

# 京投银泰股份有限公司

600683

## 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、致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人田振清、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于上市公司股东的净利润 74,528,801.79 元。母公司实现净利润 140,774,543.40 元，减提取法定盈余公积 14,077,454.34 元，加上年初未分配利润余额 612,381,812.12 元，减 2013 年度发放 2012 年度现金红利 48,150,543.81 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 690,928,357.37 元。公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.31 元（含税），分配金额为 22,964,105.51 元，结余 667,964,251.86 元结转下期。本年度不进行资本公积转增股本。本议案尚需提交股东大会审议批准。
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
公司 2013 年度报告涉及的未来计划等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？  
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？  
否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介 .....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告 .....	9
第五节	重要事项 .....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	35
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第八节	公司治理 .....	45
第九节	内部控制 .....	48
第十节	财务会计报告.....	49
第十一节	备查文件目录.....	148

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、京投银泰	指	京投银泰股份有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	京投银泰股份有限公司章程
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
湖南置地	指	京投银泰（湖南）置地投资有限公司
长沙万科	指	长沙市万科房地产开发有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金（有限合伙）
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
钱湖国际	指	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
外贸公司	指	宁波银泰对外经济贸易有限公司
银泰百货	指	银泰百货宁波海曙有限公司
浙江银泰	指	浙江银泰百货有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司
京泰祥和	指	北京京泰祥和资产管理有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅“第四节董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中“可能面对的风险”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	京投银泰	600683	银泰股份

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一)基本情况

注册登记日期	1992 年 9 月 8 日
注册登记地点	宁波市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	330200000007765
税务登记号码	330203144052096
组织机构代码	14405209-6

#### (二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

**(三)公司上市以来，主营业务的变化情况**

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

**(四)公司上市以来，历次控股股东的变更情况**

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

**七、其他有关资料**

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

### 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	996,274,665.97	1,122,229,885.64	-11.22	1,518,617,551.96
归属于上市公司股东的净利润	74,528,801.79	86,496,857.15	-13.84	118,911,076.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-611,377,267.25	-433,549,142.16	不适用	21,545,649.67
经营活动产生的现金流量净额	-8,298,597,221.18	-727,892,855.32	不适用	-2,943,020,271.26
	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	1,866,061,108.64	1,839,682,850.66	1.43	1,755,657,345.05
总资产	24,009,913,370.78	14,992,040,919.79	60.15	13,564,349,809.07

##### (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）	0.10	0.12	-16.67	0.16
稀释每股收益（元 / 股）	0.10	0.12	-16.67	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.83	-0.59	不适用	0.03
加权平均净资产收益率（%）	4.01	4.81	减少 0.80 个百分点	6.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-32.92	-24.11	不适用	1.22

#### 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	附注（如适用）	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	661,084,085.05	主要系公司处置子公司及合营公司股权产生的收益	559,332,312.98	7,008,002.65
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、	29,106,068.00	主要系政府补助款	21,858,603.00	18,414,900.00

按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	110,742,204.61	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费	19,317,285.76	5,684,028.85
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				431,011.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				71,865,793.48
对外委托贷款取得的损益	53,184,279.83	收取参股公司委托贷款利息	86,558,135.68	28,635,651.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,049,005.58		-4,939,096.58	-2,919,808.44
少数股东权益影响额	-303,778.66		-18,369.10	15,075.08
所得税影响额	-169,955,795.37		-162,062,872.43	-31,769,227.66
<b>合计</b>	<b>685,906,069.04</b>		<b>520,045,999.31</b>	<b>97,365,426.61</b>

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 1、总体经营情况概述

2013 年，在政府持续调控和地产业区域分化的大背景下，公司继续贯彻“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，拓展京内土地资源，1 月，公司联合大股东京投公司相继获取北京市海淀区玉渊潭乡项目（地铁五路居车辆段上盖，现名“琨御府”）及昌平区东小口项目（地铁平西府车辆段上盖，现名“公园悦府”）地块。同时，继续寻求非战略项目的转让，完成钱湖国际的股权出售，进一步收缩了公司京外项目的比重；出售了京泰祥和控股权，降低商业资产在公司资产中的比重，减少资金占用，提高资产周转率。经过一年的经营，公司资源进一步集中于北京和轨道物业项目，资产结构进一步优化，资产质量显著提高。

