	3,185,281,925.50	1,319,083,324.00	2014年	90.50%
顺悦居项目	1,087,396,362.00	0.00	2015年	92.42%
海梓府项目(原亦庄项目)	14,200,000.00	0.00	2015年	3.64%
花市枣苑项目	300,000.00	300,000.00	已竣工	99.99%
世华水岸项目	295,169.00	345,169.00	已竣工	99.76%
龙樾湾(成都)项目	662,519,439.10	0.00	2017年	12.00%
上河湾项目	727,807,756.00	0.00	2015年	23.33%
供暖费-城承物业、重庆物业	27,301,615.04	17,828,728.68	--	--
物业费-城承物业、重庆物业	31,017,842.17	11,115,711.64	--	--
合计	9,791,049,647.74	8,777,619,195.06	--	--

21. 应付职工薪酬

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工资、奖金、津贴和补贴	23,627,424.23	332,350,784.23	334,996,466.43	20,981,742.03
职工福利费	65,011.66	26,313,375.05	26,378,386.71	0.00
社会保险费	2,247,287.78	65,229,106.88	65,104,354.69	2,372,039.97
其中:医疗保险费	795,802.15	13,882,643.55	13,492,550.29	1,185,895.41
基本养老保险费	-181,697.47	27,607,652.42	27,366,193.15	59,761.80
年金缴纳	785,782.25	20,974,189.38	21,460,737.89	299,233.74
失业保险费	585,183.62	1,251,021.96	1,260,312.52	575,893.06

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
工伤保险费	10,769.09	541,769.65	545,263.43	7,275.31
生育保险费	251,448.14	971,829.92	979,297.41	243,980.65
住房公积金	354,505.66	20,327,725.18	19,527,742.56	1,154,488.28
工会经费和职工教育经费	1,700,020.25	8,875,406.43	8,384,320.07	2,191,106.61
非货币性福利	0.00	1,630,938.50	1,630,938.50	0.00
辞退福利	0.00	24,875.01	24,875.01	0.00
其他	36,422.42	-36,422.42	0.00	0.00
合计	28,030,672.00	454,715,788.86	456,047,083.97	26,699,376.89

本公司因解除劳动关系给予的补偿金额为24,875.01元。

22. 应交税费

项目	年末金额	年初金额
企业所得税	318,889,558.33	379,538,518.52
营业税	82,090,585.98	66,314,855.89
土地增值税	30,418,598.00	49,195,529.83
个人所得税	18,489,662.24	17,377,703.30
城市维护建设税	5,296,118.18	4,572,108.08
教育费附加	4,057,577.65	3,117,481.68
契税	50,700,000.00	0.00
其他	247,250.64	160,249.78
合计	510,189,351.02	520,276,447.08

23. 应付利息

项目	年末金额	年初金额
企业债券利息	17,833,333.33	17,833,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	300,000.00	882,971.20
短期借款应付利息	0.00	254,222.47
合计	18,133,333.33	18,970,527.00

本公司年末应付企业债券利息情况详见本附注六、28。

24. 应付股利

单位名称	年末金额	年初金额	超过1年未支付原因
子公司个人股东	19,200.00	19,200.00	个人股东已撤资,无法支付

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

25. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	年末金额	年初金额
合计	469,623,565.46	308,515,203.20
其中:1年以上	106,743,150.66	250,454,964.32

(2) 本公司年末其他应付款比上年末其他应付款增加 161,108,362.26 元,增加比例为 52.22%,主要系本公司之子公司兴华公司本年度预收北京市保障性住房建设投资中心临时周转金。

(3) 本公司年末账龄超过 1 年的其他应付款主要为本公司之子公司首城公司代收契税 27,899,748.28 元,本公司之子公司大东公司应付少数股东往来借款 15,139,279.37 元,本公司之子公司城乘物业预提锅炉更新改造费 11,785,536.99 元,本公司之子公司兴华公司应付罗庄维修费 9,305,690.01 元以及本公司之子公司重庆地产公司工程项目招标押金 5,744,400.00 元。

(4) 年末其他应付款中应付关联方款项金额为 41,546,746.69 元,明细情况详见本附注七、(三)5。

(5) 年末其他应付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。

(6) 年末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京市保障性住房建设投资中心	201,415,342.47	1 年以内	临时周转金
契税	22,114,678.67	注 1	代收契税
锅炉更新改造费	11,785,536.99	注 2	预提维修费
罗庄维修费	9,305,690.01	1 年以上	维修费
华威欧亚建筑装饰工程公司	7,639,279.37	1 年以上	往来借款
合计	252,260,527.51		

注 1: 契税 1 年以内 19,402,254.42 元, 1 年以上 2,712,424.25 元。

注 2: 锅炉更新改造费 1 年以内 2,338,681.92 元, 1 年以上 9,446,855.07 元。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

26. 一年内到期的非流动负债

项目	年末金额	年初金额
一年内到期的长期借款	1,220,000,000.00	912,000,000.00
一年内到期的应付债券	497,833,367.17	0.00
合计	1,717,833,367.17	912,000,000.00

(1) 本公司之子公司首城公司向中信银行广渠路支行借款 520,000,000.00 元，贷款期限自 2011 年 1 月 19 日至 2014 年 1 月 19 日。以首城国际 B12、B13、C6、C19、C20、甲 6、甲 7、乙 6、乙 7 号楼宇作抵押。

(2) 本公司之子公司兴华公司向北京银行股份有限公司营业部借款 450,000,000.00 元，贷款期限自 2012 年 9 月 25 日起至 2014 年 9 月 24 日。由本公司提供连带保证责任。

(3) 本公司之子公司世纪鸿城向北京银行股份有限公司中轴路支行借款 250,000,000.00 元，贷款期限自 2011 年 10 月 8 日至 2014 年 10 月 8 日。由本公司提供连带保证责任。

(4) 经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 500,000,000.00 元，折价额 13,776,000.00 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责任保证担保。

27. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末金额	年初金额
信用借款	1,400,000,000.00	0.00
抵押借款	2,570,400,000.00	1,745,000,000.00
保证借款	4,377,000,000.00	2,892,800,000.00
合计	8,347,400,000.00	4,637,800,000.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 年末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
建信信托有限责任公司	2013-6-30	2015-6-30	人民币	8.10	0.00	1,000,000,000.00	0.00	0.00
五矿国际信托有限公司	2013-8-30	2015-8-29	人民币	8.30	0.00	800,000,000.00	0.00	0.00
新时代信托股份有限公司	2013-12-27	2015-12-26	人民币	8.50	0.00	800,000,000.00	0.00	0.00
中国邮政储蓄银行有限 责任公司北京分行	2011-9-6	2016-3-6	人民币	7.53	0.00	700,000,000.00	0.00	700,000,000.00
中国金谷国际信托有限 公司	2013-9-6	2015-9-6	人民币	8.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
合计					0.00	3,900,000,000.00	0.00	700,000,000.00

(3) 抵押及担保情况

1) 本公司向中国农业银行亚运村支行借款 596,000,000.00 元, 贷款期限自 2013 年 7 月 26 日至 2016 年 7 月 25 日。以密云观光塔住宅小区项目(现上河湾项目)土地使用权及在建工程作抵押。

