

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

600159

2013 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

四、 公司负责人李绍林、主管会计工作负责人魏彩虹及会计机构负责人（会计主管人员）尚丹峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2013 年度财务报表审计报告，公司 2013 年度合并归属于母公司股东的净利润为 229,249,758.79 元，其中扣除非经常性损益的净利润为 7,880,444.79 元，占净利润总额的 3.44%。

鉴于公司目前处于战略转型关键阶段，为确保公司经营的持续稳定发展，出于对股东利益的长远考虑，经公司董事会慎重讨论，决定公司 2013 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

未分配利润将用于公司项目建设以及补充流动资金。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	1
第二节	公司简介.....	2
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	5
第五节	重要事项.....	15
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	22
第八节	公司治理.....	27
第九节	内部控制.....	31
第十节	财务会计报告.....	32
第十一节	备查文件目录.....	104

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、大龙地产	指	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
宁城老窖	指	内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司
大龙有限	指	北京市大龙房地产开发有限公司
大龙顺发	指	北京大龙顺发建筑工程有限公司
顺鑫集团	指	北京顺鑫农业发展集团有限公司
大龙城乡	指	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
报告期、本报告期	指	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告第四节“董事会报告”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
公司的中文名称简称	大龙地产
公司的外文名称	BEIJING DALONG WEIYE REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.,LTD
公司的法定代表人	李绍林

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	王金奇
联系地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号	北京市顺义区府前东街甲 2 号
电话	010-69446339	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	mazhifang2005@tom.com	wangjinqi808@sina.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号
公司注册地址的邮政编码	101300
公司办公地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号
公司办公地址的邮政编码	101300
公司网址	www.dldc.com.cn
电子信箱	dldc@dldc.com.cn

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	大龙地产	600159	G 大龙

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2011 年 2 月 18 日
注册登记地点	北京市顺义区府前东街甲 2 号
企业法人营业执照注册号	110000009246615
税务登记号码	110113783954328
组织机构代码	78395432-8

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

经中国证监会批准, 2005 年公司实施重大资产重组, 宁城老窖的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙有限、大龙顺发、京洋房地产 3 家全部股权进行了等价置换。公司的主营业务由酒类制造与销售变更为房地产开发和建筑工程施工。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1998 年 5 月, 公司在上海证券交易所挂牌上市, 控股股东为宁城县国有资产管理局。

2005 年公司实施重大资产重组, 北京市顺义大龙城乡建设开发总公司通过资产置换方式持有公司 53% 的股权, 成为公司控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
	签字会计师姓名	陈胜华 张燕飞

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年 同期增减(%)	2011 年
营业收入	676,659,021.31	285,304,050.20	137.17	336,724,794.11
归属于上市公司股东的净利润	229,249,758.79	-97,427,127.85	335.30	276,927,429.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,880,444.79	-98,956,459.61	107.96	5,184,381.28
经营活动产生的现金流量净额	1,045,981,185.37	-383,612,334.23	372.67	-470,459,232.24
	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	1,999,155,594.68	1,769,905,835.89	12.95	1,867,350,380.10
总资产	3,344,790,502.68	3,246,882,642.18	3.02	2,884,359,421.85

(二) 主要财务数据

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)	0.28	-0.12	335.30	0.33
稀释每股收益(元/股)	0.28	-0.12	335.30	0.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.01	-0.12	107.96	0.01
加权平均净资产收益率(%)	12.16	-5.36	增加 17.52 个百分点	16.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.42	-5.44	增加 5.86 个百分点	0.30

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	11,659.03	60,322.88	362,281,258.35
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	295,489,909.50	1,984,909.40	44,360.45
少数股东权益影响额	-256,862.40	-4,592.45	-1,166.10
所得税影响额	-73,875,392.13	-511,308.07	-90,581,404.70
合计	221,369,314.00	1,529,331.76	271,743,048.00

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，在公司董事会领导下，全体员工同心同德、奋力拼搏，大力推动项目建设，稳步破解工作难题，积极完善内部管理，深谋企业发展战略，各项工作进展顺利。

截至报告期末，公司总资产 3,344,790,502.68 元，比去年末上升了 3.02%，归属于母公司所有者权益合计 1,999,155,594.68 元，比去年上升了 12.95%。报告期内完成营业收入 676,659,021.31 元，比去年上升了 137.17%，实现净利润 229,249,758.79 元，比去年上升了 335.30%。利润大幅增长的主要原因为报告期内公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司与北京中融物产有限责任公司签订《合作开发建设北京市棉花片危改区“大龙新都”项目协议书（A-6 区、A-7 区）》的款项确认收入，以及部分项目结转销售所致。

报告期内，公司围绕“战略转型 龙腾顺义”发展战略，明确“谋划一批、开发建设一批、销售一批”发展思路，坚持“抓项目就是抓发展，抓重大项目就是抓可持续发展”理念，深入实施项目带动战略。截至报告期末，公司持有土地储备 19 万平方米；在建项目 2 个，在建土地面积 7 万平方米，建筑面积 33 万平方米，已预售面积 7 万平方米，预售金额 3.7 亿元；实现销售面积 7.38 万平方米，销售金额 4.78 亿元；出租面积 2.97 万平方米，租金收入 767.38 万元，其中裕龙西区甲 2 号物业租金为 120 元/平方米/月，出租率 95.88%。融资方面，公司通过多家银行获得贷款额度 5.15 亿元，目前已使用贷款 4.06 亿元。项目方面，宣武项目成功解除与中融公司合作开发协议，获解除合作款 10.58 亿元，有效规避合作、资金、拆迁等风险。中山项目一期“裕龙君汇”工程已接近尾声，预计 2014 年 6 月可完成竣工备案。2013 年签约商品房 591 套，签约面积 6.4 万平方米，签约金额 3.18 亿元。满洲里商贸酒店工程已完成竣工备案，南区住宅的销售工作稳步进行。裕龙华府项目主体已完工，二次结构基本完成，装饰工程和设备安装已开始，预计 2014 年年底可具备四方验收条件，项目住宅部分正在办理预售手续，商业部分正在与多家意向企业协商出租事宜。景湖园项目已完成竣工备案，并交房入住，项目 156 套商品房全部售罄，实现销售金额近 2 亿元。马坡新城 9 号地保障性住房项目已完成竣工备案，部分经济适用房结转销售，销售金额近 2.24 亿元。

报告期内，公司采取多项有效措施，不断加大经营力度，完善了内控制度，增强了管理水平，全面提升了公司的核心竞争力，为公司可持续发展提供了有力保障。

1、加强企业内部管理。一是全面加强内控管理体系建设，根据上一年度内部审计与外部审计情况，结合公司实际情况对内控流程和文件进行补充完善，并于 5 月开始培训和宣贯，报告期内已全面实施。二是大力推行各项例会制度，通过召开会议总结部署工作，学习时事政策和专业技术知识，促进员工积极思考、研究解决问题，激发创新活力。三是完善员工手册和信息化管理系统，《员工手册》的完善为公司制度化、规范化管理提供了有力保障；信息化管理系统规范了公司管理，提高了工作效率。

2、完善三大体系建设。在采购体系方面完善了招标采购管理办法，规范了招标采购管理；在供应商管理方面强化了信息的搜集工作，供应商信息库进一步完善；在成本管理方面加强了投资估算、方案测算、施工图预算、动态成本管理、竣工结算、项目成本评估六个阶段的有机衔接和成本费用三级科目划分管理。

报告期内，公司继续坚持“对内凝聚人心、对外树立形象”的宣传目标，提出了“变被动宣传为主动、变有限宣传为全面、变静态宣传为动态”的工作要求，通过一系列宣传措施，科学有效地提高了公司企业文化和品牌建设。

（一） 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	676,659,021.31	285,304,050.20	137.17
营业成本	535,479,116.75	234,909,427.50	127.95
销售费用	9,690,166.00	9,627,632.41	0.65
管理费用	49,728,108.29	50,711,798.06	-1.94
财务费用	-287,744.64	-200,571.55	43.46
经营活动产生的现金流量净额	1,045,981,185.37	-383,612,334.23	372.67
投资活动产生的现金流量净额	-347,288,397.69	100,057,984.41	-447.09
筹资活动产生的现金流量净额	-365,232,943.05	332,134,108.31	-209.97

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司的营业收入主要来自于房地产开发与建筑施工。其中房地产开发以商品房实际交予客户作为收入确认的依据，建筑施工以建造合同施工进度作为收入确认的依据。因此，驱动业务收入变化的因素主要是施工进度结算和交房。

(2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预购。截至报告期末，公司预收购房客户的款项余额 4.05 亿元，预计将在未来 1-2 年内逐步转为公司的营业收入。

(3) 主要销售客户的情况

报告期内，公司向前五名客户销售金额合计 15121.02 万元，占公司年度总营业收入的 22.35%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

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	土地征用及拆迁补偿	49,515,967.14	9.29	2,813,122.50	1.21	1,660.18
	前期工程费	14,328,957.66	2.69	446,540.18	0.19	3,108.88
	基础设施费	42,807,147.20	8.03	1,766,686.85	0.76	2,323.02
	建筑安装工程费	259,004,031.70	48.61	14,355,179.70	6.17	1,704.25
	配套设施费	147,138.69	0.03	165,166.83	0.07	-10.92
	开发间接费用	14,076,193.36	2.64	1,650,256.43	0.71	752.97
	房地产开发小计	379,879,435.75	71.30	21,196,952.49	9.11	1,692.14
建筑施工	直接人工费	93,696,367.15	17.59	86,582,197.47	37.22	8.22
	直接材料费	52,358,820.24	9.83	112,181,394.60	48.22	-53.33
	机械使用费	1,663,407.64	0.31	3,382,233.00	1.45	-50.82

	其他直接费	5,221,587.45	0.98	7,794,651.53	3.35	-33.01
	间接费用	0.00	0.00	1,516,481.17	0.65	-100.00
	建筑施工小计	152,940,182.48	28.70	211,456,957.77	90.89	-27.67

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购金额 4598.77 万元，占年度采购金额的 25.59%。

4、 费用

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)	说明
财务费用	-287,744.64	-200,571.55	-43.46%	主要原因为：本报告期内存款利息增加所致
所得税费用	84,050,187.22	-28,185,202.72	398.21%	主要原因为：本报告期内取得大龙新都项目补偿收益

5、 现金流

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	2,049,502,841.01	427,174,403.80	379.78%	主要原因为：本报告期内取得大龙新都项目补偿收入所致
投资活动产生的现金流量净额	-347,288,397.69	100,057,984.41	-447.09%	主要原因为：本报告期内购买银行理财产品增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-365,232,943.05	332,134,108.31	-209.97%	主要原因为：本报告期偿还控股股东往来款所致

6、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润主要来源于两部分：一是北京市大龙房地产开发有限公司与北京中融物产有限责任公司签订《合作开发建设北京市棉花片危改区"大龙新都"项目协议书（A-6 区、A-7 区）》（以下简称“大龙新都项目”）的款项已经确认收入；二是公司在报告期内有部分项目已经结转销售。其中，《大龙新都项目》款项收入属于非经常性损益，不具备持续性。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期内，公司不存在融资、重大资产重组等事项。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内公司发展战略和经营计划进展情况详见第四节“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”。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	477,942,887.00	379,879,435.75	20.52	844.29	1,692.14	减少 37.60 个百分点
建筑施工	191,042,375.15	152,940,182.48	19.94	-15.95	-27.67	增加 12.98 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
内蒙古满洲里	6,915,986.00	54.65
北京市顺义区	662,069,276.15	142.14

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

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	656,329,427.62	19.62	322,869,582.99	9.94	103.28
预付账款	47,044,982.05	1.41	440,648,644.22	13.57	-89.32
其他流动资产	350,000,000.00	10.46	0.00	0.00	
短期借款	1,000,000.00	0.03	65,000,000.00	2.00	-98.46
预收款项	426,272,057.50	12.74	222,364,037.09	6.85	91.70
应交税费	-14,498,771.96	0.43	-1,483,444.00	0.05	-877.37
其他应付款	396,867,623.51	11.87	626,732,874.66	19.30	-36.68
未分配利润	796,021,695.46	23.80	566,771,936.67	17.46	40.45

货币资金：主要原因为本报告期内收到大龙新都项目补偿款；

预付账款：主要原因为本报告期内收回大龙新都项目预付款；

其他流动资产：主要原因为本报告期内购买银行理财产品；

短期借款：主要原因为本报告期内偿还到期银行借款；

预收款项：主要原因为本报告期内项目预售收入增加；

应交税费：主要原因为本报告期内项目预售收入预缴税金增加；

其他应付款：主要原因为本报告期内偿还大龙总公司往来款；

未分配利润：主要原因为本报告期内取得大龙新都项目补偿收益。

(四) 核心竞争力分析

1) 区域优势。公司是顺义区属国有控股房地产上市企业，多年深耕顺义市场，拥有较多的区域资源。

2) 项目经验。公司相继开发了近 400 万平方米的地产项目，积累了丰富的项目开发、建筑施工经验。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，无对外股权投资情况。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

单位:元 币种:人民币

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
短期理财	自有资金	中国建设银行股份有限公司北京顺义支行	100,000,000.00	92 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 4.6%	1159452.05	否
短期理财	自有资金	北京银行股份有限公司顺义支行	150,000,000.00	62 天	保本保证收益型	预期年化收益率 3.9%	993698.63	否
短期理财	自有资金	中国农业银行股份有限公司北京顺义支行	100,000,000.00	50 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 3.9%	534246.58	否
短期理财	自有资金	中国建设银行股份有限公司北京顺义支行	400,000,000.00	34 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 4.6%	1663561.64	否
短期理财	自有资金	中国光大银行股份有限公司北京顺义支行	200,000,000.00	14 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 3.7%	287777.78	否
短期理财	自有资金	中国建设银行股份有限公司北京顺义支行	500,000,000.00	27 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 4.5%	1027945.21	否
短期理财	自有资金	厦门国际银行股份有限公司北京分行	100,000,000.00	30 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 6.4%	533333.33	否

短期理财	自有资金	中国建设银行股份有限公司北京顺义支行	150,000,000.00	39 天	保本浮动收益型	预期年化收益率 6.5%	1015068.49	否
------	------	--------------------	----------------	------	---------	--------------	------------	---