同时，公司根据发展战略和经营情况，进一步改进管控模式，提升运营效率：一方面，对组织架构进行调整，取消了事业部，将管理层级由三级减少为两级，由此缩短管理链条，提高决策效率，加强了公司本部对各项目公司的直接指导、管理和监督；另一方面，公司进一步推进精细化管理，紧紧抓住计划、成本、财务三条主线，对项目公司实施月度计划、月度考核，并与月度薪酬挂钩，推进各项目按计划实施。

报告期内，公司以京内轨道物业项目为重点，各项目稳步推进：（1）西华府项目：项目一期盖上商品房于 10 月取得《建筑工程施工许可证》并开工建设，11 月底开盘销售，开盘当日认购率达 86%，全年共完成签约销售额 16.54 亿元，预计 2014 年上半年项目二期开盘销售；（2）公园悦府项目：12 月取得一期《建筑工程施工许可证》并开工建设，临时售楼处、样板间已完成并开始电访接待，预计 2014 年上半年开盘销售；（3）琨御府项目：已取得全部盖上部分《建设工程规划许可证》，临时售楼处主体结构完成，开始正式电访接待，预计 2014 年年内开盘销售；（4）新里程项目：全年实现签约销售额 7.88 亿元，并分别于 5 月、10 月完成限价房和一期商品房的交付工作，二期商品房大部分楼栋已主体封顶；（5）金域公园项目（原“上林湾”项目）：项目四证已齐全，住宅全部楼栋外立面完成并外架拆除，正进行市政、配套等工程施工，预计 2014 年年内开盘销售。

京外项目中，无锡鸿墅项目（原“悦湖花园”项目）一期工程全部主体封顶，售楼处、样板间已对外开放；上海安达仕酒店正常运营，酒店客流、运营收入均稳步增加；鄂尔多斯泰悦府项目已于 10 月完成项目减资。

#### 2、财务状况分析

报告期内，归属于上市公司股东净利润 7,452.88 万元，与上年同期相比减少 13.84%；公司实现营业总收入 99,627.47 万元，同比下降 11.22%，主营业务收入中实现房地产业务收入 66,774.02 万元，较上年同期增加 51,617.78 万元，增幅 340.57%，主要系本报告期房地产项目销售结转收入所致；进出口业务收入 24,619.18 万元，较上年同期减少 791.02 万元，减幅 3.11%；国内贸易收入 5,088.74 万元；服务及其他收入 2,791.39 万元。

报告期内，公司三项费用总计 37,800.39 万元，较上年同期增加 2,488.18 万元，增幅 7.05%；其中管理费用 11,728.59 万元，较上年同期增加 982.50 万元，增幅 9.14%；销售费用 5,582.95 万元，较上年同期增加 2,098.09 万元，增幅 60.21%，主要系公司轨道物业规模扩大，项目增加，前期广告宣传力度较大，导致销售费用增加；财务费用 20,488.85 万元，与上年同期相比变化不大。

本报告期末，公司资产总额 2,400,991.34 万元，较上年末增加 901,787.24 万元，增幅 60.15%，资产总额中存货期末余额 1,877,806.80 万元，占资产总额的 78.21%，较期初增加 873,997.53 万元，增幅 87.07%，其中北京地区存货达 1,778,551.01 万元，占存货总额的 94.71%，主要系几个轨道物业项目，公司资产质量良好。负债总额 2,174,819.68 万元，较上年末增加 911,570.92 万

元，增幅 72.16%，其中公司的预收账款期末余额 215,186.54 万元，较期初增加了 255.12%，主要系随着公司规模不断扩大及项目开发速度的加快，预收账款及借款增加。公司资产负债率 90.58%，报告期内剔除预收账款后公司流动负债占负债总额的 33.07%，且随着公司各项目滚动开发，预售资金快速回笼，公司有能力和到期各项款项。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 186,606.11 万元，较上年末增加 2,637.82 万元。报告期内公司发放 2012 年度股东现金红利 4,815.05 万元。2013 年度预计发放现金红利 2,296.41 万元，占报告期归属于上市公司股东净利润的 30.81%，该方案尚须公司股东大会审议。