2) 本公司之子公司首城公司向中国工商银行平谷借款 500,000,000.00 元, 贷款开始日期为 2013 年 9 月 13 日, 贷款期限 3 年。以平谷区马坊镇(现首城汇景湾项目) A03-02、A03-03、A04-01、A04-02、A05-02 地块、商业金融项目作抵押。

3) 本公司之子公司首城公司向兴业银行东单支行借款 580,000,000.00 元, 贷款开始日期为 2013 年 12 月 27 日, 贷款期限 3 年。以平谷区马坊镇(现首城汇景湾项目) B09-01、B10-01 地块作抵押。

4) 本公司之子公司首城公司向中国银行天津津南支行借款 94,400,000.00 元, 贷款开始日期为 2013 年 6 月 28 日, 贷款期限 3 年。以南湖 1 号项目(1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 号楼)及土地使用权作抵押。

5) 本公司之子公司首城公司向兴业银行天津武清支行行借款 150,000,000.00 元, 贷款开始日期为 2013 年 12 月 2 日, 贷款期限 3 年。以武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和规划路六西侧土地使用权作抵押。

6) 本公司之子公司重庆地产公司向中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行借款 250,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 6 月 24 日至 2016 年 6 月 20 日, 以抵押价值为

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

548,000,000.00元的国有土地使用权105D房地证2011字第50419号、第50420号及第50421号土地使用权作抵押。

7)本公司之子公司兴泰公司向北京银行金运支行借款400,000,000.00元，借款期限自2013年11月22日至2015年11月22日。以评估价值为674,000,000.00元的徜徉集项目03、04地块及其在建的地上建筑物为抵押。

8)本公司之子公司兴合公司向华夏银行北京亮马河支行借款228,000,000.00元，借款期限自2012年12月27日至2022年12月27日。以评估价值为700,690,000.00元的泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押，同时由本公司提供连带保证担保责任。

9)本公司之子公司兴云公司向新时代信托股份有限公司借款800,000,000.00元，借款期限自2013年12月27日至2015年12月27日。由本公司提供连带责任还款保证，由本公司之子公司兴华公司提供抵押，抵押物为评估价值为1,312,000,000.00元的朝阳区北苑家园秋实街1号中心会所。

10)本公司之子公司重庆地产向东亚银行股份有限公司重庆分行借款85,000,000.00元，借款期限自2012年10月25日至2015年10月24日。以价值为230,550,500.00元的开发项目-重庆熙城项目作为抵押，以重庆熙城项目在建工程的所有经营收益权益作质押，同时由本公司提供连带责任保证。

11)本公司向西藏信托有限公司借款300,000,000.00元，贷款期限自2013年1月22日至2015年1月22日，本公司之子公司兴华公司为信托贷款保证人。

12)本公司之子公司兴华公司通过中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款700,000,000.00元，委托贷款期限为2011年9月6日至2016年3月6日。由本公司提供连带保证担保责任。

13)本公司之子公司兴华公司通过北京银行总行营业部，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款310,000,000.00元，委托贷款期限为2011年12月26日至2016年9月26日。由本公司提供连带保证担保责任。

14)本公司之子公司兴华公司通过华夏银行股份有限公司北京上地支行，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款200,000,000.00元，委托贷款期限为2012年12月5日至2015年9月5日。由本公司提供连带保证担保责任。

15)本公司之子公司兴华公司向建设银行北环支行取得借款554,000,000.00元，借款期限自2013年9月30日至2016年9月29日。由本公司提供连带保证担保责任。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

16) 本公司之子公司世纪鸿城向中信银行股份有限公司总部营业部借款 200,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 8 月 16 日至 2017 年 8 月 16 日。由本公司提供连带责任保证。

17) 本公司之子公司世纪鸿城向建信信托有限责任公司借款 1,000,000,000.00 元，借款期限自 2013 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 30 日。由本公司提供连带责任保证。

28. 应付债券

债券种类	面值总额	发行日期	期限	发行金额	年初应付利息
公司债券	900,000,000.00	2009-9-28	7年	900,000,000.00	15,300,000.00

续表

债券种类	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末金额
公司债券	61,200,000.00	61,200,000.00	15,300,000.00	895,932,244.71

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900,000,000.00元，折价额9,060,000.00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责任保证担保。

29. 长期应付款

借款单位	期限	年初金额	利率(%)	应计利息	年末金额	借款条件
合计	—	0.00	—	300,000.00	12,000,000.00	—
其中：						
北京城建集团有限责任公司(工会)	2013-10-1 至 2016-9-30	0.00	10.00	300,000.00	12,000,000.00	

本公司之子公司兴华公司2013年与北京城建集团有限责任公司工会签订了《有偿使用送温暖基金的协议》补充协议，约定2010年10月1日关于《有偿使用送温暖基金的协议》继续有效，并作如下补充：(1)基金使用期限为3年，自2013年10月1日至2016年9月30日；(2)兴华公司按每季度300,000.00(年利率10%)支付使用费，如银行同期贷款利息率高于此利率，按银行贷款利率支付使用费。截至2013年12月31日，兴华公司应付本金12,000,000.00元，利息余额为300,000.00元。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

30. 股本

股东名称/类别	年初金额		本年变动		年末金额	
	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%

31. 资本公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
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	53,469,171.58	0.00	538,375,864.10
合计	1,479,672,911.88	53,469,171.58	0.00	1,533,142,083.46

本期资本公积增加额中，因长期股权投资权益法核算增加 10,917,416.39 元，存货、自用房产转为投资性房地产增加 42,551,755.19 元。

32. 盈余公积

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
法定盈余公积	470,222,397.56	94,389,764.93	0.00	564,612,162.49

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

33. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
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:本年归属于母公司股东的净利润	1,284,374,807.88	—
减:提取法定盈余公积	94,389,764.93	10.00
应付普通股股利	329,004,000.00	
本年年末金额	5,544,824,799.12	

34. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	年末金额	年初金额
北京首城置业有限公司	50.00%	912,036,742.25	900,490,766.50
北京城和房地产开发有限公司	25.60%	19,992,424.59	22,090,231.22
北京城建成都地产有限公司	34.00%	-26,461,744.89	-12,103,232.32
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	-156,356.96	180,239.00
合计	—	905,411,064.99	910,658,004.40

35. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	7,558,155,359.52	6,605,093,381.93
其他业务收入	134,070,131.92	78,886,932.43
合计	7,692,225,491.44	6,683,980,314.36
主营业务成本	4,575,813,281.48	3,449,313,146.40
其他业务成本	6,286,221.75	5,085,882.57
合计	4,582,099,503.23	3,454,399,028.97

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售	7,385,064,862.85	4,403,995,588.06	6,443,657,178.73	3,337,156,606.01
物业管理	141,693,419.65	137,908,035.32	115,033,283.20	86,544,039.77
污水处理	0.00	0.00	19,657,940.00	11,141,761.93
拆迁	31,397,077.02	33,909,658.10	26,744,980.00	14,470,738.69
合计	7,558,155,359.52	4,575,813,281.48	6,605,093,381.93	3,449,313,146.40