2013 年 8 月 2 日，北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“公司”）召开了第五届董事会第二十三次会议。会议审议通过了《关于使用自有闲置资金购买理财产品的议案》，同意控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称“大龙有限”）使用总额不超过人民币 6 亿元的自有闲置资金购买保本型理财产品。在上述额度内，资金可以滚动使用。同时，公司董事会授权公司经营管理层具体实施上述理财事宜，授权期限自董事会审议通过之日起一年内有效。

根据上述决议，报告期内大龙有限共计购买 7 次理财产品，具体情况如下：

1、2013 年 8 月 6 日大龙有限向中国建设银行股份有限公司北京顺义支行购买了建设银行北京分行 2013 年 301 期保本型法人理财（产品编号：BJ012013301092D01），购买金额为 100,000,000.00 元，期限为 92 天，年化收益率为 4.6%。该产品于 2013 年 11 月 6 日到期，大龙有限获得投资收益 1159452.05 元（税前）。

2、2013 年 8 月 7 日大龙有限向北京银行股份有限公司顺义支行购买了稳健系列人民币 62 天期限银行间保证收益理财产品，购买金额为 150,000,000.00 元，期限为 62 天，年化收益率为 3.9%。该产品于 2013 年 10 月 8 日到期，大龙有限获得投资收益 993698.63 元（税前）。

3、2013 年 8 月 16 日大龙有限向中国农业银行股份有限公司北京顺义支行购买了中国农业银行“金钥匙·本利丰”2013 年第 247 期百县千镇人民币理财产品（产品代码：995101010013458），购买金额为 100,000,000.00 元，期限为 50 天，年化收益率为 3.9%。该产品于 2013 年 10 月 8 日到期，大龙有限获得投资收益 534246.58 元（税前）。

4、2013 年 11 月 6 日大龙有限向中国建设银行股份有限公司北京顺义支行购买了建设银行北京分行 2013 年 437 期人民币保本型法人理财（产品编号：BJ012013437033D01），购买金额为 400,000,000.00 元，期限为 34 天，年化收益率为 4.6%。该产品于 2013 年 12 月 9 日到期，大龙有限获得投资收益 1663561.64 元（税前）。

5、2013 年 11 月 14 日大龙有限向中国光大银行股份有限公司北京顺义支行购买了光大银行北京分行阳光理财“T 计划”2012 年祥龙计划第三期产品 3（半月盈），产品编号：12101071765，购买金额为 200,000,000.00 元，期限为 14 天，年化收益率为 3.7%。该产品于 2013 年 11 月 30 日到期，大龙有限获得投资收益 287777.78 元（税前）。

6、2013 年 12 月 11 日大龙有限向中国建设银行股份有限公司北京顺义支行购买了“乾元”北京区域定制资产组合型保本人民币理财产品（按周开放高端版）2013 年第 3 期，产品编号：BJ072013997035D01，购买金额为 500,000,000.00 元，期限为 27 天，年化收益率为 4.5%。其中，大龙有限于 2013 年 12 月 27 日提前赎回 400,000,000.00 元，剩余产品于 2014 年 1 月 10 日到期，大龙有限获得投资收益 1,027,945.21 元（税前）。

7、2013 年 12 月 18 日大龙有限向厦门国际银行股份有限公司北京分行购买了飞越理财人民币“步步为赢”结构性存款产品（131560 期），购买金额为 100,000,000.00 元，期限为 30 天，年化收益率为 6.4%。该产品于 2014 年 1 月 17 日到期，大龙有限获得投资收益 533333.33 元（税前）。

8、2013 年 12 月 31 日大龙有限向中国建设银行股份有限公司北京顺义支行购买了建行北京市分行 2013 年第 580 期人民币保本型法人理财（产品编号：BJ011312580038D01），购买金额为 150,000,000.00 元，期限为 39 天，年化收益率为 6.5%。该产品于 2014 年 2 月 7 日到期，大龙有限获得投资收益 1015068.49 元（税前）。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	权益比例	主营业务	注册资本(万元)	本年度营业收入(元)	本年度净利润(元)	本年末总资产(元)	本年末净资产(元)
北京市大龙房地产开发股份有限公司	99.88%	房地产开发、经营	80,000.00	485,527,312.87	207,085,054.03	3,145,664,848.29	1,333,631,798.17
北京大龙顺发建筑工程有限公司	98.26%	施工总承包	15,000.00	343,665,496.00	11,717,898.44	500,543,342.52	251,111,696.56

北京市大龙房地产开发股份有限公司本年度净利润较上一年度大幅增长的主要原因为报告期内与北京中融物产有限责任公司签订《合作开发建设北京市棉花片危改区“大龙新都”项目协议书(A-6区、A-7区)》的款项确认收入,以及部分项目结转销售所致。

5、 非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
中山项目	1,180,288,946.65	已预售	236,430,993.79	1,180,288,946.65	预售收入373,384,564元
满洲里项目	472,358,085.96	部分商品房已销售	16,688,121.44	472,358,085.96	销售额23,892,333元
新城九号地保障性住房	460,193,935.53	已竣工销售	157,204,972.51	460,193,935.53	销售额223,625,236元
西辛北区续建(景湖园项目)	111,890,615.05	已竣工销售	45,779,780.32	111,890,615.05	销售额195,827,804元
裕龙三区续建(裕龙华府项目)	139,374,828.04	项目主体结构封顶	72,930,391.95	139,374,828.04	未产生收益
合计	2,364,106,411.23	/	529,034,260.01	2,364,106,411.23	/

报告期内,公司无新增非募集资金投资项目。

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

2012年底以来,世界经济与中国经济发生巨大调整,中国进入中速增长时期,党的十八大、十八届三中全会成功召开,为中国新时期的改革路径和发展模式指明了方向,“五位一体”的全面深化改革成为中国发展的主旋律,以城镇化为核心的新型城市化图景逐步清晰,北京建设中国特色的世界城市步伐加速推进,房地产行业结构调整日益激烈,建筑工程行业迎来新的变化。

从区域发展态势来看,“京津冀一体化”提速所带来交通条件的改善和基础设施的完善,将显著提升所在区域的房地产价值。同时,北京大规模的流动人口基数也将为当地房地产市场提供充足的刚性需求。

从行业发展态势来看,未来行业竞争愈加激烈,集中度将进一步提升。龙头企业在融资渠道、拓展布局、人才建设、抗风险能力上的优势会进一步体现,而中小房企的发展空间将被进

一步压缩。房地产市场已从暴利时代逐渐进入微利时代，房地产企业的竞争将是平台的竞争、服务的竞争、品质的竞争、企业管理能力和效率的竞争。

随着国家“城镇化”的大力推动以及中央政府提出的“收入倍增计划”、“消费升级”等利好因素，可以预见未来相当一段时期房地产需求仍将持续上升。但是，供不应求的局面已经过去，而供大于求的局面将逐步显现，并且将主导未来的房地产发展大势。

(二) 公司发展战略

2010 年，公司在内外部压力巨大的背景之下，适时提出战略转型、回归顺义的发展思路，2012 年 7 月进一步编制了以“战略回归，龙腾顺义”为核心的中长期发展规划，提出“专注于中国新型城市化建设的城市运营商典范”的发展愿景和“助力区域多元化、促进城市现代化、加速城乡一体化”的核心使命。

一年多以来，在公司全体员工的不懈努力下，基本完成了“业务回归、资源盘活、管理提升”三大战略转型期任务，回收资金 20 余亿元，为下一步以“抢抓机遇、转型升级、实现跨越”为主题的发展目标奠定了坚实的基础。

(三) 经营计划

随着一些难题的不断破解、资金的逐步回流、项目的顺利开展以及管理的持续提升，2014 年将是公司转型升级、谋求新发展的关键之年。公司将进一步完善和实施发展战略，综合运用自主开发和战略合作等多种形式，做到“保安全维稳定、抓管理上水平、增效益促发展”。为此公司制定了以下工作安排：

一是通过加快现有项目建设和销售速度，策划开发新项目，盘活利用自有土地，积极参与全区建设等途径，保障公司经营运转良性发展。

二是进一步加大融资力度，综合运用银行贷款、融资租赁等形式进行融资，确保公司发展所需的资金需求。选择适当时机引入战略合作伙伴，降低独自开发风险，提速公司发展。

三是进一步强化公司管理，完善内控体系建设，为各项工作顺利进展提供“软件”支持。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

目前公司已与多家银行建立了良好的合作关系，公司也将通过优化资金使用方案，厉行节约，严格控制费用支出，同时加快即有项目建设，有效回笼资金，为公司长期、稳定、健康发展提供充足的资金支持。

(五) 可能面对的风险

1) 宏观经济环境及政策风险

长期存在的房地产供求矛盾以及房地产宏观政策将会对公司的经营产生一定的影响。对此公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，以市场为导向，提高公司经营业绩。

2) 融资风险

受现行房地产宏观政策影响，公司在选择融资方式上受到一定限制。为此公司将通过加快资金回笼速度、拓展其他融资渠道等多种措施，为公司长期、稳定、健康发展提供资金支持。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37号)的文件精神,进一步维护股东权益,2012年8月30日,公司召开2012年第一次临时股东大会,会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》,其中对公司利润分配的条件、方式等相关条款进行了修订完善。

报告期内,公司无现金分红方案的执行或调整情况。

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

报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
<p>根据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司2013年度财务报表审计报告,公司2013年度合并归属于母公司股东的净利润为229,249,758.79元,其中扣除非经常性损益的净利润为7,880,444.79元,占净利润总额的3.44%。</p> <p>鉴于公司目前处于战略转型关键阶段,为确保公司经营的持续稳定发展,出于对股东利益的长远考虑,经公司董事会慎重讨论,决定公司2013年度不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。</p>	<p>未分配利润将用于公司项目建设以及补充流动资金。</p>

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

单位:元 币种:人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013年	0	0	0	0	229,249,758.79	0
2012年	0	0	0	0	-97,427,127.85	0
2011年	0	0	0	0	276,927,429.28	0

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1. 安全生产与质量管控

公司根据国家有关安全生产规定并结合自身实际情况,已制定《工程质量、安全、文明施工管理办法》,规范施工安全检查工作。公司不定期组织开展工程质量、施工安全和文明施工专项检查 and 隐患排查活动。公司已制定《毛坯房住宅交房质量标准》,指导工程项目实施全过程质量监控工作,严格按国家和地方相关标准、规范及规定进行验收。

2. 环境保护与资源节约

公司全方位落实环境保护和资源节约要求,将绿色、环保、节能的理念贯穿于设计、施工、交房和物业管理等各项工作之中。公司充分利用电子系统,减少自身经营所产生的碳排放。公司开展各种类型的节能宣传教育,提升全体员工的节能减排意识。

3. 职业健康管理

人力资源部门和工程管理部门按照国家有关劳动保护方针、政策和法规的要求，不断加强现场作业环境整治，改善劳动条件。2013 年度公司未发生重大安全生产事故，无职工重大伤亡。公司每年组织员工体检，切实保障广大员工的安全与健康。

六、 其他披露事项

2013 年 1 月，公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司投资设立孙公司北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司，投资金额 600 万元人民币，持股比例为 100%。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

根据公司经营需要，2013 年 4 月公司第五届董事会第二十次会议审议通过了《关于 2013 年度日常关联交易预计的议案》（详见 2013 年 4 月刊登于《中国证券报》、《上海证券报》以及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为 2013-009 的公司公告），预计 2013 年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为 1.23 亿元。

报告期内，公司与关联方的日常关联交易严格遵循《上交所股票上市规则》、《上交所上市公司关联交易实施指引》、《公司章程》、《公司关联交易管理制度》的有关规定执行，报告期内公司日常关联交易未超过预计额度。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

√ 不适用

(三) 其他重大合同

2013 年 5 月，公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称“大龙有限”）与北京中融物产有限责任公司（以下简称“中融公司”）签订了《〈合作开发建设北京市棉花片危改区“大龙新都”项目协议书（A-6 区、A-7 区）〉及其补充协议之解除协议》（以下简称“解除协议”），中融公司分期支付需归还的双方已发生的往来款项和拆迁补偿款合计 105,800 万元。《解除协议》生效后，大龙有限不再参与该项目开发工作（详见 2013 年 5 月刊登于《中国证券报》、《上海证券报》以及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为 2013-013 的公司公告）。截至报告期末，协议约定的款项已完成交付工作。

八、 承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺内容	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	<p>为减少和规范关联交易，北京市顺义大龙城乡建设开发总公司承诺：</p> <p>(一) 本公司将善意履行作为大龙地产控股股东的义务，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本公司以及其他全资、控股子公司与大龙地产关联交易时将按公正、公平、公开的市场原则进行；</p> <p>(二) 本公司承诺在大龙地产股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；</p> <p>(三) 本公司承诺杜绝一切非法占用大龙地产的资金、资产的行为；</p> <p>(四) 不利用本公司所处控股股东地位，就大龙地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使大龙地产的股东大会或董事会做出侵犯大龙地产和其他股东合法权益的决议；</p> <p>(五) 对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的定价原则，促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》、《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司公司章程》等有关规定履行信息披露义务、办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害大龙地产及其他股东的合法权益。</p>	2009-12-09 ；长期有效
与股改相关的承诺	<p>大龙总公司将不从事与 st 宁窖相同或者类似的生产、经营业务，以避免对 st 宁窖的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。大龙总公司保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或间接从事、参与或进行与 st 宁窖的生产、经营相竞争的任何活动。</p>	2005-04-08 ；长期有效

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	10

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	20

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

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

十一、其他重大事项的说明

1、2012 年 8 月，北京顺鑫农业发展集团有限公司与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司签订了《国有股份无偿划转协议》，将顺鑫集团持有的本公司 101,728,012 股股份（占总股本的 12.26%）无偿划转给大龙城乡。本次转让已于 2013 年 1 月完成过户手续。本次国有股权无偿划转完成后，顺鑫集团将不再持有公司股份，大龙城乡将持有公司 48.23% 的股权，仍为公司控股股东，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市顺义区人民政府国有资产管理委员会。