本报告期，公司经营活动现金流量净额为-829,859.72 万元，净流出较上年同期大幅增加，主要系本报告期公司取得两个轨道物业项目，项目购地支出较上期大幅增加所致；公司投资活动现金流量净额为 152,159.94 万元，较上年同期大幅增加，主要系转让部分项目公司股权收回投资款项所致；公司筹资活动现金流量净额为 744,719.74 万元，较上年同期增幅较大，主要系公司规模扩大，资金需求增加。

### 3、公司主要项目及储备情况

截止 2013 年底，公司在建拟建二级开发项目共 8 个，合计总建筑面积约 267.19 万平方米，均拟主要发展作销售。2013 年新开工面积 32.2 万平方米，竣工面积 6.69 万平方米。

#### 公司主要项目及储备情况

单位：万平方米

项目	项目位置	状况	权益	占地面积	总建筑面积	剩余可售面积	2013 年在建总建筑面积	2013 年竣工面积	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展作出租的土地及房产面积	
									土地	房产	土地	房产	土地	房产
公园悦府	北京昌平区	在建	51%	25.94	62.82	40.36	14.74	0	25.94	62.82	25.94	62.82	0	0
琨御府	北京海淀区	前期	51%	15.91	39.65	28.67	0	0	15.91	39.65	15.91	39.65	0	0
西华府	北京丰台区	在建	50%	23.32	66.28	47.32	4.87	0	23.32	66.28	23.32	66.28	0	0
台湾会馆	北京朝阳区	储备	间接持有项目 80% 股权	1.36	9.00	8.00	0	0	1.36	9.00	1.36	9.00	0	0
金域公园	北京房山区	在建	49%	2.75	6.96	5.46	6.96	0	2.75	6.96	2.75	6.96	0	0
新里程	北京房山区	在建	80%	7.14	17.14	5.35	17.14	6.69	4.70	11.28	4.70	11.28	0	0
鸿墅	无锡惠山区	在建	100%	24.16	48.09	36.81	7.08	0	24.16	48.09	24.16	48.09	0	0
泰悦府	鄂尔多斯东胜区	在建	49%	25.16	17.25	13.40	6.51	0	25.16	17.25	25.16	17.25	0	0
小计				<b>125.74</b>	<b>267.19</b>	<b>185.37</b>	<b>57.30</b>	<b>6.69</b>	<b>123.30</b>	<b>261.33</b>	<b>123.30</b>	<b>261.33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

注：剩余可售面积中未含车位等地下部分；表格中所有面积类数据均为项目整体面积，未按照本公司权益折算；未来拟发展做销售或出租情况为暂估数。

#### 4、公司房地产项目销售情况

2013 年内，公司共推出住宅可售面积约 8.98 万平方米，实现签约销售面积 8.36 万平方米，去化率 90% 以上，签约销售额 24.42 亿元，销售均价为 29,207 元/平方米。

项目	项目种类	报告期内签约销售面积（平方米）	平均售价（元/平方米）
西华府	住宅	42,860	38,582
新里程	住宅	40,753	19,347
小计		<b>83,613</b>	

#### 5、公司主要房地产出租情况

公司名称	项目种类	可出租面积（平方米）	出租率	2013 年度租金收入（万元）	每平方米租金（元/天）
大红门项目	购物中心	49,909.74	100%	3,170.76	2.10
	影院	8,888.76	100%	333.33	1.25
	幼儿园	2,436.00	100%	80.00	0.91
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	100%	269.46	3.66
华联 2 号楼及中农信商厦	商用库房	10,794.11	100%	292.52	1.09
中山大厦及中农信商厦 10 层	写字楼、仓储	1,221.72	90%	49.85	0.82
华联 3 号楼	商铺及购物中心	6,539.58	97%	1,787.27	7.80
	写字楼	6,468.56	97%	669.62	2.91

### (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	996,274,665.97	1,122,229,885.64	-11.22
营业成本	928,648,019.59	600,249,086.61	54.71
销售费用	55,829,507.38	34,848,581.81	60.21
管理费用	117,285,927.59	107,460,899.15	9.14
财务费用	204,888,479.94	210,812,663.24	-2.81
经营活动产生的现金流量净额	-8,298,597,221.18	-727,892,855.32	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,521,599,355.47	-218,507,532.84	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	7,447,197,357.13	828,452,413.87	798.93