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	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)	7,231,457,826.24	4,303,731,554.34	6,413,569,409.20	3,290,937,560.18
重庆(房地产开发、物业管理)	326,697,533.28	272,081,727.14	171,866,032.73	147,233,824.29
安徽(污水处理)	0.00	0.00	15,462,970.00	8,641,042.68
河北(污水处理)	0.00	0.00	4,194,970.00	2,500,719.25
合计	7,558,155,359.52	4,575,813,281.48	6,605,093,381.93	3,449,313,146.40

(3) 主营业务—按项目分类

项目名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
筑华年	1,748,371,707.00	586,987,533.09	1,681,200,604.00	687,946,268.85
世华泊郡	2,660,754,112.00	1,864,915,465.72	548,630,732.00	341,883,055.00
徜徉集	984,789,393.00	759,403,960.47	884,703,008.00	919,789,082.55
首城国际	1,660,602,427.00	923,000,147.28	2,860,841,807.00	1,282,268,416.47
尚源·熙城 (南区)	323,549,064.08	266,770,204.29	166,739,082.13	142,192,285.13
其他	180,088,656.44	174,735,970.63	462,978,148.80	75,234,038.40
合计	7,558,155,359.52	4,575,813,281.48	6,605,093,381.93	3,449,313,146.40

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
北京城市开发集团有限责任公司	154,557,628.00	2.01
劲松街道办事处	44,056,050.00	0.57
北京易事达投资有限公司	21,919,602.80	0.28
北京海融达投资建设有限公司	10,007,287.00	0.13
个人1	6,781,293.00	0.09
合计	237,321,860.80	3.08

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

36. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
土地增值税	345,387,702.96	731,759,144.29	土地增值额 30%-60%
营业税	393,513,715.47	334,048,983.95	应税收入 5%
城市维护建设税	26,547,875.13	22,558,638.95	流转税 7%
教育费附加	17,956,579.19	12,563,684.95	流转税 3%
房产税	3,657,406.07	3,418,079.24	房产原值*(1-30%)*1.2%
土地使用税	176,358.00	175,167.28	3元/平方米、18元/平方米
价格调节基金	1,305.69	1,683.54	--
资源税	0.00	33,454.15	--
合计	787,240,942.51	1,104,558,836.35	--

37. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
销售代理费	94,475,995.89	106,869,583.27
广告费	72,248,955.76	44,645,388.50
职工薪酬	19,319,035.87	13,641,786.68
售楼处费用	13,191,830.78	18,528,813.29
展览费	8,494,947.20	2,956,656.73
样板间费用	9,043,479.34	8,423,678.13
其他	15,322,531.66	11,792,174.79
合计	232,096,776.50	206,858,081.39

38. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	231,102,038.90	184,356,113.91
办公费、差旅费	57,336,777.61	49,522,615.96
税金	15,416,313.19	16,278,949.78
业务招待费	13,848,787.02	16,108,160.66
聘请中介机构费用	11,823,064.00	10,197,472.00
折旧费	5,403,606.54	4,757,021.90
会务费	4,690,523.41	4,542,383.80
劳动保护费	3,900,850.20	5,431,178.90
其他	10,596,964.93	24,052,889.60
合计	354,118,925.80	315,246,786.51

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

39. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	163,941,083.78	85,067,761.95
减: 利息收入	36,749,414.47	40,407,879.23
加: 其他支出	1,918,582.78	1,530,408.18
合计	129,110,252.09	46,190,290.90

40. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	15,249,987.52	808,064.78
无形资产减值损失	0.00	17,000,000.00
合计	15,249,987.52	17,808,064.78

41. 公允价值变动收益

项目	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	2,668,430.48	57,225,900.79

42. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	47,300,000.00	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	202,606,957.70	265,056,398.54
处置长期股权投资产生的投资收益	21,821,344.50	-7,585,827.50
其中: 北京城建兴达投资开发有限公司	0.00	-12,327,364.44
北京华恒置地房地产经纪有限公司	0.00	4,741,536.94
北京城建环保投资发展股份有限公司	28,588,215.25	0.00
北京城建一建设发展有限公司	-6,766,870.75	0.00
合计	271,728,302.20	291,770,571.04

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额
合计	47,300,000.00	34,300,000.00
其中:		
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	13,000,000.00	0.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额
合计	202,606,957.70	265,056,398.54
其中:		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,858,115.69	15,815.76
北京科技园建设集团股份有限公司	114,151,490.80	213,760,969.22
深圳市中科招商创业投资有限公司	78,503,885.01	17,267,661.75
国奥投资发展有限公司	12,882,936.73	25,657,854.92
北京乐健医疗投资有限公司	-5,799,770.42	1,842,091.58
南昌青山湖污水处理有限公司	0.00	4,811,307.53
北京市天银地热开发有限责任公司	1,010,299.89	1,700,697.78

43. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	49,408.08	56,687,925.88	49,408.08
其中: 固定资产处置利得	49,408.08	8,411.08	49,408.08
政府补助利得	14,925,073.28	8,313,030.72	0.00
违约赔偿收入	0.00	496,800.86	0.00
其他利得	565,678.12	180,017.45	565,678.12
合计	15,540,159.48	65,677,774.91	615,086.20

(2) 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	来源和依据
供热补贴	14,925,073.28	8,313,030.72	北京市朝阳区财政局

44. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	23,260.40	264,028.13	23,260.40
其中: 固定资产处置损失	23,260.40	264,028.13	23,260.40
赔偿金、违约金及罚款支出	1,474,553.55	3,235,741.54	0.00
对外捐赠	1,810,000.00	0.00	1,810,000.00
其他支出	424,181.42	1,944,900.64	424,181.42
合计	3,731,995.37	5,444,670.31	2,257,441.82

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

45. 借款费用

项目	金额
费用化借款费用	163,941,083.78
资本化借款费用	410,579,730.66
其中：存货中资本化借款费用	410,579,730.66
合计	574,520,814.44

46. 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
当年所得税费用	515,229,607.02	503,387,870.89
递延所得税费用	-57,379,474.91	19,217,996.42
合计	457,850,132.11	522,605,867.31

47. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于母公司股东的净利润	1	1,284,374,807.88	1,094,868,120.63
归属于母公司的非经常性损益	2	36,593,293.03	87,887,279.65
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	1,247,781,514.85	1,006,980,840.98
年初股份总数	4	889,200,000.00	889,200,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	5	0.00	0.00
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6	0.00	0.00
增加股份(II)下一月份起至年末的累计月数	7	0.00	0.00
因回购等减少股份数	8	0.00	0.00
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0.00	0.00
缩股减少股份数	10	0.00	0.00
报告月份数	11	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11 - 8 \times 9 \div 11 - 10$	889,200,000.00	889,200,000.00
基本每股收益(I)	$13=1 \div 12$	1.44	1.23
基本每股收益(II)	$14=3 \div 12$	1.40	1.13
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0.00	0.00
转换费用	16	0.00	0.00
所得税率	17	25.00%	25.00%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	0.00	0.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	序号	本年金额	上年金额
稀释每股收益(I)	19=[1+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	1.44	1.23
稀释每股收益(II)	20=[3+(15-16)×(1-17)]÷(12+18)	1.40	1.13

48. 其他综合收益

项目	本年金额	上年金额
1. 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	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	10,917,416.39	-20,200,152.51
3. 其他	42,551,755.19	30,063,363.84
合计	53,469,171.58	9,863,211.33