2、2013 年 5 月 29 日，公司接到控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的通知，大龙城乡近日从其持有本公司股份的托管券商--长城证券有限责任公司北京阜成门北大街部（以下简称“长城证券”）处获悉，由于诉讼纠纷，在大龙总公司向法院申请再审期间，长城证券接到北京市东城区人民法院下发的执行裁定书【(2013)东执字第 555 号】，并根据该执行裁定书于 2013 年 5 月 24 日通过二级市场以集中竞价的方式将大龙城乡所持有的本公司股份 4,814,245 股（占本公司总股本的 0.58%，成交价格区间为 2.96-3.01 元）予以变卖。本次股份变卖完成后，大龙城乡执行义务已经履行完毕。截止报告期末，大龙城乡持有本公司股份 395,536,555 股，占公司总股本的 47.65%，仍为公司控股股东。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
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	830,003,232	100	0	0	0	0	0	830,003,232	100
1、人民币普通股	830,003,232	100	0	0	0	0	0	830,003,232	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	830,003,232	100	0	0	0	0	0	830,003,232	100

2、 股份变动情况说明

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份变动。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

2012 年 8 月，北京顺鑫农业发展集团有限公司与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司签订了《国有股份无偿划转协议》，将顺鑫集团持有的本公司 101,728,012 股股份（占总股本的 12.26%）无偿划转给大龙城乡。本次转让已于 2013 年 1 月完成过户手续。本次国有股权无偿划转完成后，顺鑫集团将不再持有公司股份，大龙城乡将持有公司 400,350,800 股股份（占公司总股本的 48.23%），仍为公司控股股东，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市顺义区人民政府国有资产管理委员会。

除此之外，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，以及公司资产和负债结构的变动情况。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			66,633	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数			66,042
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	国有法人	47.65	395,536,555	96,913,767	0	无	0
王海定	境内自然人	0.79	6,559,527	6,559,527	0	无	0
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.36	3,010,600	0	0	无	0
沈立新	境内自然人	0.28	2,323,802	349,500	0	无	0
乔磊	境内自然人	0.26	2,198,524	0	0	无	0
段艳雄	境内自然人	0.25	2,093,176	-1,923,125	0	无	0
西安奥莱环保科技有限公司	未知	0.24	2,027,300	-19,700	0	无	0

耿小方	境内自然人	0.24	2,000,000	790,000	0	无	0
高建国	境内自然人	0.15	1,238,500	1,238,500	0	无	0
马哲民	境内自然人	0.14	1,200,000	0	0	无	0
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司		395,536,555		人民币普通股		395,536,555	
王海定		6,559,527		人民币普通股		6,559,527	
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户		3,010,600		人民币普通股		3,010,600	
沈立新		2,323,802		人民币普通股		2,323,802	
乔磊		2,198,524		人民币普通股		2,198,524	
段艳雄		2,093,176		人民币普通股		2,093,176	
西安奥莱环保科技有限公司		2,027,300		人民币普通股		2,027,300	
耿小方		2,000,000		人民币普通股		2,000,000	
高建国		1,238,500		人民币普通股		1,238,500	
马哲民		1,200,000		人民币普通股		1,200,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，公司已知北京市顺义大龙城乡建设开发总公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于相关法律、法规规定的一致行动人；上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系，也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。					

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
单位负责人或法定代表人	李绍林
成立日期	1987年6月3日
组织机构代码	10249232-5
注册资本	10,000
主要经营业务	房地产开发、商品房销售；承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场。
经营成果	大龙城乡 2009-2012 年经营状况良好，各方面发展平稳顺利。
财务状况	财务状况良好，截至报告期末，总资产达 45.6 亿元，净资产 20.9 亿元。
现金流和未来发展战略	目前大龙城乡现金流充沛，有足够实力对外投资。大龙城乡未来发展战略为对房地产业、建筑业的投资。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
--------------------------	---

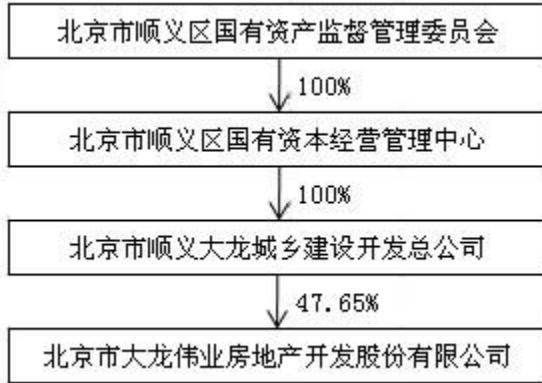
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	丁文强
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	除通过大龙城乡和顺鑫集团间接持有大龙地产股份之外，还通过顺鑫集团间接持有北京顺鑫农业股份有限公司（股票代码 000860）47.00%的股份，通过北京天竺空港工业开发公司间接持有北京空港科技园区股份有限公司（股票代码 600463）58.25%的股份。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
北京顺鑫农业发展集团有限公司	王泽	1994-09-07	10255117-X	85,000	种植业，养殖业及其产品加工销售；农业技术开发；农业产前、产中、产后服务；销售日用百货，日用杂品，五金，交电，化工，针纺织品。

2012年8月，北京顺鑫农业发展集团有限公司与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司签订了《国有股份无偿划转协议》，将顺鑫集团持有的本公司101,728,012股股份（占总股本的12.26%）无偿划转给大龙城乡。本次转让已于2013年1月完成过户手续。本次国有股权无偿划转完成后，顺鑫集团将不再持有公司股份。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
李绍林	董事长	男	59	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		22.9	0
张洪涛	董事、总经理、总经济师	男	42	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		22.3	0
彭泽海	董事	男	50	2009年8月21日	2017年1月22日	0	0	0		22.3	0
高洪瑞	董事、总工程师	男	48	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		22.3	0
马志方	董事兼董事会秘书、副总经理	男	42	2008年1月14日	2017年1月22日	20,000	20,000	0		22.3	0
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	女	44	2008年1月14日	2017年1月22日	12,000	12,000	0		22.3	0
黎建飞	独立董事	男	57	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		3.7	0
杨运杰	独立董事	男	47	2011年1月27日	2014年1月27日	0	0	0		3.7	0
崔也光	独立董事	男	56	2011年1月27日	2014年1月27日	0	0	0		3.7	0
袁振东	监事会主席	男	51	2008年1月14日	2017年1月22日	30,000	30,000	0		15.3	7
刘佳杰	股东监事	女	40	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		0	11.5
邵宏伟	职工监事	女	46	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		9.9	0
苑继波	副总经理	男	45	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		22.3	0
荆涛	副总经理	男	43	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		22.3	0
王付	副总经理	男	53	2013年1月12日	2017年1月22日	0	0	0		25.3	0
冯国宾	副总经理(离)	男	57	2005年2月17日	2013年1月12日	28,800	28,800	0		0	22.3

	任)										
顾光明	副 总 经 理 (离 任)	男	58	2005 年 2 月 7 日	2013 年 1 月 12 日	43,000	43,000	0		0	22.3
合计	/	/	/	/	/	133,800	133,800	0	/	240.6	63.1

李绍林：曾任北京顺鑫农业发展集团有限公司党委副书记、常务副经理。2011 年 1 月起任公司董事长。

张洪涛：曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司财务科副科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司财务部副部长、部长。2011 年 2 月至 2013 年 1 月任公司副总经理。

彭泽海：曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司预算科科长、副总经理。2009 年 7 月至 2013 年 1 月任公司总经理。

高洪瑞：曾任大龙义盛设计所副所长、北京市顺义大龙城乡建设开发总公司市政科科长、北京大龙供热中心经理、北京市顺义大龙城乡建设开发总公司总经理助理、副总经理。

马志方：曾任内蒙古东方万旗有限责任公司办公室主任；宁城老窖生物科技股份有限公司董事、董事会秘书。

魏彩虹：曾任北京裕中会计师事务所任部门经理；北京海达尔投资管理有限公司计财部经理；北京海莲光科技开发有限公司财务总监。

黎建飞：中国人民大学教授，博士生导师，现任中国人民大学残疾人事业发展研究院副院长，残疾人权益保障法律研究与服务中心主任，劳动法和社会保障法研究所所长，保险法、海商法研究所主任。2011 年 1 月至 2017 年 1 月担任公司独立董事。

杨运杰：中央财经大学教授，现任中央财经大学经济学院院长。2011 年 1 月至 2014 年 1 月担任公司独立董事。

崔也光：首都经济贸易大学教授、硕士研究生导师、中国注册会计师。现任首都经济贸易大学会计学院院长。2011 年 1 月至 2014 年 1 月担任公司独立董事。

袁振东：北京市顺义大龙城乡建设开发总公司党委委员、工会主席。公司现任监事会主席。

刘佳杰：2006 年至今任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司企业管理科科长。

邵宏伟：2005 年 3 月起至今在公司工作。

苑继波：曾任北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司销售部部长。2011 年 2 月起任公司副总经理。

荆涛：曾任北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司工程管理部部长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司项目经理。2011 年 2 月起任公司副总经理。

王付：2009 年 8 月起任北京大龙顺发建筑工程有限公司总经理。2013 年 1 月起任公司副总经理。

冯国宾：2005 年 2 月至 2013 年 1 月任公司副总经理，2013 年 1 月离任。

顾光明：2005 年 2 月起担任公司董事、副总经理，2009 年 7 月辞去公司董事职务，2013 年 1 月辞去公司副总经理。

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
李绍林	北京市大龙城乡建设开发总公司	党委书记、总经理	2011 年 1 月 26 日	
袁振东	北京市大龙城乡建设开发总公司	工会主席	2003 年 10 月 5 日	
刘佳杰	北京市大龙城乡建设开发总公司	科长	2006 年 3 月 18 日	

冯国宾(离任)	北京市大龙城乡建设开发总公司	副经理	2013年1月12日	
顾光明(离任)	北京市大龙城乡建设开发总公司	副经理	2013年1月12日	

公司监事会主席袁振东在公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司担任工会主席，领取报酬津贴7万元。

(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
崔也光	首都经济贸易大学	教授；会计学院院长	1996年7月1日	
黎建飞	中国人民大学	教授；残疾人事业发展研究院副院长	1994年6月1日	
黎建飞	北京空港科技园区股份有限公司	独立董事	2012年7月6日	2014年3月20日
杨运杰	中国财经大学	教授；经济学院院长	2000年7月1日	

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员的报酬经董事会薪酬与考核委员会考核确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司年度经营情况，结合董事、监事和高级管理人员的履职情况，确定公司高层管理人员的报酬及相应福利待遇。 独立董事的津贴标准根据公司经营情况，参照本地区同行业上市公司整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见本报告“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	303.7 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
张洪涛	总经理	聘任	为加强和规范公司的内部控制体系，提高公司经营管理水平，完善管理层构架。
王付	副总经理	聘任	为加强和规范公司的内部控制体系，提高公司经营管理水平，完善管理层构架。
彭泽海	总经理	离任	由于工作需要。
冯国宾	副总经理	离任	由于工作需要。
顾光明	副总经理	离任	由于工作需要。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司高度重视关键技术人员管理，并针对公司关键技术人员队伍建立了相应的管理机制，包括人才的引进、任用和内部人才的培养、发展、激励等方面，以求持续建立一支高素质、稳

定的关键人才队伍确保公司经营的健康发展。

报告期内，公司核心技术团队规模、关键技术人才素质水平均保持稳定。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	115
主要子公司在职员工的数量	147
在职员工的数量合计	262
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	118
销售人员	16
技术人员	82
财务人员	12
行政人员	34
合计	262
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	4
本科	92
大专及以下	166
合计	262

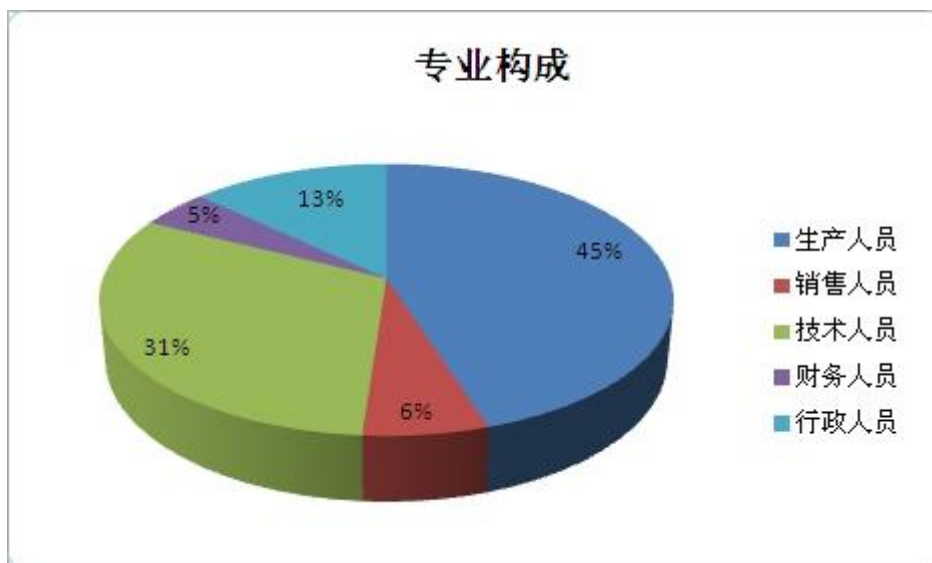
(二) 薪酬政策

根据公司发展现状和人力资源管理策略，以岗位设置为基础，综合考虑岗位、学历、参加工作时间、任职时间等因素，并辅以激励性薪酬分配制度，建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系。将个人收益和公司效益有效结合，充分发挥薪酬的保留和激励作用。