#### 2、收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司房地产销售收入 60,027.01 万元，较上年同期增加 1129.96%，主要系公司新里程项目实现销售结转。

本报告期，公司物业租赁收入 6,747 万元，较上年同期减少 34.34%，主要系公司转让持有性物业资产所致。

##### (2) 主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 163,893,933.98 元, 占公司销售总额的 16.44%。

客户名称	营业收入(元)	占公司全部营业收入的比例(%)
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	48,259,034.51	4.84
宁波三汇进出口有限公司	45,265,325.37	4.54
浙江银泰百货有限公司	31,707,657.82	3.18
FLY WING	21,576,679.31	2.17
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO. LTD	17,085,236.97	1.71
合计	<b>163,893,933.98</b>	<b>16.44</b>

### 3、成本

#### (1)成本分析表

##### 分行业情况

单位：元

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产行业	土地成本	239,598,640.79	25.80	9,835,133.68	1.64	2,336.15
房地产行业	建安成本及其他	343,623,077.21	37.00	9,911,594.04	1.65	3,366.88
房地产行业	折旧及其他	31,233,029.32	3.36	40,912,923.16	6.82	-23.66
进出口贸易	出口成本	242,090,518.68	26.07	249,821,275.38	41.62	-3.09
国内贸易	内销成本	50,270,660.83	5.41	34,740,276.67	5.79	44.70
旅游饮食服务及其他	人工成本	8,544,370.50	0.92	6,032,579.75	1.00	41.64
旅游饮食服务及其他	其他成本	9,887,307.42	1.06	11,102,591.79	1.85	-10.95
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,677,807.15	0.18	968,582.71	0.16	73.22
房地产行业	投资性房地产账面价值	1,722,607.69	0.20	236,924,129.43	39.47	-99.27

##### 分产品情况

单位：元

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房产销售	土地成本	239,598,640.79	25.80	9,835,133.68	1.64	2,336.15
房产销售	建安成本及其他	343,623,077.21	37.00	9,911,594.04	1.65	3,366.88
物业租赁	折旧及其他	31,233,029.32	3.36	40,912,923.16	6.82	-23.66
进出口贸易	出口成本	242,090,518.68	26.07	249,821,275.38	41.62	-3.09
国内贸易	内销成本	50,270,660.83	5.41	34,740,276.67	5.79	44.70

旅游餐饮服务及其他	人工成本	8,544,370.50	0.92	6,032,579.75	1.00	41.64
旅游餐饮服务及其他	其他成本	9,887,307.42	1.06	11,102,591.79	1.85	-10.95
旅游餐饮服务及其他	折旧及摊销	1,677,807.15	0.18	968,582.71	0.16	73.22
房产销售	投资性房地产账面价值	1,722,607.69	0.20	236,924,129.43	39.47	-99.27

土地成本：本期新里程项目销售结转所致

建安成本及其他：本期新里程项目销售结转所致

折旧及其他：上期处置投资性房地产所致

内销成本：本期销售量增加

折旧及摊销：本报告期新增公司所致

投资性房地产账面价值：上期处置投资性房地产金额较大所致

## (2)主要供应商情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 91,414,341.92 元，占采购总额的 36.92%。

单位名称	金额(元)	占比采购总额比重%
宁波柏森国际贸易有限公司	34,097,000.00	13.77
广州热浪实业有限公司	20,972,660.50	8.47
杭州祥德纺织品有限公司	16,741,378.58	6.76
浙江省永康市协恒实业有限公司	10,127,697.50	4.09
宁波市江北天硕医疗仪器有限公司	9,475,605.34	3.83
合计	91,414,341.92	36.92

## 4、费用

报告期内，公司三项费用总计 37,800.39 万元，较上年同期增加 2,488.18 万元，增幅 7.05%；其中管理费用 11,728.59 万元，较上年同期增加 982.50 万元，增幅 9.14%；销售费用 5,582.95 万元，较上年同期增加 2,098.09 万元，增幅 60.21%，主要系公司轨道物业规模扩大，项目增加，前期广告宣传力度较大，导致销售费用增加；财务费用 20,488.85 万元，与上年同期相比变化不大。