49. 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	本年金额
收回投标保证金	7,045,500,000.00
一般单位资金往来款	1,144,471,276.68
北京市土地整理储备中心往来款	766,000,000.00
代收契税、公共维修基金等	191,524,720.55
收来广营政府退拆迁款	164,359,500.00
利息收入	43,549,618.69
其他押金及保证金	19,930,103.67
政府补助	14,334,344.14
备用金	3,551,961.72
专项基金返还	3,458,714.92
其他	5,169,573.97
合计	9,401,849,814.34

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
投标保证金	7,834,320,000.00
一般单位资金往来款	1,315,122,127.17
北京市土地整理储备中心往来款	766,000,000.00
代付契税、公共维修基金等	215,536,714.24
销售费用	162,523,036.10
管理费用	98,854,718.83
押金及保证金	70,351,571.57
代垫工程水电费	11,238,350.57
备用金	3,955,160.06
奥运基金捐款	1,800,000.00
违约金、罚款等	1,476,214.61
其他	5,000,691.10
合计	10,486,178,584.25

3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额
北京市天银地热开发有限责任公司借款利息	2,850,000.00

4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
北京市保障性住房建设投资中心临时周转金	200,000,000.00

5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
东亚银行抵押借款保证金	7,866,024.00

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,420,663,868.47	1,425,542,934.58
加: 资产减值准备	15,249,987.52	17,808,064.78
固定资产折旧、投资性房地产摊销	7,096,060.20	5,934,229.49
无形资产摊销	0.00	4,493,573.40
长期待摊费用摊销	8,650,894.24	4,707,146.95

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-26,147.68	255,617.05
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)	-2,668,430.48	-57,225,900.79
财务费用(收益以“-”填列)	163,427,650.45	85,067,761.95
投资损失(收益以“-”填列)	-271,728,302.20	-291,770,571.04
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-57,994,661.92	-1,684,301.56
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	5,554,691.10	20,902,297.98
存货的减少(增加以“-”填列)	-6,262,297,980.44	-3,182,173,065.77
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-526,555,719.73	-471,581,965.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,319,544,599.14	3,833,021,805.62
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-4,181,083,491.33	1,393,297,626.94
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	5,061,107,607.16	5,686,315,632.41
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	-625,208,025.25	2,692,204,018.52

(3) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	5,061,107,607.16	5,686,315,632.41
其中: 库存现金	1,647,616.06	2,021,085.41
可随时用于支付的银行存款	4,965,338,459.16	5,660,241,765.99
可随时用于支付的其他货币资金	94,121,531.94	24,052,781.01
期末现金和现金等价物余额	5,061,107,607.16	5,686,315,632.41

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

七、关联方及关联交易

(一) 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名称	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	有限责任公司 (国有独资)	北京市海淀区 北太平庄路18号	工程建筑 施工	徐贱云	1019099349

(2) 控股股东的注册资本及其变化(单位:万元)

控股股东	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
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或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末金额	年初金额	年末比例	年初比例
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	组织机构代码
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	101909889
青岛京城房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛	房地产经营	张万国	163659328
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	633647031
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	791603309
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	802949656
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	672350919

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
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	799007229
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	578337099
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	202840067
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	692326166
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	551417339
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	551061651
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	刘露军	203290714
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	101185841
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	10118841X
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	590698479
北京城建(海南)地产有限公司	有限责任公司	三亚	房地产开发、商品房销售、 物业管理、工程施工、房屋 装修及项目管理	陈小房	062305141
三亚樾城投资有限公司	有限责任公司	三亚	房地产开发、商品房销售、 物业管理、工程施工、房屋 装修及项目管理	陈小房	069673676

(2) 子公司的注册资本及其变化(单位: 万元)

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	2,980.00	0.00	2,980.00	0.00
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	0.00	0.00	1,050.00
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京首城置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京城建重庆地产有限公司	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	2,980.00	0.00	7,980.00
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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
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
三亚樾城投资有限公司	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00

(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	
	年末金额	年初金额	年末金额	年初金额
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00%	100.00%
北京汇和房地产开发有限公司	0.00	2,980.00	0.00%	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	7,980.00	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%
三亚樾城投资有限公司	1,000.00	0.00	100.00%	0.00%

3. 联营企业

联营企业	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
北京市天银地热开发有限责任公司	有限责任公司	北京	任启贵	热力生产和经营
北京华原兴业房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	北京	直军	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	深圳	陈代华	投资高新技术产业和其他技术创新产业

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

联营企业	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
国奥投资发展有限公司	中外合资公司	北京	张敬东	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	组织机构代码
北京市天银地热开发有限责任公司	7,000.00	28.57%	28.57%	726365690
北京华原兴业房地产经纪有限公司	100.00	40.00%	40.00%	556889618
北京科技园建设(集团)股份有限公司	200,000.00	14.00%	14.00%	731109632
深圳市中科招商创业投资有限公司	40,000.00	30.00%	30.00%	700236882
国奥投资发展有限公司	140,000.00	20.00%	20.00%	717855110
北京乐健医疗投资有限公司	3,000.00	40.00%	40.00%	678206176

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
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	722602417
	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务	101542386
	北京城建五建设集团有限公司	接受劳务	101640752
	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务	101639946
	北京城建八建设发展有限责任公司	接受劳务	102303088
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	接受劳务	691679867
	北京城建安装集团有限公司	接受劳务	10110532-X
	北京城建建设工程有限公司	接受劳务	101905626
	北京城建集团总公司材料公司	接受劳务	101134649
	北京金都园林绿化有限责任公司	接受劳务	722619868
	北京市园林古建筑设计研究院有限公司	接受劳务	400708673
	北京城建房地产开发有限公司	受托管理、 租入、租出资产	102108442
	北京城建新城投资开发有限公司	受托管理	788981165
	北京城建亚泰建设集团有限公司	接受劳务	101720701
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	接受劳务	563642322
	北京城建亚泰装饰设计有限公司	接受劳务	751320566
	北京城建北苑宾馆有限公司	提供劳务	683556410

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
	北京市园林绿化有限公司	提供劳务	777658987
其他关联关系方			
	北京港源建筑装饰工程有限公司	接受劳务	600000717
	北京城建北方建设有限责任公司	接受劳务	73555651X
	北京城建道桥建设集团有限公司	接受劳务	101107974
	北京城建九建设工程有限公司	接受劳务	722601000
	北京城建六建设集团有限公司	接受劳务	102028784
	北京城建十建设工程有限公司	接受劳务	722604957
	北京城建天宁消防有限责任公司	接受劳务	101543477