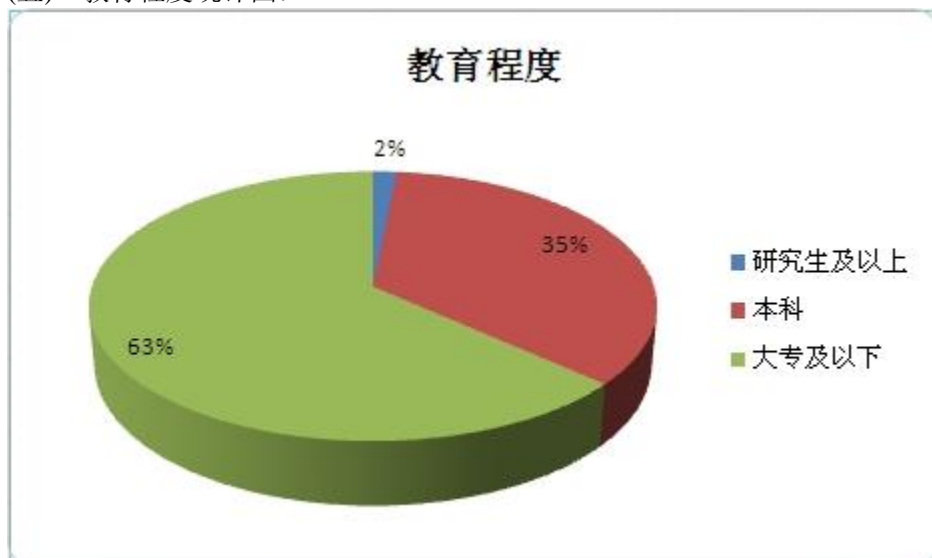
(三) 培训计划

根据工作需要及员工多样化需求，分层次、分类别的开展内容丰富、灵活多样的培训。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

(一) 公司治理情况

报告期内,公司共召开了1次年度股东大会,1次临时股东大会,8次董事会,4次监事会,公司股东大会、董事会、监事会的召集和表决程序符合公司章程的要求。

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》(2013年修订版)、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的规定,不断加强和完善公司治理,有效地促进了公司规范运作和稳健发展。公司治理实际情况与中国证监会颁布的《上市公司治理准则》的要求不存在实质性差异。

报告期内公司治理情况如下:

1) 关于股东与股东大会:

公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》的规定和要求召集、召开股东大会,能够保证公司全体股东特别是中小股东享有平等的权利,充分行使自己的表决权;股东大会审议有关关联交易事项时,关联股东能够回避表决,公司关联交易公平合理,不存在损害中小股东利益的情形。

2) 关于公司与控股股东:

公司控股股东行为规范,能依法行使其权利,并承担相应义务,没有出现超越公司股东大会权限,直接或间接干预公司经营决策和经营活动的行为。公司拥有独立的业务和经营自主权,董事会、监事会和内部机构独立运作,在业务、人员、资产、机构、财务上完全独立于控股股东。报告期内没有发生公司控股股东利用其特殊地位侵占和损害上市公司和其他股东利益的行为。

3) 关于董事和董事会:

公司董事会职责清晰,全体董事(包括独立董事)能够认真、负责地履行职责。董事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》等相关法律法规的规定。各董事的任职符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规对董事任职资格的要求。各董事任职期间勤勉尽责,能够积极参加公司董事会会议并能认真履行职责,维护公司和全体股东的合法权益。

公司董事的选举严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定的程序进行,各位董事能够以认真、负责的态度出席董事会,并熟悉有关法律法规,能够充分行使和履行作为董事的权利、义务和责任。公司董事会下设的四个董事会专门委员会以及独立董事在公司重大决策、投资方面均发挥了重要作用,使公司的决策更加高效、规范与科学。

4) 关于监事和监事会:

公司监事会职责清晰,全体监事能够认真、负责地履行职责。监事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《监事会议事规则》等相关法律法规的规定。各监事的任职符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规对监事任职资格的要求。各监事任职期间勤勉尽责,能够积极参加公司监事会会议并能认真履行职责,维护了公司和全体股东的合法权益。

公司监事的选举严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定的程序进行,各位监事能够认真履行自己的职责,能够本着为股东负责的态度,对公司董事、公司高级管理人员履行职责以及公司经营情况的合法性和合规性进行监督。

5) 关于关联交易:

2005年公司重大资产重组,基于主业突出,盈利能力强等因素考虑,公司控股股东将房地产开发和建筑类资产注入公司,公司转型房地产开发和建筑施工。由于大龙城乡在物资供销、物业管理、供暖等方面的资源优势,公司与大龙城乡及其关联方的交易能够降低公司运营成本,因此公司与大龙城乡及其关联方的关联交易持续存在。

为了减少和规范公司关联交易，公司将采取以下具体措施：

(1) 公司将坚持严格按《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易决策管理办法》、《信息披露管理制度》的相关规定，完善内控制度，规范关联交易。董事会、股东大会在审议关联交易事项时，关联董事、关联股东回避表决。

(2) 公司在进行日常经营过程中，尽量避免与关联方进行交易，以减少关联交易的次数及数额。对于与公司日常经营相关的关联交易，继续本着公平、公开、公正的原则确定交易价格，按规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性。

公司与控股股东及其关联方不存在同业竞争情形。

5) 绩效评价与激励约束机制

本公司高级管理人员按《公司章程》规定的任职条件和选聘程序由董事会决定任用，中层管理人员实行竞聘上岗,并以此建立了公司的绩效评价与激励约束机制。

6) 信息披露与透明度

公司董事会办公室在公司董事会秘书的领导下开展信息披露工作，接待股东来电咨询，注意与股东的交流沟通。公司的各项信息披露工作严格按照证券监管部门的要求执行，做到真实、准确、完整，所有股东都有平等的机会及时获得信息。

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 年度股东大会	2013 年 5 月 20 日	2012 年度董事会工作报告、2012 年度监事会工作报告、2012 年度报告全文及摘要、2012 年度财务决算报告、关于续聘会计师事务所的议案、2012 年度利润分配方案、关于 2013 年度日常关联交易预计的议案、关于部分董事、监事、高级管理人员 2012 年度薪酬的议案	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 21 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 6 月 14 日	关于控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司与北京中融物产有限责任公司签订《<合作开发建设北京市棉花片危改区“大龙新都”项目协议书(A-6 区、A-7 区)> 及其补充协议之解除协议》的议案	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 15 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
李绍林	否	8	2	6	0	0	否	1

张洪涛	否	8	2	6	0	0	否	1
彭泽海	否	8	2	6	0	0	否	2
高洪瑞	否	8	2	6	0	0	否	2
马志方	否	8	2	6	0	0	否	2
魏彩虹	否	8	2	6	0	0	否	2
崔也光	是	8	2	6	0	0	否	0
黎建飞	是	8	2	6	0	0	否	0
杨运杰	是	8	1	6	1	0	否	0

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会(以下简称"审计委员会")按照公司《董事会审计委员会工作细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》，对公司 2013 年度审计和年报编制工作进行了监督和检查，期间多次与公司年审会计师进行沟通，并对财务报告进行认真审核，最后对公司 2013 年度审计工作进行总结，有力保证了公司 2013 年度审计工作的顺利完成。

(二) 董事会提名委员会

报告期内，公司董事会提名委员会按照公司《董事会提名委员会工作细则》积极履职，对总经理提请董事会聘任的副总经理情况进行了审查，并广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选，为 2014 年度进行的董事会换届选举工作做好基础。

(三) 董事会战略委员会

报告期内，公司董事会战略委员会按照公司《董事会战略委员会工作细则》积极履职，积极参与公司内部控制建设工作，对公司 2013 年度内部控制实施工作方案和公司战略的梳理完善建言献策，为公司顺利完成 2013 年度内部控制建设以及战略梳理完善工作提供了保障。

(四) 董事会薪酬与考核委员会

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会按照《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的要求，对公司 2013 年度高管人员履职情况进行监督、考核，促进公司高管人员积极履职。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》、《公司监事会议事规则》依法独立履行职责，监督公司董事、高级管理人员履职行为，监督董事会和股东大会召开、决议程序和执行情况，并对公司生产经营、重大投资项目、财务状况等情况进行监督检查，未发现存在风险的事项。

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

公司拥有独立的业务和经营自主权,董事会、监事会和内部机构独立运作，在业务、人员、资产、机构、财务上完全独立于控股股东。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员的年薪由基薪和绩效年薪两部分构成。基薪每月发放，绩效年薪根据考评情况年终发放。公司已经建立起了公正透明的高级管理人员的绩效评定标准和程序。对高级管理人员的考评由董事会薪酬与考核委员会负责。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一） 董事会声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

（二） 建立财务报告内部控制的依据

公司根据五部委（财政部、证监会、审计署、银监会、保监会）颁布的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号文）、《企业内部控制配套指引》（财会[2010]11号文）等文件的要求，建立了内部控制体系。

（三） 内部控制制度建设情况

公司根据五部委颁布的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等文件要求，于2012年3月正式启动内控规范实施工作。同期公司成立了负责内控规范实施工作的领导小组及工作小组，推动各项工作落实，并聘用深圳市赛普管理咨询有限公司作为外部咨询机构，借鉴行业先进经验和辅助实施内控体系落地。

报告期内，公司进一步梳理现有制度和流程，通过对标内控规范和配套指引，整理现有的控制活动，确保关键内控风险均得以有效控制。

根据内控规范的要求，对发现的内控缺陷进行分类分析，并开展了内控整改工作，健全完善内控相关的制度和控制措施。根据整改的情况，进一步完善了《内部控制手册》和《风险控制矩阵》，完成了内部控制制度文档建立工作。

公司依据内控手册等内控文档制度指导开展内控工作，对整改后的企业内控进行后续测试和评估，对测试发现的内控缺陷及时进行整改，并按照上市工作内控工作安排开展内控自我评价和内控审计等工作。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司2013年度内部控制审计机构。经审计后，北京兴华会计师事务所出具了《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司2013年度内部控制审计报告》（【2014】京会兴内审字第02010001号），审计意见为标准意见。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

2011年4月10日，公司第五届董事会第四次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。在公司编制本次年报过程中，公司严格执行了本项制度规定。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师陈胜华、张燕飞审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

（2014）京会兴审字第 02010028 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称大龙伟业）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大龙伟业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，大龙伟业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大龙伟业 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。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
陈胜华

中国·北京
二〇一四年三月十九日

中国注册会计师：
张燕飞

二、 财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	656,329,427.62	322,869,582.99
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	129,019,199.43	111,037,540.32
预付款项	五、3	47,044,982.05	440,648,644.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	14,073,884.93	16,965,655.44
买入返售金融资产			
存货	五、5	1,949,310,452.52	2,148,083,751.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	350,000,000.00	0.00
流动资产合计		3,145,777,946.55	3,039,605,174.33
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、7	83,927,054.40	81,498,943.77
固定资产	五、8	56,753,717.48	63,230,795.50
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	五、9	6,132,568.16	6,279,997.16
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	52,199,216.09	56,267,731.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		199,012,556.13	207,277,467.85
资产总计		3,344,790,502.68	3,246,882,642.18
流动负债：			
短期借款	五、12	1,000,000.00	65,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	238,724,749.82	231,836,321.52
预收款项	五、14	426,272,057.50	222,364,037.09
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、15	97,789.86	143,569.68
应交税费	五、16	-14,498,771.96	-1,483,444.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、17	396,867,623.51	626,732,874.66
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,048,463,448.73	1,144,593,358.95
非流动负债：			
长期借款	五、18	295,000,000.00	330,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	五、19	179,057.80	179,057.80
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		295,179,057.80	330,179,057.80

负债合计		1,343,642,506.53	1,474,772,416.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、20	830,003,232.00	830,003,232.00
资本公积	五、21	346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、22	26,942,283.22	26,942,283.22
一般风险准备			
未分配利润	五、23	796,021,695.46	566,771,936.67
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,999,155,594.68	1,769,905,835.89
少数股东权益	五、24	1,992,401.47	2,204,389.54
所有者权益合计		2,001,147,996.15	1,772,110,225.43
负债和所有者权益总计		3,344,790,502.68	3,246,882,642.18

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		794,653.27	536,034.34
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二、1	492,684,624.82	512,684,624.82
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		493,479,278.09	513,220,659.16
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	899,119,666.26	899,119,666.26
投资性房地产			
固定资产			
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计		1,392,598,944.35	1,412,340,325.42
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		20,526.30	-227,247.04
应付利息			
应付股利			
其他应付款		60,000.00	18,471,497.37
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		80,526.30	18,244,250.33
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计			
负债合计		80,526.30	18,244,250.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		830,003,232.00	830,003,232.00
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		26,942,283.22	26,942,283.22
一般风险准备			
未分配利润		189,384,518.83	190,962,175.87
所有者权益（或股东权益）合计		1,392,518,418.05	1,394,096,075.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,392,598,944.35	1,412,340,325.42

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

合并利润表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、25	676,659,021.31	285,304,050.20
其中：营业收入		676,659,021.31	285,304,050.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		659,072,631.90	416,822,417.63
其中：营业成本	五、25	535,479,116.75	234,909,427.50
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、26	55,441,181.15	22,954,661.13
销售费用	五、27	9,690,166.00	9,627,632.41
管理费用	五、28	49,728,108.29	50,711,798.06
财务费用	五、29	-287,744.64	-200,571.55
资产减值损失	五、30	9,021,804.35	98,819,470.08

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、31	5,036,044.53	1,345,614.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		22,622,433.94	-130,172,752.69
加：营业外收入	五、32	290,484,703.21	762,685.06
减：营业外支出	五、33	19,179.21	63,067.52
其中：非流动资产处置损失		4,454.21	41,067.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		313,087,957.94	-129,473,135.15
减：所得税费用	五、34	84,050,187.22	-28,185,202.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		229,037,770.72	-101,287,932.43
归属于母公司所有者的净利润		229,249,758.79	-97,427,127.85
少数股东损益		-211,988.07	-3,860,804.58
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.28	-0.12
（二）稀释每股收益		0.28	-0.12
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		229,037,770.72	-101,287,932.43
归属于母公司所有者的综合收益总额		229,249,758.79	-97,427,127.85
归属于少数股东的综合收益总额		-211,988.07	-3,860,804.58

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司利润表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,053,205.50	2,175,538.70
财务费用		-4,051.09	-11,078.42
资产减值损失			

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-2,049,154.41	-2,164,460.28
加：营业外收入		471,497.37	
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,577,657.04	-2,164,460.28
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,577,657.04	-2,164,460.28
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-1,577,657.04	-2,164,460.28

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

合并现金流量表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		944,727,040.04	417,210,699.82
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、35	1,104,775,800.97	9,963,703.98
经营活动现金流入小计		2,049,502,841.01	427,174,403.80