## 5、现金流

公司经营活动现金流量净额为-829,859.72 万元，净流出较上年同期大幅增加，主要系本报告期公司取得两个轨道物业项目，项目购地支出较上期大幅增加所致；

公司投资活动现金流量净额为 152,159.94 万元，较上年同期大幅增加，主要系转让部分项目公司股权收回投资款项所致；

公司筹资活动现金流量净额为 744,719.74 万元，较上年同期增幅较大，主要系公司规模扩大，资金需求增加。

## 6、其它

### (1)公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本报告期，公司实现利润总额 10,811.98 万元，其中投资收益 50,744.79 万元，主要系公司处置部分项目公司股权所致，公司因转让项目公司股权产生的投资收益合计为 65,803.80 万元。

公司主营业务中房地产业务销售收入虽较上年同期增幅较大，但因受国家宏观政策调控影响，且销售结转项目中有部分限价房，导致公司房产销售毛利率较低。

公司目前大部分房地产项目尚处于开发阶段，未形成滚动开发，销售结转面积较少，各项

费用发生与销售收入结转不配比。公司三项费用总计 37,800.39 万元，占销售收入的 37.94%。

## (2)发展战略和经营计划进展说明

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

公司于 2013 年年初提出了年度营业收入 9.5 亿元的经营目标，实际年度实现营业收入 9.96 亿元，超额 4.84%；公司年初预计三项费用合计 4.6 亿元，实际发生 3.78 亿元，节约 17.83%。

## (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

#### 主营业务分行业情况

单位：元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	667,740,150.24	614,454,747.32	7.98	340.57	912.95	减少 52.00 个百分点
进出口贸易	246,191,789.01	242,090,518.68	1.67	-3.11	-3.09	减少 0.01 个百分点
国内贸易	50,887,389.44	50,270,660.83	1.21	44.94	44.70	增加 0.16 个百分点
旅游饮食服务及其他	27,913,942.00	20,109,485.07	27.96	20.06	11.08	增加 5.82 个百分点
<b>合计</b>	<b>992,733,270.69</b>	<b>926,925,411.90</b>	<b>6.63</b>	<b>113.94</b>	<b>155.12</b>	<b>减少 15.07 个百分点</b>

#### 主营业务分产品情况

单位：元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	600,270,139.00	584,822,226.52	2.57	1,129.96	2,861.62	减少 56.97 个百分点
物业租赁	67,470,011.24	29,632,520.80	56.08	-34.34	-27.57	减少 4.11 个百分点
进出口贸易	246,191,789.01	242,090,518.68	1.67	-3.11	-3.09	减少 0.01 个百分点
国内贸易	50,887,389.44	50,270,660.83	1.21	44.94	44.70	增加 0.16 个百分点
旅游饮食服务及其他	27,913,942.00	20,109,485.07	27.96	20.06	11.08	增加 5.82 个百分点
<b>合计</b>	<b>992,733,270.69</b>	<b>926,925,411.90</b>	<b>6.63</b>	<b>113.94</b>	<b>155.12</b>	<b>减少 15.07 个百分点</b>

报告期内，公司房地产销售业务较上年同期增幅较大，但毛利率下降较多，主要因为公司受国家宏观政策调控影响，且销售结转项目中有部分限价房，导致公司房产销售毛利率较低。

公司物业租赁业务毛利率变化不大，但因公司转让部分物业导致物业租赁收入相应减少。

公司其他业务变化不大。

### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	640,194,110.28	625.21
宁波	352,539,160.41	-6.18