(二) 关联交易

1. 接受施工劳务

关联方名称	项目名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建亚泰建设集团有限公司	北苑家园项目	0.00	3,374,364.38	0.00	17,000,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园项目	0.00	500,000.00	0.00	6,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	北苑家园项目	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	北苑家园项目	0.00	595,271.46	0.00	3,799,570.00
北京城建六建设集团有限公司	北苑家园项目	0.00	0.00	0.00	1,200,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北苑家园项目	0.00	414,326.00	0.00	3,832,439.00
北京城建建设工程有限公司	北苑家园项目	0.00	50,000.00	2,000,000.00	2,300,198.24
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园项目	0.00	0.00	0.00	3,500,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	北苑家园项目	0.00	0.00	800,000.00	0.00
北京城建五建设集团有限公司	筑华年项目	0.00	1,000,000.00	10,530,845.20	11,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	筑华年项目	26,829,716.00	2,350,000.00	26,519,382.90	10,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	筑华年项目	21,598,378.85	17,014,847.00	10,502,418.00	10,500,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年项目	40,675,838.00	12,889,570.00	12,657,982.30	7,600,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	筑华年项目	23,392,714.00	12,981,312.00	600,000.00	15,500,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年项目	12,640,396.70	1,900,276.00	9,712,902.82	5,500,000.00
北京城建六建设集团有限公司	筑华年项目	10,017,722.19	300,000.00	7,080,371.59	2,500,000.00
北京城建安装集团有限公司	筑华年项目	140,000.00	140,000.00	855,462.00	0.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	项目名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建建设工程有限公司	筑华年项目	32,991,392.00	0.00	0.00	0.00
北京城建亚泰装饰设计有限公司	筑华年项目	28,680,964.00	3,316,916.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺悦居项目	27,535,256.00	17,750,000.00	5,140,695.00	4,850,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	顺悦居项目	0.00	3,200,000.00	9,020,000.00	6,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居项目	46,947,445.00	34,250,000.00	21,711,256.00	16,300,000.00
北京城建一建设发展有限公司	顺悦居项目	29,576,113.00	27,800,000.00	3,710,167.00	2,540,000.00
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目	54,669,827.00	54,350,000.00	15,794,692.00	11,300,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	135,060,119.00	102,100,000.00	48,912,738.00	23,400,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	世华龙樾项目	0.00	0.00	0.00	3,500,000.00
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目	0.00	900,000.00	3,350,000.00	2,500,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华龙樾项目	135,019,226.00	100,600,000.00	58,413,305.00	27,800,000.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	160,820,831.00	117,750,000.00	49,238,945.00	25,100,000.00
北京城建八建设发展有限公司	世华龙樾项目	91,365,461.00	69,560,000.00	83,016,814.00	44,100,000.00
北京城建一建设发展有限公司	世华龙樾项目	69,467,060.00	45,600,000.00	72,570,590.00	40,100,000.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	世华龙樾项目	0.00	0.00	4,546,879.71	0.00
北京城建安装集团有限公司	世华龙樾项目	5,549,611.00	5,549,611.00	0.00	0.00
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目(原亦庄项目)	0.00	16,520,000.00	0.00	0.00
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目(原亦庄项目)	11,430,183.00	0.00	0.00	0.00
北京城建二建设工程有限公司	动感花园项目	2,327,400.00	0.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城国际中心项目	0.00	2,935,475.00	26,062,765.00	11,313,328.00
北京城建五建设集团有限公司	首城国际中心项目	0.00	0.00	26,062,765.00	9,865,686.55
北京城建六建设集团有限公司	首城国际中心项目	0.00	4,350,020.90	14,720,955.00	10,907,238.09
北京城建安装集团有限公司	首城国际中心项目	0.00	0.00	1,843,574.00	2,412,608.75
北京城建九建设工程有限公司	首城国际中心项目	0.00	0.00	23,080,407.00	20,836,913.40
北京金都园林绿化有限责任公司	首城国际中心项目	4,311,235.00	0.00	0.00	0.00
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	首城国际中心项目	0.00	234,000.00	0.00	0.00
北京城建六建设集团有限公司	泰和国际大厦项目	4,807,834.08	10,942,000.00	0.00	19,055,507.75
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目	-3,407,047.00	33,416,220.00	93,001,658.37	62,777,088.78
北京城建六建设集团有限公司	徜徉集项目	211,160,831.67	212,565,709.00	109,889,387.93	51,659,516.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	项目名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目	11,611,807.15	12,934,393.40	26,523,353.37	24,726,680.00
北京城建一建设发展有限公司	徜徉集项目	151,149,844.19	143,509,613.00	72,819,161.60	35,223,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	徜徉集项目	240,155,971.80	206,893,985.20	0.00	0.00
北京城建北方建设有限责任公司	徜徉集项目	145,321,280.77	143,076,921.00	0.00	0.00
北京市园林绿化有限公司	徜徉集项目	6,045,224.73	5,867,859.00	0.00	0.00
北京金都园林绿化有限责任公司	徜徉集项目	7,500,983.69	6,278,494.00	0.00	0.00
北京城建一建设发展有限公司	首城南湖1号项目	26,163,582.00	9,163,997.80	0.00	0.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城汇景湾项目	98,528,921.00	58,055,232.00	0.00	0.00
北京城建六建设集团有限公司	首城汇景湾项目	42,889,945.00	25,124,126.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	尚源.熙城南区	27,623,362.00	5,854,055.99	0.00	29,189,575.88
北京城建北方建设有限责任公司	尚源.熙城南区	32,563,064.13	11,188,412.38	0.00	37,519,763.27
北京城建七建设工程有限公司	尚源.熙城南区	30,754,604.00	3,044,862.00	0.00	0.00
北京城建七建设工程有限公司	尚源.熙城北区	1,000,000.00	2,650,000.00	0.00	24,643,705.95
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目	29,118,536.97	30,324,250.50	28,131,246.15	18,703,278.00
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目	36,816,260.08	43,894,463.91	35,421,477.64	29,936,917.00
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	40,775,095.21	34,309,457.92	26,283,036.57	29,141,711.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡项目	33,779,832.53	30,477,905.83	24,064,422.55	23,311,945.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡项目	41,193,643.46	33,396,642.47	29,196,709.79	38,465,367.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华泊郡项目	25,542,184.19	27,876,371.26	75,928,009.66	60,060,580.00
北京城建安装集团有限公司	世华泊郡项目	10,388,298.76	8,057,728.48	1,619,353.27	463,400.00
北京城建八建设发展有限公司	世华泊郡项目	42,266,956.85	36,196,427.97	0.00	0.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目	0.00	2,413,581.00	0.00	0.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目	209,182.22	139,082.22	0.00	0.00
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(成都)项目	65,996,663.60	57,332,361.63	24,659,851.78	16,147,499.97
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	84,141,574.45	70,480,608.99	33,720,521.16	28,723,930.68
北京城建建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	109,855,740.53	111,889,411.78	57,209,059.23	43,739,247.34
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	30,030,165.08	23,731,897.88	0.00	0.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	38,657,861.03	20,140,000.00	0.00	0.00
北京城建一建设发展有限公司	龙樾湾(重庆)项目	36,423,782.00	19,390,000.00	0.00	0.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	项目名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(重庆)项目	18,333,050.00	6,000,000.00	0.00	0.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	上河湾项目	74,054,696.97	52,061,024.44	0.00	0.00
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾项目	56,404,544.46	45,218,765.63	0.00	0.00
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	54,826,618.35	43,960,973.32	0.00	0.00
北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目	116,412,748.26	99,046,457.52	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	污水处理	0.00	0.00	17,972,526.00	17,886,829.02
合计		2,950,144,532.95	2,347,179,283.26	1,204,895,687.59	957,433,524.67

2. 本公司接受关联方提供代理劳务情况如下:

关联方	项目名称	本年金额		上年金额	
		接受劳务	支付金额	接受劳务	支付金额
北京华原兴业房地产经纪有限公司	筑华年项目	528,202.70	528,202.70	12,040,345.04	12,040,345.04
北京华原兴业房地产经纪有限公司	世华龙樾项目	22,019,891.92	16,525,740.00	6,714,027.71	2,167,148.00
合计		22,548,094.62	17,053,942.70	18,754,372.75	14,207,493.04

3. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	年租金	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
本公司	北京城建房地产开发有限公司	富海中心2号楼14-16层	6,893,802.00	市场价格	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。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	兴华公司	700,000,000.00	2011-9-6	2018-3-5	否
本公司	兴华公司	310,000,000.00	2011-12-26	2017-9-26	否
本公司	兴华公司	450,000,000.00	2012-9-25	2016-9-24	否
本公司	兴华公司	200,000,000.00	2012-12-5	2017-9-5	否
本公司	兴华公司	554,000,000.00	2013-9-30	2018-9-29	否
本公司	世纪鸿城公司	250,000,000.00	2011-10-8	2016-10-8	否
本公司	世纪鸿城公司	1,000,000,000.00	2013-6-30	2017-6-30	否
本公司	世纪鸿城公司	200,000,000.00	2012-8-16	2019-8-16	否
本公司	兴合公司	228,000,000.00	2012-12-27	2024-12-27	否
本公司	兴云公司	800,000,000.00	2013-12-27	2017-12-26	否
本公司	重庆地产公司	85,000,000.00	2012-10-25	2017-10-24	否
兴华公司	本公司	300,000,000.00	2013-1-22	2017-1-22	否
合计		5,077,000,000.00			

5. 关联方资金占用

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	8,000,000.00	尚未归还，利率由5%变更为同期银行贷款利率上浮5.5%	513,433.33

6. 关联托管情况

2010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年销售收入的0.20%收取托管费。2013年7月1日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入4,685,586.84元。

2011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。本公司本年度计提应收取的托管费收入4,096,819.38元。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 关联股权转让

本公司本年将原持有的北京城建一建设发展有限公司 10%的股权以 3,240,880.00 元的价格转让给本公司控股股东北京城建集团有限责任公司,转让时北京城建一建设发展有限公司净资产 32,408,800.00 元,经北京中天华资产评估有限公司评估。

(三) 关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中:北京城建房地产开发有限公司	5,368,893.42	0.00	4,508,525.50	0.00
北京城建北苑宾馆有限公司	4,130,000.00	0.00	4,130,000.00	0.00
北京金都园林绿化有限责任公司	1,263,610.87	63,180.54	48,935.30	2,446.77
合计	10,762,504.29	63,180.54	8,687,460.80	2,446.77

2. 关联方其他应收款

关联方	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
控股股东及最终控制方				
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	161,568.77	0.00	0.00	0.00
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中:北京城建房地产开发有限公司	4,685,586.84	0.00	5,341,176.48	0.00
北京城建新城投资开发有限公司	4,096,819.38	0.00	529,116.09	0.00
北京城建七建设工程有限公司	2,888,170.89	524.10	1,519,915.98	80,802.10
北京城建亚泰建设集团有限公司	2,208,617.42	2,866.13	1,256,531.88	69,080.90
北京城建一建设发展有限公司	1,047,340.31	0.00	0.00	0.00
北京城建八建设发展有限责任公司	282,674.59	42,049.24	266,687.60	53,337.52
北京城建五建设集团有限公司	267,933.00	46,086.60	100,000.00	10,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	59,462.54	0.00	0.00	0.00
北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	7,240.00
北京城建二建设工程有限公司	15,237.00	15,237.00	15,237.00	3,047.40
北京金都园林绿化有限责任公司	10,367.66	0.00	0.00	0.00
合营及联营企业				
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

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京乐健医疗投资有限公司	81,084.00	5,971.20	0.00	0.00
其他关联关系方				
其中:北京城建北方建设有限责任公司	2,873,072.80	0.00	1,482,074.97	79,409.80
北京城建九建设工程有限公司	167,330.05	31,388.14	0.00	0.00
北京城建六建设集团有限公司	41,417.34	0.00	0.00	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	28,042.60	0.00	195,830.56	0.00
合计	26,950,925.19	1,780,322.41	18,742,770.56	1,902,917.72

3. 关联方预付账款

关联方	年末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中:北京城建亚泰建设集团有限公司	0.00	0.00	10,202,155.50	0.00
北京城建七建设工程有限公司	1,650,000.00	0.00	9,200,000.00	0.00
北京城建安装集团有限公司	0.00	0.00	4,604,994.13	0.00
合计	1,650,000.00	0.00	24,007,149.63	0.00

4. 关联方应付账款

关联方	年末金额	年初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中:北京城建亚泰建设集团有限公司	231,299,173.74	112,509,549.69
北京城建七建设工程有限公司	204,135,107.43	76,130,338.17
北京城建一建设发展有限公司	166,194,775.48	140,679,910.74
北京城建八建设发展有限责任公司	100,288,049.49	0.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	46,227,755.72	12,965,769.12
北京城建建设工程有限公司	37,819,196.39	33,627,409.64
北京城建五建设集团有限公司	34,450,240.00	78,747,836.12
北京城建二建设工程有限公司	19,491,312.23	0.00
北京金都园林绿化有限责任公司	1,756,898.30	0.00
北京城建安装集团有限公司	1,162,620.88	6,681,051.12
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	316,000.00	0.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	206,318.58	0.00
北京城建房地产开发有限公司	0.00	4,891,214.33
合营及联营企业		

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	年末金额	年初金额
北京华原兴业房地产经纪有限公司	0.00	4,546,879.71
其他关联方		
其中：北京城建北方建设有限责任公司	159,514,789.22	37,699,626.98
北京城建六建设集团有限公司	155,794,964.19	153,609,929.00
北京城建道桥建设集团有限公司	134,735,536.52	86,333,053.11
北京城建九建设工程有限公司	72,007,757.75	0.00
北京城建十建设工程有限公司	30,925,093.87	20,682,313.38
北京港源建筑装饰工程有限公司	9,601,590.10	413,581.00
合计	1,405,927,179.89	769,518,462.11

5. 关联方其他应付款

关联方	年末金额	年初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：北京城建七建设工程有限公司	6,080,436.03	383,875.00
北京城建一建设发展有限公司	5,812,842.29	0.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	3,763,979.00	859,174.00
北京城建亚泰装饰设计有限公司	1,464,048.00	0.00
北京城建安装集团有限公司	939,846.72	0.00
北京城建八建设发展有限责任公司	922,600.52	0.00
北京金都园林绿化有限责任公司	397,725.43	0.00
北京城建北苑宾馆有限公司	247,674.00	0.00
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00
北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	0.00
合营及联营企业		
其中：北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	16,425.00	0.00
其他关联关系方		
其中：北京城建道桥建设集团有限公司	8,028,630.28	0.00
北京城建北方建设有限责任公司	7,053,976.88	901,000.00
北京城建十建设工程有限公司	2,348,487.69	0.00
北京城建六建设集团有限公司	1,978,596.00	0.00
北京城建九建设工程有限公司	1,950,390.85	0.00
合计	41,546,746.69	2,683,137.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