购买商品、接受劳务支付的现金		760,611,254.83	622,018,191.78
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		37,869,598.73	28,845,794.42
支付的各项税费		170,912,984.94	122,340,204.98
支付其他与经营活动有关的现金	五、36	34,127,817.14	37,582,546.85
经营活动现金流出小计		1,003,521,655.64	810,786,738.03
经营活动产生的现金流量净额		1,045,981,185.37	-383,612,334.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,350,000,000.00	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,036,044.53	1,405,479.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,291.78	123,232.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,355,052,336.31	101,528,712.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,340,734.00	1,470,728.00
投资支付的现金		1,700,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,702,340,734.00	1,470,728.00
投资活动产生的现金流量净额		-347,288,397.69	100,057,984.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,207,789.95
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		76,000,000.00	395,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、37	698,176,200.00	119,000,000.00
筹资活动现金流入小计		774,176,200.00	515,207,789.95
偿还债务支付的现金		175,000,000.00	120,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,898,143.05	10,277,674.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、38	935,511,000.00	52,796,007.40
筹资活动现金流出小计		1,139,409,143.05	183,073,681.64
筹资活动产生的现金流量净额		-365,232,943.05	332,134,108.31
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		333,459,844.63	48,579,758.49
加：期初现金及现金等价物余额		322,869,582.99	274,289,824.50
六、期末现金及现金等价物余额		656,329,427.62	322,869,582.99

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司现金流量表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		232,025.13	12,040.22
经营活动现金流入小计		232,025.13	12,040.22
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		20,526.30	88,672,323.17
支付其他与经营活动有关的现金		1,952,879.90	2,155,974.20
经营活动现金流出小计		1,973,406.20	90,828,297.37
经营活动产生的现金流量净额		-1,741,381.07	-90,816,257.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长			

期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			68,264,251.86
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			68,264,251.86
投资活动产生的现金流量净额			-68,264,251.86
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	191,000,000.00
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	191,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		18,000,000.00	32,000,000.00
筹资活动现金流出小计		18,000,000.00	32,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,000,000.00	159,000,000.00
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		258,618.93	-80,509.01
加：期初现金及现金等价物余额		536,034.34	616,543.35
六、期末现金及现金等价物余额		794,653.27	536,034.34

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		566,771,936.67		2,204,389.54	1,772,110,225.43
加:会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		566,771,936.67		2,204,389.54	1,772,110,225.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”)							229,249,758.79		-211,988.07	229,037,770.72

号填列)										
(一) 净利润						229,249,758.79		-211,988.07	229,037,770.72	
(二) 其他综合收益										
上述 (一)和 (二)小计						229,249,758.79		-211,988.07	229,037,770.72	
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										

四、本期末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		796,021,695.46		1,992,401.47	2,001,147,996.15
---------	----------------	----------------	--	--	---------------	--	----------------	--	--------------	------------------

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		664,216,480.88		4,857,424.47	1,872,207,804.57	
: 会计政策变更											
期差错更正											
他											
二、本年初余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		664,216,480.88		4,857,424.47	1,872,207,804.57	
三、本期增减变动金额(减少以“-”)							-97,444,544.21		-2,653,034.93	-100,097,579.14	

号填列)										
(一) 净利润							-97,427,127.85		-3,860,804.58	-101,287,932.43
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-97,427,127.85		-3,860,804.58	-101,287,932.43
(三) 所有者投入和减少资本									1,207,769.65	1,207,769.65
1. 所有者投入资本									1,207,769.65	1,207,769.65
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-17,416.36			-17,416.36
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他							-17,416.36			-17,416.36
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										

四、本期期末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		566,771,936.67		2,204,389.54	1,772,110,225.43
----------	----------------	----------------	--	--	---------------	--	----------------	--	--------------	------------------

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		190,962,175.87	1,394,096,075.09
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		190,962,175.87	1,394,096,075.09
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,577,657.04	-1,577,657.04
（一）净利润							-1,577,657.04	-1,577,657.04
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,577,657.04	-1,577,657.04
（三）所有者投入和减少资本								

1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		189,384,518.83	1,392,518,418.05

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		193,126,636.15	1,396,260,535.37
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		193,126,636.15	1,396,260,535.37
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-2,164,460.28	-2,164,460.28
(一)净利润							-2,164,460.28	-2,164,460.28
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-2,164,460.28	-2,164,460.28
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								

(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	830,003,232.00	346,188,384.00			26,942,283.22		190,962,175.87	1,394,096,075.09

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

三、 财务报表附注

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 2013年度财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

一、 公司基本情况

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司(以下简称“本公司”)原名为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司,本公司系经内蒙古自治区人民政府股份制企业审批委员会以内政股批字[1997]49号文批准,由内蒙古宁城集团公司采用独家发起、募集设立的股份有限公司。1998年4月28日,本公司经中国证券监督管理委员会以证监发[1998]63号和证监发[1998]64号文批准,上网定价发行方式向社会公众发行人民币普通股3,600万股,向公司职工配售股份400万股,发行后总股本为16,000万股。本公司于1998年5月8日重新在内蒙古自治区工商局登记注册,注册名称为“内蒙古宁城老窖股份有限公司”。1998年5月26日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。2000年本公司第一次临时股东大会批准将本公司名称由“内蒙古宁城老窖股份有限公司”更名为“内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司”。经内蒙古工商行政管理局变更登记,2001年4月25日正式启用新名称。

1999年7月20日,本公司以1998年12月31日的未分配利润向全体股东每10股送3股,增加股本4,800万股,送股后的总股本为20,800万股。

2001年3月13日,本公司经中国证监会以证监公司字[2000]211号文件批准,以1998年5月26日上市时的总股本16,000万股为基数,以每10股配售3股的比例向全体股东配售股份,实际共配售1,380万股,其中:国有股东可配3,600万股,承诺认购5%,实际配售180万股;个人股东配售1,200万股。配股后的总股本为22,180万股。

2001年5月28日,本公司实施2000年度利润分配方案和公积金转增股本方案,以本公司配股后的总股本22,180万股为基数,每10股送转1.8756股,共计增加股本8,320万股,送转后的总股本为30,500万股。

2005年11月11日,根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》(证监公字[2005]101号)和本公司2005年度第二次临时股东大会决议,本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产3家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经2005年度第三次临时股东大会决议通过,本公司名称变更为北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司;注册地址变更为:北京市顺义区仓上大街11号;经营范围变更为:房地产开发;物业管理;房地产信息咨询;销售建筑材料。本企业领取营业执照后自主选择经营项目,开展经营活动。

2007年10月16日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]358号《关于核准北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司非公开发行股票的通知》批准,进行非公开发行股票。截至

2007年11月1日公司收到参与非公开定向发行的股东缴纳的出资款人民币880,000,000.00元,扣除发行费用人民币8,810,000.00元后,实际募集资金净额为人民币871,190,000.00元。公司非公开发行股票前的股本为人民币305,001,616.00元,非公开发行后的累计股本为人民币415,001,616.00元。

经2007年度第三届董事会第三十六次会议决议通过,本公司注册地址由北京市顺义区仓上大街11号变更为北京市顺义区府前东街甲2号。

经2009年股东大会决议通过,由资本公积转增股本415,001,616元,转增基准日期为2009年12月31日,转增后的注册资本为人民币830,003,232元,已经北京兴华会计师事务所验证并出具(2010)京会兴验字第2-076号验资报告。

公司法定代表人:李绍林。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)、以及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15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等信息。

3、 会计年度

公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

4、 记账本位币

公司记账本位币为人民币。

5、 计量属性

公司财务报表项目采用历史成本为计量属性,对于符合条件的项目,采用公允价值计量。

公司采用公允价值计量的项目包括交易性金融工具和可供出售金融资产。

公司本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

本公司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。被合并

各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：①源于合同性权利或其他法定权利；②能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：（1）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

7、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可

辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易折算

公司外币交易按交易发生日的即期汇率（或近似汇率）将外币金额折算为人民币入账。

资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币；以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算为人民币；以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算为人民币。

除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款本金及利息的汇兑差额按资本化的原则处理外，其余情况下所产生的外币折算差额直接计入当期损益。货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

（2）外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或近似汇率）折算。

上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

10、金融工具

金融工具分为金融资产与金融负债。

（1）金融资产的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

b. 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

c. 可供出售金融资产

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。

d. 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为其他流动资产或一年内到期的非流动资产。

(2) 金融资产的确认和计量

金融资产于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。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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收益，同时结转公允价值变动损益。

b. 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。除减值损失及外币可供出售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计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

c. 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

d. 应收款项

应收款项包括对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及所持有的其他企业无活跃市场报价的债务工具，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等。应收款项以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对于有活跃市场报价的金融资产，采用活跃市场报价确定公允价值。对于无活跃市场报价的金融资产，采用未来现金流量折现等估值方法确定公允价值。

(3) 金融资产转移

当某项金融资产转移后，该金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方时，终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a. 所转移金融资产的账面价值；
- b. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a. 终止确认部分的账面价值；
- b. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融资产（不含应收款项）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。

可供出售金融资产的减值：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(5) 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两类。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量，其他金融负债按摊余成本计量。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债，也不能终止确认转出的资产。

公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，应当终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，公司应当将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司回购金融负债一部分的，应当在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

11、 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证
------------------	---

	据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。 单项金额重大是指：余额前五名或金额为 500 万元以上。
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，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	1 年以内
组合 2	1-2 年
组合 3	2-3 年
组合 4	3-4 年
组合 5	4-5 年
组合 6	5 年以上

按组合计提坏账准备的计提方法：账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	30%	30%
4-5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	可收回性较差
坏账准备的计提方法	根据其可收回性计提

12、 存货

(1) 存货的初始确认

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- i. 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ii. 该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货分类

存货分类为开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

(3) 存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

- a. 开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。
- b. 开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。
- c. 应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。
- d. 投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- e. 非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的存货以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入存货的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本，不确认损益。
- f. 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。
- g. 同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其在被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其公允价值确定其入账价值。
- h. 企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

(5) 周转材料（低值易耗品和包装物）的摊销方法

周转材料（低值易耗品和包装物）在领用时一次计入成本费用。

(6) 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

本公司房地产项目按照单个项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

13、长期股权投资

(1) 投资成本确定

a. 企业合并形成的长期股权投资

在同一控制下的企业合并中，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

在非同一控制下的企业合并中，公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

b. 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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初始投资成本。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，考虑长期股权投资是否发生减值。如出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

公司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公司的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（5）长期股权投资的处置

企业持有长期股权投资的过程中，决定将持有的对被投资单位的股权全部或部分对外出售时，结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额，应确认为处置损益。采用权益法核算的长期股权投资，原计入资本公积的金额

与所出售股权相对应的部分在处置时转入当期损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在个别财务报表中，对于处置的股权，进行结转；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

14、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

15、 固定资产

（1）固定资产的初始确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备及家具、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

- a. 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

- b. 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。
- c. 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。
- d. 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；
- e. 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。
- f. 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

（3）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，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；其他后续支出于发生时计入当期损益。

（4）固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	8-40	4-5	2.38-11.9
机器设备	5-20	2-4	4.8-19.2
运输设备	7-10	2-4	9.6-13.7
其他	5-10	2-4	9.6-19.2

每年年度终了，应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。必要时，作适当调整。

（5）固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

（6）固定资产的处置

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。

(7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。公司将符合下列一项或数项标准的租赁认定为融资租赁：

- a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- b. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- c. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- d. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- e. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，融资租入固定资产的入账价值为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。

16、 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。

所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

17、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止

资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

一般借款应予资本化的利息金额根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按年加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

18、 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本入账。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

a. 使用寿命有限的无形资产

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

软件使用费按预计使用年限平均摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核；如必要，对使用寿命进行调整。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

b. 使用寿命不确定的无形资产

使用寿命不确定的无形资产的判断是基于以下依据：合同没有确定使用年限；法律法规没有规定使用年限；无法预见无形资产为企业带来未来经济利益的期限。

对使用寿命不确定的无形资产，每一会计期间对该无形资产使用寿命进行复核的程序为：

无形资产是否在用，以及是否为公司带来经济利益。

针对使用寿命不确定的无形资产的减值测试为：估计使用寿命不确定的无形资产将来能为企业带来的经济利益，如不能为企业带来经济利益，则需计提减值准备。

（3）无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

19、 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按受益年限分期摊销。

20、 附回购条件的资产转让

对于附回购条件的资产转让，如果未将资产所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不应当确认销售收入，也不应当终止确认所出售的资产。

21、 资产减值准备

除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法如下：

对于固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的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，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

22、 预计负债

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

23、 股份支付及权益

(1) 股份支付的种类

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

a. 以权益结算的股份支付

公司的股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

b. 以现金结算的股份支付

公司的股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(4) 修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

如果公司以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，公司仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

24、 股份回购

公司为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

公司根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

25、 收入

（1）销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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，确认商品销售收入实现。

房地产销售在同时满足以下条件时确认收入：工程已经竣工且经有关部门验收合格；房地产开发成本能够可靠计量；与用户签订了销售合同；按照合同要求已向客户移交房屋钥匙或通知客户领取钥匙。

（2）提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

（3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- a. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- b. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- c. 出租物业收入：
 - ①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - ②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
 - ③出租开发产品成本能够可靠地计量。

（4）建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则合同成本在发生时作为费用，不确认收入。

(5) 工程施工企业收入确认：

在同一会计年度内开始并完成的，在工程施工已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认工程施工收入的实现；如工程施工在开始和完成分属不同的会计年度，在提供工程施工的交易结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的工程施工收入，据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定或根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比；提供工程施工交易的结果不能可靠估计的情况下，于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的工程施工成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如预计已经发生的工程施工成本不能得到补偿，则不确认收入，但将已经发生的成本确认为当期费用。

26、 政府补助

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。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属于与资产相关的政府补助；除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

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，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及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，可以按应收金额予以确认和计量

27、 递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税

款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、 经营租赁与融资租赁

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 融资租赁

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费。

(2) 经营租赁

经营租赁的租金，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊计入当期损益。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

29、 持有待售资产

同时满足下列条件的固定资产、无形资产和其他非流动资产划分为持有待售资产：一是公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。持有待售资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。公允价值减去处置费用的净额低于原账面价值的金额，

作为资产减值损失计入当期损益。

30、 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

(10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

31、 职工薪酬

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其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，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。

32、 专项储备

公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，应当通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

公司提取的维简费和其他具有类似性质的费用，比照上述规定处理。

33、 质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入其他应付款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

34、主要会计政策、会计估计的变更

本年度本公司不存在会计政策、会计估计变更。

35、前期差错更正

本年度本公司不存在前期会计差错更正。

三、税项**1、主要税种及税率**

公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	3%-5%
城建税	应交流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
教育附加费	应交流转税额	5%