公司发展战略为“以北京为中心，以轨道交通为依托”，2013 年公司销售收入中北京地区占 64.49%。

### (三)资产、负债情况分析

#### 1、资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	1,130,560,498.61	4.71	467,805,435.63	3.12	141.67
其他应收款	1,738,498,607.42	7.24	1,365,390,152.83	9.11	27.33
存货	18,778,067,954.08	78.21	10,038,092,686.61	66.96	87.07
长期股权投资	402,669,522.51	1.68	375,544,069.34	2.50	7.22
投资性房地产	253,258,516.99	1.05	846,886,626.61	5.65	-70.10
固定资产	55,437,640.54	0.23	65,707,855.51	0.44	-15.63
短期借款	504,500,000.00	2.10	1,593,500,000.00	10.63	-68.34
应付账款	152,780,261.91	0.64	285,868,148.98	1.91	-46.56
预收款项	2,151,865,360.25	8.96	605,946,113.32	4.04	255.12
应付职工薪酬	41,157,587.90	0.17	25,411,305.51	0.17	61.97
应交税费	84,993,931.20	0.35	330,976,771.38	2.21	-74.32
应付利息	140,911,295.35	0.59	272,253,510.48	1.82	-48.24
一年内到期的非流动负债	3,957,362,492.53	16.48	1,778,000,000.00	11.86	122.57
长期借款	12,402,150,000.00	51.65	4,567,531,185.18	30.47	171.53

货币资金：增加主要系公司西华府项目开始预售，预收账款增加

存货：增加主要系公司年初获取两个规模较大的轨道物业上盖项目所致

投资性房地产：减少主要系公司转让部分项目公司股权导致合并范围发生变化所致

短期借款：减少主要系公司偿还短期借款所致

应付账款：减少主要系公司偿还到期应付款所致

预收款项：增加主要系公司西华府项目报告期预售且尚未达到销售收入结转条件所致

应付职工薪酬：增加主要系公司规模扩大，专业技术人员增加，合并范围变化所致，上述余额主要系公司年末未付工资及年度奖金

应交税费：减少主要系公司规定时间缴纳应交税费所致

应付利息：减少主要系公司偿还到期利息所致

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款转入所致

长期借款：增加主要系公司规模扩大所需资金增加

### (四)核心竞争力分析

- 1、依托股东支持，积极争取轨道物业开发资源，不断提升轨道物业专业开发能力；
- 2、公司“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略定位清晰；
- 3、公司致力于打造品牌，提高产品品质，树立良好的资本市场形象；
- 4、公司持续改进管控体系，规范运作水平不断提高。

### (五)投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

报告期内投资额（万元）	15,115.00
投资额增减变动数（万元）	-44,785.00
上年同期投资额（万元）	59,900.00
投资额增减幅度（%）	-74.77

## 被投资公司情况

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例（%）	备注	金额（万元）
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	51	设立新公司	1,020.00
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	51	设立新公司	1,020.00
北京山行者户外运动有限公司	体育项目营业、服务	100	设立新公司	300.00
北京京西弘扬文化传媒有限公司	组织文化活动、策划	100	设立新公司	100.00
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	种植农作物、树木	100	设立新公司	100.00
北京基石创业投资基金（有限合伙）	投资管理咨询	43.08	股权投资	12,575.00
<b>合计</b>				<b>15,115.00</b>

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1)委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## (2)委托贷款情况

## 委托贷款项目情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,216.67	194.43
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,215.00	194.16
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,213.33	193.89
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,211.67	193.63
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,210.00	193.36
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,208.33	193.10
上海礼兴酒店有限公司	4,242.60	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,023.88	163.62
上海礼兴酒店有限公司	339.70	2年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	82.66	13.78
上海礼兴酒店有限公司	738.00	1年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	89.79	14.97
上海礼兴酒店有限公司	1,072.73	1年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	130.52	21.75
上海礼兴酒店有限公司	836.00	1年期	12	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	101.71	16.95

上海礼兴酒店有限公司	1,119.95	1 年期	12	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	137.01	22.83
上海礼兴酒店有限公司	2,000.00	2 年期	12	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	486.67	63.89
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	500.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	59.47	8.78
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	1,900.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	225.31	19.58
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	300.00	2 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	68.43	7.59
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	100.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	11.46	1.32
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	400.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	45.66	5.10
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	6,902.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	787.79	88.00
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	21,000.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	2,360.17	231.00
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	3,203.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	359.00	34.25
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	15,000.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	1,540.83	140.83
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	12,000.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	1,228.67	241.17
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	500.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	55.76	5.07
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	29,600.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	3,292.18	1,697.66
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	400.00	1 年期	11	日常经营 用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	44.49	4.04