6. 关联方预收账款

关联方	年末金额	年初金额
控股股东及最终控制方		
北京城建集团有限责任公司	83,470.00	0.00

7. 关联方其他往来余额

关联方	科目	年末余额	年初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业			
其中:北京城建集团有限责任公司(工会)	长期应付款	12,000,000.00	0.00
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	0.00	12,000,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	应付利息	300,000.00	600,000.00
合营及联营企业			
北京市天银地热开发有限责任公司	应收利息	201,183.24	2,537,749.91

八、或有事项

1. 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保,尚未结清的担保余额为440,198.52万元(其中本公司提供担保余额为6,131.92万元,本公司之子公司兴华公司提供担保余额为115,199.59万元,本公司之子公司世纪鸿城公司提供担保余额为39,021.32万元,本公司之子公司兴泰公司提供担保余额为35,682.00万元,本公司之子公司城和公司提供担保余额为648.00万元,本公司之子公司首城公司提供担保余额为193,905.21万元,本公司之子公司重庆公司提供担保余额为26,951.54万元,本公司之子公司成都公司提供担保余额为16,868.94万元,本公司之子公司兴云公司提供担保余额5,790.00万元)。

2. 本公司为本公司之子公司提供担保事项

参见附注七、(二)4.担保明细表。

3.除存在上述或有事项外,截至2013年12月31日,本公司无其他重大或有事项。

九、承诺事项

截至2013年12月31日,本公司无其他重大承诺事项。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配

本公司 2013 年度母公司实现净利润为 943,897,649.31 元，加上年初未分配利润 2,289,241,277.36 元，减去本年分配现金股利 329,004,000.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10%提取法定盈余公积 94,389,764.93 元，年末可供股东分配的利润为 2,809,745,161.74 元。本公司拟以 2013 年 12 月 31 日总股本 889,200,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 4.40 元（含税），预计支付红利 391,248,000.00 元。截止 2013 年 12 月 31 日母公司资本公积 1,748,223,641.34 元，其中股本溢价 1,398,421,263.08 元，本公司拟以 2013 年 12 月 31 日总股本 889,200,000.00 股为基数向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 177,840,000.00 股，转增后公司总股本增加到 1,067,040,000.00 股，母公司资本公积减至 1,570,383,641.34 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

2、截止财务报告报出日，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

本公司于 2013 年 8 月 28 日召开了 2013 年第一次临时股东大会，大会通过了 2013 年度非公开发行业务的方案。该方案确定第五届董事会第十六次会议决议公告日（2013 年 8 月 9 日）为本次非公开发行定价基准日，非公开发行价格不低于 9.01 元/股，非公开发行的股票数量不超过 432,852,386 股，本次发行的募集资金总额不超过 3,900,000,000.00 元。

本次发行的募集资金扣除发行费用后将全部投入北京世华龙樾项目、北京海梓府项目、北京上河湾项目、北京平各庄土地一级开发项目以及补充流动资金。

目前非公开发行股票事项处于中国证监会审核中，尚未完成。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十二、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄组合	168,970,888.75	2.10	9,358,886.41	5.54	6,355,022.46	0.13	1,087,255.81	17.11
款项性质特殊的应收款项	7,864,617,594.11	97.90	0.00	0.00	5,038,503,442.57	99.87	0.00	0.00
合计	8,033,588,482.86	100.00	9,358,886.41	0.12	5,044,858,465.03	100.00	1,087,255.81	0.02

1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	162,276,664.69	5.00	8,113,833.23	708,827.83	5.00	35,441.39
1-2年	708,827.83	10.00	70,882.78	708,176.81	10.00	70,817.68
2-3年	458,176.81	15.00	68,726.52	132,136.41	15.00	19,820.46
3年以上	5,527,219.42	20.00	1,105,443.88	4,805,881.41	20.00	961,176.28
合计	168,970,888.75	—	9,358,886.41	6,355,022.46	—	1,087,255.81

2) 款项性质特殊的应收款项

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	不计提原因
北京城建兴泰房地产开发有限公司	1,985,550,738.29	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京世纪鸿城置业有限公司	1,533,834,577.60	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建成都地产有限公司	958,739,128.76	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建(海南)地产有限公司	858,268,019.63	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京大东房地产开发有限公司	731,771,731.33	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建兴云房地产有限公司	685,684,618.86	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	656,707,598.84	0.00	0.00	关联方无回收风险
三亚樾城投资有限公司	354,044,428.40	0.00	0.00	关联方无回收风险

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	账面余额	坏账金 额	计提比 例 (%)	不计提原因
北京城建兴华地产有限公司	54,125,124.33	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	22,381,413.00	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建兴合房地产开发有限公司	6,481,432.09	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	4,685,586.84	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建新城投资开发有限公司	4,096,819.38	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京首城置业有限公司	533,494.19	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城承物业管理有限责任公司	106,480.00	0.00	0.00	关联方无回收风险
合计	7,864,617,594.11	0.00	—	—

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

(3) 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 (%)	性质或 内容
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	1,985,550,738.29	注 1	24.72	往来款
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	1,533,834,577.60	注 2	19.09	往来款
北京城建成都地产有限公司	子公司	958,739,128.76	注 3	11.93	往来款
北京城建(海南)地产有限公司	子公司	858,268,019.63	1年以内	10.68	往来款
北京大东房地产开发有限公司	子公司	731,771,731.33	注 4	9.11	往来款
合计		6,068,164,195.61	-	75.53	-

注 1: 北京城建兴泰房地产开发有限公司 1 年以内 1,721,943,648.91 元, 1-2 年 91,293,056.10 元, 2-3 年 172,314,033.28 元。

注 2: 北京世纪鸿城置业有限公司 1 年以内 1,458,274,386.10 元, 1-2 年 75,560,191.50 元。

注 3: 北京城建成都地产有限公司 1 年以内 355,768,945.35 元, 1-2 年 31,401,583.41, 3-4 年 571,568,600.00 元。

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 4: 北京大东房地产开发有限公司 1 年以内 49,058,281.33 元, 1-2 年 544,700,000.00 元, 2-3 年 13,412,600.00 元, 3-4 年 119,200,850.00 元, 4-5 年 5,400,000.00 元。

(4) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	1,985,550,738.29	24.72
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	1,533,834,577.60	19.09
北京城建成都地产有限公司	子公司	958,739,128.76	11.93
北京城建(海南)地产有限公司	子公司	858,268,019.63	10.68
北京大东房地产开发有限公司	子公司	731,771,731.33	9.11
北京城建兴云房地产有限公司	子公司	685,684,618.86	8.54
北京城建重庆地产有限公司	子公司	656,707,598.84	8.17
三亚樾城投资有限公司	子公司	354,044,428.40	4.41
北京城建兴华地产有限公司	子公司	54,125,124.33	0.67
北京城建兴业置地有限公司	子公司	22,381,413.00	0.28
北京城和房地产开发有限责任公司	子公司	7,606,402.57	0.09
北京城建兴合房地产开发有限公司	子公司	6,481,432.09	0.08
北京城建房地产开发有限公司	关联方	4,685,586.84	0.06
北京城建新城投资开发有限公司	关联方	4,096,819.38	0.05
北京首城置业有限公司	子公司	533,494.19	0.01
北京城承物业管理有限责任公司	子公司	106,480.00	0.00
合计		7,864,617,594.11	97.89