四、企业合并及合并财务报表**(一) 子公司基本情况****1、同一控制下企业合并取得的子公司**

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本 (万元)	经营范围
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	有限责任	80,000.00	房地产开发、经营
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	有限责任	15,000.00	施工总承包

(续表)

被投资单位名称	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额 (万元)	投资 比例	表决权 比例	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	组织机 构代 码
北京市大龙房地产开发有限公司	80,473.53	--	99.88%	99.88%	合并	-237.33	771971067
北京大龙顺发建筑工程有限公司	14,794.63	--	98.26%	98.26%	合并	436.57	102566849

本期用于冲减少数股东损益及母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额均无。

(二) 纳入合并范围的孙公司(不含具有控制权的特殊目的主体, 或通过受托经营或承租等方式形成的控制权的经营实体)

1、通过设立或投资等方式取得的孙公司

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本 (万元)	经营范围
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	中山市	有限责任	2,000.00	房地产开发
北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司	北京市	有限责任	600.00	工程施工

(续表)

被投资单位名称	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目余 额(万元)	投 资 比 例	表 决 权 比 例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	组 织 机 构 代 码
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	1,900.00	--	95%	95%	合并	--	668236179
北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司	600.00	--	100%	100%	合并	--	06493802-2

(三) 合并范围发生变更的说明

1、与上期相比本期新增合并单位 1 家，原因为：

2013 年 1 月，子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司投资设立孙公司北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司，投资金额 600 万元人民币，持股比例为 100%，本期纳入合并范围。

2、本报告期减少的孙、子公司：无

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司	5,946,950.90	-53,049.10

(五) 同一控制下的企业合并：

本报告期无同一控制下合并业务发生。

(六) 非同一控制下合并：

本报告期无非同一控制企业合并业务发生。

五、 合并财务报表主要项目注释

以下说明中，期初余额为 2012 年 12 月 31 日财务数据，期末余额为 2013 年 12 月 31 日财务数据，本期数为 2013 年 1-12 月财务数据，上期数为 2012 年 1-12 月财务数据，除特别说明外，货币单位均为人民币元。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	348,278.87	353,886.98
银行存款	654,908,294.98	322,399,296.62
其他货币资金	1,072,853.77	116,399.39
合计	656,329,427.62	322,869,582.99

其他货币资金主要为销售商品房时刷卡收款的银行未达款项，不存在抵押、质押或其他使用受限的情况。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项目	期末数				期初数			
	账面余额	所占比例	坏账准备	所占比例	账面余额	所占比例	坏账准备	所占比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款								
采用账龄分析法计提坏账准备	150,994,278.25	100%	21,975,078.82	14.55%	124,625,340.87	100%	13,587,800.55	10.9%
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	150,994,278.25	100%	21,975,078.82	14.55%	124,625,340.87	100%	13,587,800.55	10.9%

应收账款种类的说明：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款是指应收账款前五名或金额为 500 万元以上的应收账款；

单项金额不重大但单项计提坏账准备的的应收账款指可收回性较差的应收账款；

按组合计提坏账准备的应收账款指除以上两类之外的应收账款。

a. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例		金额	计提比例	
1 年以内	58,382,412.69	5%	2,919,120.64	61,875,458.80	5%	3,093,772.94
1 至 2 年	34,690,763.38	10%	3,469,076.34	24,874,488.07	10%	2,487,448.81
2 至 3 年	22,324,488.07	20%	4,464,897.61	36,560,394.00	20%	7,312,078.80
3 至 4 年	34,281,614.11	30%	10,284,484.23	715,000.00	30%	214,500.00
4 至 5 年	715,000.00	50%	357,500.00	--	50%	--
5 年以上	600,000.00	80%	480,000.00	600,000.00	80%	480,000.00
合计	150,994,278.25	--	21,975,078.82	124,625,340.87	--	13,587,800.55

b. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款：无

(2) 应收账款中欠款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	帐龄	占应收账款总额的比例 (%)
北京百顺达房地产开发有限公司	非关联方	41,898,482.18	2-4 年	27.75%
北京仁和日升房地产有限公司	非关联方	31,775,072.92	1-2 年	21.04%
北京赵全营兆丰工业开发中心	非关联方	16,580,000.00	1 年以内	10.98%
北京市顺义区杨镇第一中学	非关联方	12,743,092.83	1 年以内	8.44%
北京太和保兴房地产开发有限公司	非关联方	9,807,598.34	1 年以内	6.50%
合计	--	112,804,246.27	--	74.71%

(3) 应收账款期末余额中无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(4) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(6) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

3、预付款项

(1) 按帐龄披露：

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	所占比例	账面余额	所占比例
1 年以内	17,102,984.55	36.35%	95,584,999.46	21.69%
1-2 年	--	--	191,508,901.32	43.46%
2-3 年	50,000.00	0.11%	80,309,891.44	18.23%
3 年以上	29,891,997.50	63.54%	73,244,852.00	16.62%
合计	47,044,982.05	100.00%	440,648,644.22	100.00%

(2) 预付款项前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	未结算原因
中山彤泰投资发展有限公司	非关联方	24,461,997.50	3 年以上	预付土地款
北京市大龙物资供销公司	关联方	6,630,490.00	1 年以内	预付钢材款
佳木斯大成建筑工程公司	非关联方	4,515,901.29	1 年以内	预付工程款
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	关联方	1,417,880.00	1 年以内	预付门窗款
北京凯盛安达电梯服务有限公司	非关联方	1,100,000.00	1 年以内	预付工程款
合计	--	38,126,268.79	--	--

(3) 预付款项期末余额中，无预付持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位款项。

4、其他应收款及坏账准备

(1) 其他应收款按种类披露

项目	期末余额				期初余额			
	账面余额	所占比例	坏帐准备	所占比例	账面余额	所占比例	坏帐准备	所占比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款								
采用账龄分析法计提坏账准备	25,380,675.53	100%	11,306,790.60	44.55%	27,059,277.49	100%	10,093,622.05	37.3%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	25,380,675.53	100%	11,306,790.60	44.55%	27,059,277.49	100%	10,093,622.05	37.3%

其他应收款种类的说明：

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款是指其他应收款前五名或金额为 500 万元以上的其他应收款；

单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款指可收回性较差的其他应收款；

按组合计提坏账准备的其他应收款指除以上两类以外的其他应收款。

a. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例		金额	计提比例	
1 年以内	1,195,735.89	5%	59,786.80	1,031,712.39	5%	51,585.62
1 至 2 年	565,284.54	10%	56,528.45	12,601,510.00	10%	1,260,151.00
2 至 3 年	10,261,100.00	20%	2,052,220.00	3,062,111.00	20%	612,422.20
3 至 4 年	3,062,111.00	30%	918,633.30	119,544.10	30%	35,863.23
4 至 5 年	58,444.10	50%	29,222.05	206,400.00	50%	103,200.00
5 年以上	10,238,000.00	80%	8,190,400.00	10,038,000.00	80%	8,030,400.00
合计	25,380,675.53	--	11,306,790.60	27,059,277.49	--	10,093,622.05

b. 本期期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款：无。

(2) 其他应收款中欠款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市中合银投资担保有限公司	非关联方	保证金	10,260,000.00	2-3 年	40.42%
满洲里市重点市政工程项目建设指挥部	非关联方	往来款	10,000,000.00	5 年以上	39.40%
中山市墙体改革领导小组办公室	非关联方	押金	2,759,711.00	3-4 年	10.87%
专项维修基金	非关联方	垫付款	714,321.04	1 年以内	2.81%
首创天顺基础设施投资有限公司	非关联方	保证金	500,000.00	1-2 年	1.97%
合计	--	--	24,234,032.04	--	95.47%

(3) 其他应收款期末余额中，无应收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

(4) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(6) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

5、存货

(1) 存货分类

类别	期末余额			期初余额		
	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	1,618,333,011.38	90,739,329.71	1,527,593,681.67	2,007,663,824.82	90,739,329.71	1,916,924,495.11
开发产品	391,083,652.16	14,259,091.10	376,824,561.06	224,736,126.35	14,837,733.57	209,898,392.78
库存材料	7,188,149.33	--	7,188,149.33	9,593,909.50	--	9,593,909.50
工程施工	37,704,060.46	--	37,704,060.46	10,749,516.59	--	10,749,516.59

低值易耗品	--	--	--	917,437.38	--	917,437.38
合计	2,054,308,873.33	104,998,420.81	1,949,310,452.52	2,253,660,814.64	105,577,063.28	2,148,083,751.36

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
中山项目	2010年4月	2014年9月	1,180,288,946.65	943,857,952.86
大龙新都	--	--	--	351,985,089.08
满洲里裕龙园区一期	2006年7月	2014年8月	298,211,836.69	275,819,149.04
新城九号地保障性住房	2011年3月	2013年11月	--	302,988,963.02
西辛北区续建	2011年3月	2013年10月	--	66,110,834.73
裕龙三区续建	2012年3月	2014年12月	139,374,828.04	66,444,436.09
其他项目	--	--	457,400.00	457,400.00
合计	--	--	1,618,333,011.38	2,007,663,824.82

本期开发成本余额中利息资本化金额为 12,951,900.00 元。

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
满洲里裕龙园区南区	2011年12月	173,341,278.81	804,970.46	6,759,971.35	167,386,277.92
裕龙花园三区	2009年6月	21,948,915.61	--	9,356,589.08	12,592,326.53
西辛北区续建	2013年10月	--	107,327,085.00	104,761,991.60	2,565,093.40
新城九号地保障性住房	2013年11月	--	438,094,906.10	253,346,546.07	184,748,360.03
其他小区	--	29,445,931.93	--	5,654,337.65	23,791,594.28
合计	--	224,736,126.35	546,226,961.56	379,879,435.75	391,083,652.16

(4) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	90,739,329.71	--	--	--	90,739,329.71
开发产品	14,837,733.57	--	--	578,642.47	14,259,091.10
合计	105,577,063.28	--	--	578,642.47	104,998,420.81

存货跌价准备计提方法：按照预计市场价值扣除税费和销售费用后低于账面价值加后续成本的差额计提。

(5) 期末存货抵押情况：新城九号地保障性住房项目土地使用权及在建工程、裕龙三区续建项目土地使用权已做抵押，详见附注五、18。

(6) 本期转出投资性房地产的金额为：无。

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额

银行保本理财产品	350,000,000.00	--
合计	350,000,000.00	--

7、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	87,419,690.28	9,664,696.00	--	97,084,386.28
1.房屋、建筑物	87,419,690.28	9,664,696.00	--	97,084,386.28
2.土地使用权	--	--	--	--
二、累计折旧和累计摊销合计	5,920,746.51	7,236,585.37	--	13,157,331.88
1.房屋、建筑物	5,920,746.51	7,236,585.37	--	13,157,331.88
2.土地使用权	--	--	--	--
三、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
1.房屋、建筑物	--	--	--	--
2.土地使用权	--	--	--	--
四、账面价值合计	81,498,943.77	2,428,110.63	--	83,927,054.40
1.房屋、建筑物	81,498,943.77	2,428,110.63	--	83,927,054.40
2.土地使用权	--	--	--	--

(1) 本期计提的折旧额为 2,302,755.50 元，从固定资产转入折旧 4,933,829.87 元。

(2) 期末本公司对投资性房地产进行检查，未发现存在减值迹象。

(3) 投资性房地产中顺义区府前东街甲 2 号办公楼已做抵押，面积为 3439.92 平方米，账面金额为 19,535,557.46 元，顺义区仓上大街 11 号办公楼已作抵押，面积为 7130.18 平方米，账面金额为 9,994,696.00 详见附注五、18。

8、固定资产原值、累计折旧、净值和减值准备及净额

(1) 固定资产分类披露

项目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
房屋建筑物	64,216,099.16	--		9,664,696.00	54,551,403.16
机器设备	3,269,980.00	7,500.00		--	3,277,480.00
运输设备	13,731,949.00	1,791,121.00		1,635,614.00	13,887,456.00
其他设备	6,797,327.00	542,113.00		35,427.00	7,304,013.00
原价合计	88,015,355.16	2,340,734.00		11,335,737.00	79,020,352.16
--	--	本期增加	本期计提	--	--
房屋建筑物	14,954,725.73	--	1,851,787.81	4,933,829.87	11,872,683.67
机器设备	2,319,380.94	--	248,755.34	--	2,568,136.28

运输设备	4,245,742.72	--	1,161,107.42	1,481,927.84	3,924,922.30
其他设备	3,264,710.27	--	670,900.62	34,718.46	3,900,892.43
累计折旧合计	24,784,559.66	--	3,932,551.19	6,450,476.17	22,266,634.68
房屋建筑物	--	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--	--
运输设备	--	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--	--
减值准备累计	--	--	--	--	--
账面价值合计	63,230,795.50	--	--	--	56,753,717.48

本期计提的折旧额为 3,932,551.19 元。

(2) 期末固定资产抵押情况：顺义区府前东街甲 2 号办公楼已做抵押，面积为 6912 平方米，账面金额为 49,951,220.90 元，详见附注五、18。

(3) 暂时闲置的固定资产情况：无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产情况：无。

(5) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无。

(6) 期末持有待售的固定资产情况：无。

(7) 未办妥产权证书的固定资产情况：无。

9、无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原价合计	7,127,713.91	--	--	7,127,713.91
土地使用权	7,127,713.91	--	--	7,127,713.91
累计摊销合计	847,716.75	147,429.00	--	995,145.75
土地使用权	847,716.75	147,429.00	--	995,145.75
账面净值合计	6,279,997.16	--	--	6,132,568.16
土地使用权	--	--	--	--
减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
账面价值合计	6,279,997.16	--	--	6,132,568.16
土地使用权	6,279,997.16	--	--	6,132,568.16

(1) 本期摊销额 147,429.00 元。

(2) 土地使用权由北京德威评估有限责任公司按成本法、基准地价修正法评估确定的。

(3) 期末本公司对无形资产进行检查，未发现无形资产存在减值迹象。

10、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：	--	--
坏账准备	8,320,467.37	5,920,355.66
存货跌价准备	26,249,605.20	26,394,265.82
可弥补亏损	--	6,216,702.57
预提成本	10,523,495.83	6,198,270.48
抵消未实现内部交易利润	6,448,097.63	10,602,734.63
房租与待摊费用	657,550.06	935,402.26
合计	52,199,216.09	56,267,731.42