注：以上利率为年利率（%）；委托贷款金额不含尚未结清的委托贷款利息；鄂尔多斯项目公司因减资 2013 年 12 月由公司的控股子公司变为合营公司。

### 3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 4、主要子公司、参股公司分析

#### (1) 主要子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
<b>孙、子公司：</b>					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	23,000.00	947,534.86	48,960.85	-5,306.07
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	129,843.85	36,426.92	-3,065.41
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	504,066.87	7,872.61	-1,949.66
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	536,365.53	1,617.53	-382.47
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	527,398.08	1,582.09	-417.91
北京潭拓投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	24,392.94	-2,640.46	-7,598.54
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	24,335.82	-16,640.63	-3,328.83
北京台湾会馆开发建设有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	160,365.37	70,922.71	-260.21
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	20,022.22	3,382.47	114.17
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,499.24	-2,382.65	-2,066.44
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	145,801.71	54,069.06	-1,073.94
<b>参股公司：</b>					
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	3,000.00	111,528.43	-581.43	-1,056.44
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	156,700.63	7,645.61	-19,114.94
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	87,965.42	21,985.36	-777.82
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	房地产开发与经营	5,000.00	57,129.69	3,873.85	-1,126.15

## (2) 股权投资变动情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	股权变动对利润总额的影响	情况说明
北京京投银泰尚德置业有限公司	10,000.00	-	51%	-458.37	报告期新增轨道物业项目公司，后期会产生较好的收益
北京京投兴业置业有限公司	10,000.00	-	51%	-517.38	报告期新增轨道物业项目公司，后期会产生较好的收益
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	5,000.00	80%	-	22,834.61	根据公司战略目标处置京外项目公司股权，评估协议价格转让
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	16,553.08	45%	-	18,655.24	根据公司战略目标处置京外项目公司股权，评估协议价格转让
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,000.00	100%	20%	24,313.96	根据公司战略目标，对盈利能力较弱的持有性物业项目逐渐缩小持有规模，实现股东收益最大化
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,000.00	51%	49%	128.51	减资后子公司变为合营公司

## (3) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	亏损原因
北京京投置地房地产有限公司	1,797.78	-1,499.38	-5,306.07	公司营业收入较少，但因公司涉及一般分立，对资产评估增值缴纳企业所得税导致公司亏损
北京京投万科房地产开发有限公司	59,341.06	-4,110.44	-3,065.41	主要受限房价销售因素影响，且推广费用增加，导致亏损
北京京投银泰置业有限公司	-	-2,534.94	-1,949.66	尚无结转收入
北京潭柘投资发展有限公司	23.94	-7,756.98	-7,598.54	基本无收入，费用增加，报告期计提坏账准备
北京晨枫房地产开发有限公司	-	-3,363.13	-3,328.83	无收入，主要为利息费用
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	-	-2,066.44	-2,066.44	无收入，主要为利息费用
无锡惠澄实业发展有限公司	-	-1,064.39	-1,073.94	无结转收入
上海礼兴酒店有限公司	13,415.62	-19,114.94	-19,114.94	酒店项目开业初期收入较少，折旧摊销及利息费用较大
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	3,182.29	-1,126.15	-1,126.15	摊销折旧费用较大

## (4) 投资收益中占比在 10%以上的股权投资项目

单位：万元 币种：人民币

单位名称	产生的投资收益	情况说明
京投银泰（湖南）置地投资有限公司	22,834.61	股权转让
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	18,655.24	股权转让
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	24,313.96	80%股权转让
上海礼兴酒店有限公司	-10,745.63	酒店项目开业初期收入较少，折旧摊销及利息费用较大

## (5) 经营业绩变动 30%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2012 年净利润	2013 年净利润	增减变动	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	2,623.75	-5,306.07	-302.23%	公司营业收入较少，但因公司涉及一般分立，对资产评估增值缴纳企业所得税导致公司亏损
北京京投万科房地产开发有限公司	-300.83	-3,065.41	-918.98%	主要受限价房销售因素影响，且推广费用增加，导致亏损
北京京投银泰置业有限公司	-177.73	-1,949.66	-996.98%	无结转收入，房产销售推广宣传费用增加所致
北京潭柘投资发展有限公司	459.93	-7,598.54	-1752.11%	基本无收入，费用增加，报告期计提坏账准备
北京台湾会馆开发建设有限公司	-582.55	-260.21	55.33%	本期业务量较小，期间费用减少导致亏损减少
宁波华联房地产开发有限公司	-478.95	114.17	123.84%	本期期间费用减少导致利润增加
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	-1,189.94	-2,066.44	-73.66%	本期借款增加、财务费用增加导致亏损增加
无锡惠澄实业发展有限公司	-341.27	-1,073.94	-214.69%	本期开发量加大、销售费用增加导致亏损增加