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末金额	年初金额
按成本法核算长期股权投资	2,546,280,416.33	2,651,580,167.08
按权益法核算长期股权投资	1,395,555,139.69	1,467,039,682.46
长期股权投资合计	3,941,835,556.02	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	3,788,092,931.49	3,964,877,225.01

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	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%	838,000,000.00	838,000,000.00	0.00	0.00	838,000,000.00	200,000,000.00
北京汇和房地产开发有限公司	0.00%	0.00%	0.00	54,619,999.97	0.00	54,619,999.97	0.00	369,972,040.31
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40%	74.40%	71,338,000.00	71,338,000.00	0.00	0.00	71,338,000.00	4,464,000.00
北京城建兴业置地有限公司	100.00%	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00
北京首城置业有限公司	50.00%	50.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	140,000,000.00
北京大东房地产开发有限公司	80.00%	80.00%	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	0.00	8,000,000.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司	100.00%	100.00%	427,392,300.00	427,392,300.00	0.00	0.00	427,392,300.00	0.00
北京城建环保投资发展有限公司	0.00%	0.00%	0.00	157,792,000.00	0.00	157,792,000.00	0.00	0.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	104,619,999.97	50,000,000.00	54,619,999.97	0.00	104,619,999.97	0.00
北京城建重庆地产有限公司	100.00%	100.00%	103,762,743.72	103,762,743.72	0.00	0.00	103,762,743.72	0.00
北京城建成都地产有限公司	66.00%	66.00%	33,000,000.00	33,000,000.00	0.00	0.00	33,000,000.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00
青岛京城房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	10,500,000.00	10,500,000.00	0.00	0.00	10,500,000.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	100.00%	100.00%	4,381,844.20	4,381,844.20	0.00	0.00	4,381,844.20	0.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	100.00%	100.00%	10,398,504.06	10,398,504.06	0.00	0.00	10,398,504.06	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司	100.00%	100.00%	2,994,399.85	494,399.85	2,500,000.00	0.00	2,994,399.85	0.00
北京城建兴云地产有限公司	100.00%	100.00%	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额	本年现金红利
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53	0.00
北京城建一建设发展有限公司	0.00%	0.00%	0.00	10,007,750.75	0.00	10,007,750.75	0.00	0.00
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00	0.00	0.00	750,000.00	0.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00	0.00	0.00	127,400,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	3.33%	3.33%	260,000,000.00	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	13,000,000.00
北京城建(海南)地产有限公司	100.00%	100.00%	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
三亚樾城投资有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00
小计			2,546,280,416.33	2,651,580,167.08	117,119,999.97	222,419,750.72	2,546,280,416.33	761,736,040.31
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	1,010,299.89	0.00	22,575,816.99	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	1,858,115.69	0.00	2,711,977.41	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	114,151,490.80	56,009,600.00	695,197,069.40	56,009,600.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	121,918,223.27	295,238,501.50	89,421,301.40	42,000,000.00	342,659,802.90	42,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	493,070,592.41	12,882,936.73	186,999,316.86	318,954,212.28	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	-5,799,770.42	0.00	13,456,260.71	0.00
小计			737,897,290.27	1,467,039,682.46	213,524,374.09	285,008,916.86	1,395,555,139.69	98,009,600.00
合计			3,284,177,706.60	4,118,619,849.54	330,644,374.06	507,428,667.58	3,941,835,556.02	859,745,640.31

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
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

3. 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	3,735,568.00	250,003,101.00
其他业务收入	26,372,110.37	26,098,374.81
合计	30,107,678.37	276,101,475.81
主营业务成本	2,582,692.27	132,786,945.93
其他业务成本	1,718,739.20	1,452,157.21
合计	4,301,431.47	134,239,103.14

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售	3,735,568.00	2,582,692.27	250,003,101.00	132,786,945.93

(2) 主营业务—按项目分类

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
世华水岸	3,735,568.00	2,582,692.27	250,003,101.00	132,786,945.93

(3) 主营业务—按地区分类

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	3,735,568.00	2,582,692.27	250,003,101.00	132,786,945.93

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
个人 1	2,395,568.00	7.96
个人 2	150,000.00	0.50
个人 3	130,000.00	0.43
个人 4	120,000.00	0.40
个人 5	120,000.00	0.40
合计	2,915,568.00	9.69

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	761,742,253.42	34,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	202,606,957.70	247,564,769.27
处置长期股权投资产生的投资收益	16,207,934.80	-12,327,364.44
其中:北京城建环保投资发展股份有限公司	22,974,805.55	0.00
北京城建一建设发展有限公司	-6,766,870.75	0.00
北京城建兴达投资开发有限公司	0.00	-12,327,364.44
合计	980,557,145.92	269,537,404.83

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额
合计	761,742,253.42	34,300,000.00
其中:		
国信证券有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
北京城建兴华地产有限公司	200,000,000.00	0.00
北京首城置业有限公司	140,000,000.00	0.00
北京城和房地产开发有限责任公司	4,464,000.00	0.00
北京汇和房地产开发有限公司	369,978,253.42	0.00
锦州银行股份有限公司	13,000,000.00	0.00

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本年金额	上年金额
合计	202,606,957.70	247,564,769.27
其中:		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,858,115.69	-2,325,205.28
北京科技园建设股份有限公司	114,151,490.80	203,556,849.18
深圳市中科招商创业投资有限公司	78,503,885.01	17,267,661.77
国奥投资发展有限公司	12,882,936.73	25,657,854.92
北京乐健医疗投资有限公司	-5,799,770.42	1,842,091.58
北京市天银地热开发有限责任公司	1,010,299.89	1,565,517.10

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	943,897,649.31	407,342,708.75
加: 资产减值准备	8,271,630.60	-259,244.27
固定资产折旧、投资性房地产摊销	794,778.13	790,230.66
处置固定资产的损失(收益以“-”填列)	12,431.50	-8,411.08
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)	2,029,048.24	-9,239,409.45
财务费用	217,501,938.86	161,943,755.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-980,557,145.92	-269,537,404.83
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,987,149.81	80,093,864.72
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-507,262.06	3,251,356.98
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,420,451.70	130,760,676.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,708,382,101.20	186,229,242.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,022,015,850.04	-158,533,835.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,500,330,784.01	532,833,529.22
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	209,839,582.42	507,634,131.64
减: 现金的年初余额	507,634,131.64	134,833,601.17
现金及现金等价物净增加额	-297,794,549.22	372,800,530.47

十三、财务报告批准

本财务报告于2014年3月17日由本公司董事会批准报出。

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益表

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年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损益	21,847,492.18	48,838,070.25
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	513,433.33	537,749.91
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	2,668,430.48	57,225,900.79
受托经营取得的托管费收入	8,782,406.22	5,870,292.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,668,503.30	4,277,524.26
小计	32,143,258.91	116,749,537.78

北京城建投资发展股份有限公司财务报表附注

2013年1月1日至2013年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
减：所得税影响额	8,035,814.73	29,187,384.45
少数股东权益影响额(税后)	-12,485,848.85	-325,126.32
合计	36,593,293.03	87,887,279.65

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	15.94%	1.44	1.44
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	15.49%	1.40	1.40

北京城建投资发展股份有限公司

二〇一四年三月十七日