(2) 未确认递延所得税资产：无

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	期末暂时性差异	期初暂时性差异
坏账准备	33,281,869.42	23,681,422.64
存货跌价准备	104,998,420.81	105,577,063.28
可弥补亏损	--	24,866,810.28
预提成本	42,093,983.32	24,793,081.92
抵消未实现内部交易利润	25,792,390.52	42,410,938.52
房租与待摊费用	2,630,200.24	3,741,609.04
合计	208,796,864.31	225,070,925.68

11、资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本年减少		期末余额
			本期转回	本年转销	
坏账准备	23,681,422.64	9,600,446.78	--	--	33,281,869.42
存货跌价准备	105,577,063.28	--	--	578,642.47	104,998,420.81
合计	129,258,485.92	9,600,446.78	--	578,642.47	138,280,290.23

12、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
------	------	------

保证借款	1,000,000.00	65,000,000.00
合计	1,000,000.00	65,000,000.00

(1) 期末无已到期未偿还的短期借款。

(2) 新增北京银行顺义支行短期流动资金借款100万元，北京市大龙物资供销公司提供保证担保。

13、 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付账款	238,724,749.82	231,836,321.52
合计	238,724,749.82	231,836,321.52

(1) 应付账款期末数中, 应付持本公司 5%以上股份的股东单位北京市顺义大龙城乡建设开发总公司款项 473,638.00 元。

(2) 应付账款期末余额中无账龄超过 1 年的大额应付款项。

14、 预收款项

项目名称	期末余额	期初余额	账龄	原因
裕龙花园三区	6,206,865.00	9,400,000.00	1 年以内	定金和首付款
裕龙花园五区	1,498,829.00	3,398,829.00	1 年以内	定金和首付款
五里仓加建	20,000.00	240,000.00	1 年以内	定金和首付款
滨河加建	7,680,174.00	8,715,534.00	1 年以内	定金和首付款
西辛小区续建	3,762,648.00	92,618,480.00	1 年以内	定金和首付款
新城九号地保障性住房	8,064,243.00	--	1 年以内	定金和首付款
其他小区	447,880.00	477,880.00	1 年以内	定金和首付款
预收房租	8,920,271.87	--	1 年以内	预收房租
满洲里裕龙花园	4,365,907.50	3,333,558.80	1 年以内	定金和首付款
中山裕龙花园	373,384,564.00	88,624,322.00	1 年以内	定金和首付款
预收工程款	11,920,675.13	15,555,433.29	1 年以内	预收工程款
合计	426,272,057.50	222,364,037.09	--	--

(1) 预收款项期末数中, 无预收持有本公司 5%以上股份的股东单位的款项。

(2) 预收款项期末余额中无账龄超过 1 年的大额预收款项。

15、 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资	28,110.00	30,695,076.00	30,723,186.00	--
职工福利	--	1,441,354.02	1,441,354.02	--
社会保险费	66,967.80	2,505,995.31	2,498,873.31	74,089.80
住房公积金	--	2,840,602.00	2,840,602.00	--
工会经费	48,491.88	340,791.58	365,583.40	23,700.06

合计	143,569.68	37,823,818.91	37,869,598.73	97,789.86
----	------------	---------------	---------------	-----------

应付职工薪酬期末余额中无属于拖欠部分或工效挂钩的部分。

16、 应交税费

项目	税率	期末余额	期初余额
企业所得税	应纳税所得额的 25%	2,375,970.84	1,814,996.27
营业税	房地产销售 5% 和施工收入 3%	-15,883,056.83	-3,564,329.28
土地增值税	超率累进	772,865.41	414,988.86
城建税	流转税的 5%-7%	-893,496.61	-180,692.16
教育费附加	流转税的 5%	-757,617.24	-27,863.41
印花税	--	128,376.79	61,329.84
个人所得税	--	27,272.91	8,995.63
其他	--	-269,087.23	-10,869.75
合计	--	-14,498,771.96	-1,483,444.00

17、 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	396,867,623.51	626,732,874.66
合计	396,867,623.51	626,732,874.66

(1) 其他应付款期末数中，应付持有本公司 5% 以上股份的股东单位北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的款项为 281,754,309.37 元。

(2) 大额其他应付款明细：

单位名称	期末余额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	281,754,309.37
北京大龙供热中心	48,494,473.01
北京大龙锅炉设备安装公司	18,600,000.00
北京市顺义区财政局	15,000,000.00
代收契税、公共维修基金	12,160,118.04
合计	376,008,900.42

(3) 其他应付款期末余额中超过一年的大额应付款项：

单位名称	与本公司关系	金额	性质或内容
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	控股股东	281,754,309.37	往来款

北京大龙供热中心	受同一股东控制	48,494,473.01	往来款
----------	---------	---------------	-----

账龄超过一年的大额应付款指期末余额占其他应付款期末总额 5%以上的其他应付款。

18、 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证加抵押借款	110,000,000.00	140,000,000.00
抵押借款	185,000,000.00	190,000,000.00
合计	295,000,000.00	330,000,000.00

(1) 期末无已到期未偿还的长期借款；

(2) 北京银行顺义支行 1.1 亿借款, 抵押物为裕龙三区续建项目土地使用权、顺义区仓上大街 11 号办公楼, 北京市顺义大龙城乡建设开发总公司提供保证担保；

(3) 建设银行顺义支行 1.85 亿借款, 抵押物为顺义新城 9 号地保障性住房项目在建工程及土地使用权、顺义区府前东街甲 2 号办公楼。

19、 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
拆迁安置费	179,057.80	--	--	179,057.80
合计	179,057.80	--	--	179,057.80

期末余额为满洲里市政府拨付给本公司开发满洲里项目的拆迁安置费。

20、 股本

股份类别	期初余额	本期变动增减(+, -)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	小计	
一、有限售条件股份	--	--	--	--	--	--
二、无限售条件股份	830,003,232.00	--	--	--	--	830,003,232.00
合计	830,003,232.00	--	--	--	--	830,003,232.00

21、 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	346,188,384.00	--	--	346,188,384.00
合计	346,188,384.00	--	--	346,188,384.00

22、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,942,283.22	--	--	26,942,283.22
合计	26,942,283.22	--	--	26,942,283.22

23、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	566,771,936.67	--
调整年初未分配利润合计数	--	--
调整后年初未分配利润	566,771,936.67	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	229,249,758.79	--
减：提取法定盈余公积	--	母公司可分配利润的 10%
提取任意盈余公积	--	--
提取一般风险准备	--	--
应付普通股股利	--	--
转作股本的普通股股利	--	--
其他转出	--	--
期末未分配利润	796,021,695.46	--

24、少数股东权益

子公司名称	期末余额	期初余额
北京市大龙房地产开发有限公司	-2,373,242.25	-1,960,340.05
北京大龙顺发建筑工程有限公司	4,365,643.72	4,164,729.59
合计	1,992,401.47	2,204,389.54

25、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本按品种列示情况：

项目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	668,985,262.15	532,819,618.23	277,900,047.08	232,653,910.26
其他业务	7,673,759.16	2,659,498.52	7,404,003.12	2,255,517.24
合计	676,659,021.31	535,479,116.75	285,304,050.20	234,909,427.50

(2) 主营业务分行业：

项目	本期数	上期数
----	-----	-----

	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发	477,942,887.00	379,879,435.75	50,613,923.00	21,196,952.49
建筑施工	191,042,375.15	152,940,182.48	227,286,124.08	211,456,957.77
合计	668,985,262.15	532,819,618.23	277,900,047.08	232,653,910.26

(3) 房地产开发项目收入情况:

项目名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
满洲里裕龙园区	6,915,986.00	6,759,971.35	156,014.65	4,471,917.00	4,346,814.17	125,102.83
裕龙花园三区	31,193,451.00	9,356,589.08	21,836,861.92	40,934,204.00	15,416,177.86	25,518,026.14
西辛北区续建	195,827,804.00	104,761,991.60	91,065,812.40	--	--	--
新城九号地保障性住房	223,625,236.00	253,346,546.07	-29,721,310.07	--	--	--
其他小区	20,380,410.00	5,654,337.65	14,726,072.35	5,207,802.00	1,433,960.46	3,773,841.54
合计	477,942,887.00	379,879,435.75	98,063,451.25	50,613,923.00	21,196,952.49	29,416,970.51

(4) 主营业务收入、主营业务成本分地区情况:

销售地区	本期数		上期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
内蒙古满洲里	6,915,986.00	6,759,971.35	4,471,917.00	4,346,814.17
北京市顺义区	662,069,276.15	526,059,646.88	273,428,130.08	228,307,096.09

(5) 主营业务收入前五名客户所占比例情况:

项目	本期金额	占主营业务收入的比例
北京赵全营兆丰工业开发中心	56,580,000.00	8.46%
北京市顺义区杨镇第一中学	42,400,000.00	6.34%
北务镇人民政府	18,250,000.00	2.73%
北京太和保兴房地产开发有限公司	18,180,198.28	2.72%
北京市顺义区旺泉街道办事处	15,800,000.00	2.36%
合计	151,210,198.28	22.61%

26、 营业税金及附加

项目	计缴标准	本期数	上期数
营业税	5%、3%	28,419,593.49	11,992,842.94

城建税	流转税的 5%-7%	1,428,456.84	604,531.53
教育费附加	流转税的 5%	1,322,371.46	605,598.30
土地增值税	超率累进(预缴)	24,270,759.36	9,751,688.36
合计	--	55,441,181.15	22,954,661.13

27、 营业费用

项目	本期数	上期数
广告费	549,822.00	652,148.00
业务宣传费	2,719,706.70	3,414,490.90
销售佣金	3,803,641.37	1,838,320.35
销售人员薪酬	1,621,715.63	1,363,178.00
其他销售费用	397,017.78	871,788.65
办公费	18,747.52	15,507.50
样板间	579,515.00	985,045.01
售楼处	--	487,154.00
合计	9,690,166.00	9,627,632.41

28、 管理费用

项目	本期数	上期数
办公费	3,039,491.41	3,588,636.99
机动车开支	2,243,190.45	1,649,388.55
差旅费	1,023,223.08	918,713.59
福利费	1,777,625.16	924,711.48
工会经费	567,129.85	495,937.84
职工教育经费	99,355.00	34,546.00
折旧费	3,418,800.14	3,567,263.78
工资	19,561,086.74	16,308,162.97
业务招待费	3,886,334.97	4,756,551.24
职工社会保险	3,635,292.83	2,900,205.35
职工住房费用	1,915,064.00	1,487,571.00
其他费用	3,603,966.69	5,937,885.00
土地使用权摊销	147,429.00	147,429.00
税费	1,962,118.97	3,853,444.27

中介机构服务费	2,848,000.00	4,141,351.00
合计	49,728,108.29	50,711,798.06

29、 财务费用

项目	本期数	上期数
利息支出	3,537,308.34	2,142,060.55
减：利息收入	4,119,206.97	2,450,743.32
利息净支出	-581,898.63	-308,682.77
手续费	294,153.99	108,111.22
合计	-287,744.64	-200,571.55

30、 资产减值损失

项目	本期数	上期数
坏账准备	9,600,446.82	8,452,130.70
存货跌价准备	-578,642.47	90,367,339.38
合计	9,021,804.35	98,819,470.08

31、 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期数	上期数
处置股权取得投资收益	--	17,436.66
银行理财产品收益	5,036,044.53	1,328,178.08
合计	5,036,044.53	1,345,614.74

(2) 公司本期无按成本法核算的长期股权投资收益。

32、 营业外收入

项目	本期数	上期数
处置固定资产收益	16,113.24	101,390.40
处置大龙新都项目项目收益	283,188,243.53	--
代拆迁补偿收益	6,320,000.00	--
其他	960,346.44	661,294.66
合计	290,484,703.21	762,685.06

33、 营业外支出

项目	本期数	上期数	计入当期非经常性损益的金额
----	-----	-----	---------------

捐款	10,000.00	2,000.00	10,000.00
处置固定资产损失	4,454.21	41,067.52	4,454.21
其他	4,725.00	20,000.00	4,725.00
合计	19,179.21	63,067.52	19,179.21

34、 所得税费用

项目	本期数	上期数
当期所得税	79,981,671.89	3,434,250.98
递延所得税	4,068,515.33	-31,619,453.70
合计	84,050,187.22	-28,185,202.72

35、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
大龙新都项目补偿款	1,058,000,000.00	--
利息收入	4,119,206.97	2,450,743.32
保证金及押金	2,485,951.27	3,450.00
代收款项	19,371,989.71	7,384,699.44
其他收入	20,798,653.02	124,811.22
合计	1,104,775,800.97	9,963,703.98

36、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
广告费	549,822.00	652,148.00
业务宣传费	2,719,706.70	3,414,490.90
业务招待费	3,886,334.97	4,756,551.24
办公费	3,039,491.11	3,604,144.49
差旅费	1,023,223.08	918,713.59
车辆开支	2,243,190.45	1,649,388.55
其他费用	14,968,599.24	10,121,381.85
支付代付款项	5,697,449.59	12,465,728.23
合计	34,127,817.14	37,582,546.85

37、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司借款	698,176,200.00	119,000,000.00
合计	698,176,200.00	119,000,000.00

38、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
归还北京市顺义大龙城乡建设开发总公司借款	935,511,000.00	52,796,007.40
合计	935,511,000.00	52,796,007.40

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	合并	
	本期数	上期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	229,037,770.72	-101,287,932.43
加：资产减值准备	9,021,804.35	98,819,470.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,235,306.69	5,407,370.67
无形资产摊销	147,429.00	147,429.00
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	4,454.21	-68,932.48
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	-287,744.64	-200,571.55
投资损失	-5,036,044.53	-1,345,614.74
递延所得税资产减少	4,068,515.33	-31,619,453.70
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	198,773,298.84	-542,287,501.00
经营性应收项目的减少	397,530,983.64	35,887,723.23
经营性应付项目的增加	206,485,411.76	152,935,678.69

其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	1,045,981,185.37	-383,612,334.23
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3.现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	656,329,427.62	322,869,582.99
减: 现金的期初余额	322,869,582.99	274,289,824.50
加: 现金等价物的期末余额	--	--
减: 现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	333,459,844.63	48,579,758.49

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	656,329,427.62	322,869,582.99
其中: 库存现金	348,278.87	353,886.98
可随时用于支付的银行存款	654,908,294.98	322,399,296.62
可随时用于支付的其他货币资金	1,072,853.77	116,399.39
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--
二、现金等价物	--	--
其中: 三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	656,329,427.62	322,869,582.99

六、关联方关系及关联交易

1、关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	北京市	房地产开发、经营	母公司	国有	李绍林

北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营	控股子公司	有限	李绍林
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	施工总承包	控股子公司	有限	王付
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营	控股孙公司	有限	石东利
北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司	北京市	施工总承包	控股孙公司	有限	杨教胜

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00
北京市大龙房地产开发有限公司	800,000,000.00	--	--	800,000,000.00
北京大龙顺发建筑工程有限公司	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00
北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司	--	6,000,000.00	--	6,000,000.00

(3) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	期初余额		本期增减	期末余额	
	金额	比例	金额	金额	比例
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	298,622,788.00	35.98%	96,913,767.00	395,536,555.00	47.65%
北京市大龙房地产开发有限公司	799,068,808.63	99.88%	--	799,068,808.63	99.88%
北京大龙顺发建筑工程有限公司	147,392,210.05	98.26%	--	147,392,210.05	98.26%
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	19,000,000.00	95.00%	--	19,000,000.00	95.00%
北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司	--	--	6,000,000.00	6,000,000.00	100%

(4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

企业名称	与本公司关系	主营业务
北京市大龙物资供销公司	受同一股东控制	销售黑色金属材料、建筑材料、木材、五金、交电等。
北京绿茵园林工程公司	受同一股东控制	园林绿化设计、施工；零售种苗、花卉、林产品、建筑材料等
北京市大龙千禧门窗厂	受同一股东控制	制造金属门窗；塑钢门窗
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	受同一股东控制	制造、销售金属门窗，塑钢门窗
北京市大龙机械工程公司	受同一股东控制	专业承包；公路货运
北京大龙供热中心	受同一股东控制	小区供暖
北京市时雨保洁队	受同一股东控制	保洁服务；接受委托从事劳务服务
北京裕龙花园大酒店	受同一股东控制	客房餐饮业

北京义盛建筑设计所	受同一股东控制	建筑工程设计
北京大龙绿港广告中心	受同一股东控制	广告制作及发布
北京大龙绿港物业公司	受同一股东控制	物业管理
北京大龙裕丰水电安装队	受同一股东控制	水电工程施工
哈尔滨大龙北方建设开发有限公司	受同一股东控制	物业管理
北京大龙锅炉设备安装公司	受同一股东控制	锅炉安装
北京市大龙绿港资产管理有限公司	受同一股东控制	资产管理、投资管理及租赁机械设备

2、关联方交易

(1) 全年日常关联交易的基本情况

交易类别	关联交易内容	关联方
采购材料	采购门窗等	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司
	工程材料等	北京市大龙物资供销公司
提供劳务	提供室外工程、市政维修等劳务	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
接受劳务	热力接口	北京大龙供热中心
	物业管理	北京大龙绿港物业公司
	工程劳务	北京绿茵园林工程公司
	广告宣传	北京大龙绿港广告中心
	土方工程、台班	北京市大龙机械工程公司

定价政策和定价依据：

公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为：国家有规定的以规定为准，国家无规定的以当地可比市场价为准，若无可比的当地市场价格，则为协议价格（指经双方协商同意，以合理的成本费用加上合理的利润而构成的价格）。

公司保留向其他第三方选择的权利，以确保关联方以正常的价格向本公司提供产品和服务。

(2) 关联交易具体情况如下

关联方名称	本年金额		上年金额		关联交易类型	定价原则	关联交易内容
	金额	占本期同类交易比例	金额	占本期同类交易比例			
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	935,511,000.00	51.41%	52,796,007.40	7.69%	资金拆出	市场价格	还借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	698,176,200.00	38.37%	119,000,000.00	17.32%	资金拆入	市场价格	借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	8,576,111.87	2.99%	22,606,007.40	5.33%	接受本公司劳务	市场价格	工程劳务
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	--	--	100,000.00	1.33%	房屋租赁	市场价格	承租办公楼

北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	3,216,200.00	1.79%	--	--	商品采购	市场价格	拆迁补偿
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	2,880,000.00	37.53%	2,880,000.00	38.38%	房屋租赁	市场价格	出租办公楼
北京义盛建筑设计所	--	--	837,100.00	0.12%	本公司接受劳务	市场价格	工程设计费
北京大龙供热中心	4,433,415.00	2.47%	--	--	商品采购	市场价格	热计量装置
北京市大龙物资供销公司	13,385,081.00	7.45%	18,640,443.00	8.71%	商品采购	市场价格	材料采购款
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	11,586,992.02	6.45%	13,400,000.00	6.26%	商品采购	市场价格	门窗采购
北京市大龙机械工程公司	2,657,601.85	0.69%	5,815,296.88	0.85%	本公司接受劳务	市场价格	土方工程
北京大龙绿港广告中心	--	--	68,785.92	0.01%	本公司接受劳务	市场价格	广告宣传费
北京绿茵园林工程公司	5,359,479.00	1.40%	614,815.00	0.09%	本公司接受劳务	市场价格	工程劳务
北京绿茵园林工程公司	36,000.00	0.47%	36,000.00	0.48%	房屋租赁	市场价格	出租房屋
北京大龙供热中心	100,477.00	0.01%	100,328.00	0.02%	资金拆入	市场价格	借款
北京大龙供热中心	8,086,507.00	2.11%	--	--	本公司接受劳务	市场价格	热力接口费
北京大龙绿港物业公司	--	--	71,300.00	0.01%	本公司接受劳务	市场价格	物业保安费

本公司子公司北京市大龙房地产开发有限公司于2009年9月将部分自用办公楼2000平方米出租给控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司，租期自2009年9月1日至2012年12月31日，年租金288万元。2013年1月1日续签租赁合同租期自2013年1月1日至2015年12月31日。

本公司子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司将部分自用房产出租给北京绿茵园林工程公司，租期自2010年1月1日至2015年12月31日，年租金3.6万元。

(3) 关联方应收应付款项余额

关联方名称	会计科目	期末余额	期初余额	款项性质
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	预收帐款	--	804,364.87	工程款
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	预付账款	1,417,880.00	6,154,475.11	门窗采购
北京市大龙物资供销公司	预付账款	6,630,490.00	9,000,000.00	钢材款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	应付账款	473,638.00	473,638.00	砖款
北京绿茵园林工程公司	应付账款	2,659,479.00	3,628,893.00	工程款
北京市大龙物资供销公司	应付账款	4,432,249.80	8,073,252.29	钢材款
北京市大龙机械工程公司	应付账款	1,176,692.96	1,255,891.11	工程款

北京大龙供热中心	应付账款	15,350,102.80	2,830,180.80	热力接口费
北京大龙绿港物业公司	应付账款	--	12,700,624.58	物业启动金
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	应付账款	4,688,674.03	172,852.01	门窗采购
北京市时雨保洁队	应付账款	36,177.00	36,177.00	劳务款
北京大龙裕丰水电安装队	应付账款	--	762,115.00	工程款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	其他应付款	281,254,309.37	518,589,109.37	往来款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	其他应付款	500,000.00	500,000.00	房屋租金
北京大龙供热中心	其他应付款	48,494,473.01	48,393,996.01	借款
北京大龙锅炉设备安装公司	其他应付款	18,600,000.00	18,600,000.00	借款
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	其他应付款	27,832.00	27,832.00	往来款

(4) 关联方相互担保情况

①公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司向北京银行顺义支行申请1.1亿元贷款，公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司为上述借款提供担保。

②公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司向北京银行顺义支行申请100万元短期借款，公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的子公司北京市大龙物资供销公司为上述借款提供担保。

七、 股份支付

无股份支付事项。

八、 或有事项

无或有事项。

九、 承诺事项

无承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

无资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

1、2012年8月，北京顺鑫农业发展集团有限公司与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司签订了《国有股份无偿划转协议》，将顺鑫集团持有的本公司101,728,012股股份（占总股本的12.26%）无偿划转给大龙城乡总公司。本次转让已于2013年1月完成过户手续。本次国有股权无偿划转完成后，顺鑫集团将不再持有本公司股份，大龙城乡总公司将持有公司48.23%的股权，仍为公司控股股东，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市顺义区人民政府国有资产管理委员会。

2、2013年5月24日，公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称“大龙

有限”)与北京中融物产有限责任公司(以下简称“中融公司”)签订了《〈合作开发建设北京市棉花片危改区“大龙新都”项目协议书(A-6区、A-7区)〉及其补充协议之解除协议》(以下简称“解除协议”),中融公司分期支付需归还的双方已发生的往来款项和拆迁补偿款合计105,800万元。截至报告期末,公司已收到协议约定的款项105,800万元。

3、2013年5月29日,公司接到控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司(以下简称“大龙城乡总公司”)的通知,大龙城乡总公司从其持有本公司股份的托管券商—长城证券有限责任公司北京阜成门北大街部(以下简称“长城证券”)处获悉,由于诉讼纠纷,在大龙总公司向法院申请再审期间,长城证券接到北京市东城区人民法院下发的执行裁定书【(2013)东执字第555号】,并根据该执行裁定书于2013年5月24日通过二级市场以集中竞价的方式将大龙城乡总公司所持有的本公司股份4,814,245股(占本公司总股本的0.58%,成交价格区间为2.96-3.01元)予以变卖。本次股份变卖完成后,大龙城乡总公司执行义务已经履行完毕。截止报告期末,大龙城乡总公司持有本公司股份395,536,555股,占公司总股本的47.65%,仍为公司控股股东。

十二、 母公司会计报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	所占比例	坏帐准备	账面余额	所占比例	坏帐准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	492,684,624.82	100%	--	512,684,624.82	100%	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--
合计	492,684,624.82	100%	--	512,684,624.82	100%	--

单项金额重大的其他应收款是指其他应收款前五名或金额为500万元以上的其他应收款;

单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款指可收回性较差的其他应收款;

按组合计提坏账准备的其他应收款指除以上两类之外的其他应收款。

(2) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

(3) 期末其他应收款余额中,无应收持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位款项。

(4) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(6) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

2、长期股权投资

(1) 变动信息

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备
北京市大龙房地产开发有限公司	311,325,975.17	751,173,320.77	--	751,173,320.77	--
北京大龙顺发建筑工程有限公司	79,682,093.63	147,946,345.49	--	147,946,345.49	--
合计	391,008,068.80	899,119,666.26	--	899,119,666.26	--

(2) 补充资料

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	核算方法	现金红利
北京市大龙房地产开发有限公司	93.30%	93.30%	不适用	成本法	无
北京大龙顺发建筑工程有限公司	98.26%	98.26%	不适用	成本法	无

3、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	-1,577,657.04	-2,164,460.28
加: 资产减值准备	--	--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	--	--
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	--	--
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	-4,051.09	-11,078.42
投资损失(收益以“-”号填列)	--	--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	--	--

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	--	--
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	20,000,000.00	--
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-20,159,672.94	-88,640,718.45
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-1,741,381.07	-90,816,257.15
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3.现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	794,653.27	536,034.34
减：现金的期初余额	536,034.34	616,543.35
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	258,618.93	-80,509.01

十三、补充事项

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期数	说明
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	11,659.03	--
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	--	--
（三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	--	--
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
（五）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	--	--
（六）非货币性资产交换损益	--	--
（七）委托他人投资或管理资产的损益；(委托投资及管理)	--	--
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
（九）债务重组损益	--	--
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	--
（十二）同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	--
（十三）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
（十四）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	--

(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--
(十六) 对外委托贷款取得的损益	--	--
(十七) 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	--	--
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	--
(十九) 受托经营取得的托管费收入	--	--
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	295,489,909.50	--
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
非经常性损益合计	295,501,568.53	--
减: 所得税	73,875,392.13	--
少数股东损益	256,862.40	--
扣除所得税及少数股东损益的非经常性损益净额	221,369,314.00	--

2、净资产收益率及每股收益

(1) 2013 年度净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.16%	0.28	0.28
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.42%	0.01	0.01

(2) 2012 年度净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.36%	-0.12	-0.12
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.44%	-0.12	-0.12

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表科目	变动金额	变动比例	变动原因
货币资金	333,459,844.63	103.28%	主要原因为: 本报告期内收到大龙新都项目补偿款
预付账款	-393,603,662.17	-89.32%	主要原因为: 本报告期内收回大龙新都项目预付款
其他流动资产	350,000,000.00	不适用	主要原因为: 本报告期内购买银行理财产品
短期借款	-64,000,000.00	-98.46%	主要原因为: 本报告期内偿还到期银行借款

预收账款	203,908,020.41	91.70%	主要原因为：本报告期内项目预售收入增加
应交税费	-13,015,327.96	-877.37%	主要原因为：本报告期内项目预售收入预缴税金增加
其他应付款	-229,865,251.15	-36.68%	主要原因为：本报告期内偿还大龙总公司往来款
未分配利润	229,249,758.79	40.45%	主要原因为：本报告期内取得大龙新都项目补偿收益
营业收入	391,354,971.11	137.17%	主要原因为：本期内西辛北区续建、新城 9 号地保障房项目结转销售
营业成本	300,569,689.25	127.95%	主要原因为：本期内西辛北区续建、新城 9 号地保障房项目结转销售
营业税金及附加	32,486,520.02	141.52%	主要原因为：本报告期内房地产项目结转销售
财务费用	-87,173.09	-43.46%	主要原因为：本报告期内存款利息收入增加
资产减值损失	-89,797,665.73	-90.87%	主要原因为：上年同期数包含中山项目计提存货减值
投资收益	3,690,429.79	274.26%	主要原因为：本报告期内购买银行理财产品收益同比增加。
营业外收入	289,722,018.15	37987.11%	主要原因为：本报告期内取得大龙新都项目补偿收益
所得税费用	112,235,389.94	398.21%	主要原因为：本报告期内取得大龙新都项目补偿收益

十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会批准于 2014 年 3 月 19 日报出。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报告；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：李绍林
北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
2014 年 3 月 19 日