## (6) 资产总额变动 30%以上的子公司、参股公司

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2012 年底资产总额	2013 年底资产总额	增减变动	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	314,873.77	947,534.86	200.93%	控股子公司增加、投资增加
无锡惠澄实业发展有限公司	88,906.18	145,801.71	64.00%	开发投入增加
北京京投阳光房地产开发有限公司	65,485.11	87,965.42	34.33%	开发投入增加

## 5、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	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
北京基石创业投资基金（有限合伙）	25,150.00		12,575.00	12,575.00	
<b>合计</b>	<b>25,150.00</b>	<b>/</b>	<b>12,575.00</b>	<b>12,575.00</b>	<b>/</b>

2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额25,150万元，本报告期实缴出资额为12,575万元。

## 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

2013年，房地产行业在经历数轮调控之后，各城市土地及商品房价格已显现出分化趋势，主要房企都加大了在一线城市的土地获取和开发力度，一线城市的开发项目面临激烈的竞争和较大的成本压力。

### (二)公司发展战略

依托股东的资源、资金和专业开发团队的优势，以北京为中心，以轨道交通为依托，调整优化资产结构，着力开发轨道物业，打造轨道物业专业开发核心竞争力，不断提升公司管理水平及盈利能力，实现公司的稳健和可持续发展，努力为股东创造价值。

### (三)经营计划

- 1、进一步调整优化投资结构，择机转让非核心资产。
- 2、加大地产项目开发销售力度，加快资金回笼，2014年力争达到70亿元的销售规模。
- 3、积极参与北京土地市场，特别是轨道物业项目，进一步打造轨道物业项目开发的核心竞争力。
- 4、提升公司系统性管控能力，强化激励约束机制，提高执行力和整体运营效率。
- 5、继续提高公司规范运作水平。
- 6、2014年公司财务预算指标：营业收入20亿元，三项费用总额5.28亿元。

### (四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014年度，公司将根据经营计划及投资需要，一方面加大项目开发和销售力度，快速回笼资金；另一方面，通过多种渠道筹集资金，优化债务结构，降低资金成本，提高资金使用效率，支持公司健康持续发展。

### (五)可能面对的风险

#### 1、政策风险

国家对房地产行业持续进行调控，一定程度上对市场需求形成抑制，可能影响公司的销售和资金回笼速度。北京实施的“竞地价、限房价”政策，将挤压房企利润空间，对公司的成本控制、销售策略等形成考验。

#### 2、财务风险

公司资产规模迅速扩大，负债率较高，随着房地产调控的持续进行，公司财务融资方面面临一定风险。

#### 3、行业竞争加剧风险

依据公司战略，公司资金、资源进一步集中于北京和轨道物业项目，而此类项目历来都是

地产企业重点争夺的资源，特别是 2013 年下半年以来土地市场区域分化更为明显，北京等一线城市土地市场竞争更为激烈。此外，公司大部分项目集中于北京地区，项目集中度高，抗风险能力相对较弱。

### 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

根据企业会计准则相关规定，公司及控股子公司本年度对各项应收款项进行了清理，综合分析债权所在单位的性质、经营状况、账龄、可回收性等因素，公司对 2013 年末应收款项的组合重新进行了核定，对以前存在结算期但在本期末不再符合存在结算期的应收款项重新划分到账龄组合中，按账龄组合计提坏账准备。2013 年度因重新调整应收款项组合，按账龄分析应计提坏账准备 5,497.18 万元，导致当期利润总额减少 5,497.18 万元，报告期末净资产减少 4,872.18 万元，资产总额减少 4,872.18 万元。此次会计估计变更对本公司未来期间坏账准备计提将产生一定影响，但总体上对公司财务状况和经营成果不会产生重大影响。

公司不存在会计政策变更的情况。

#### (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

根据公司章程的规定，公司充分考虑对投资者的回报，充分保护中小股东的合法权益，除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可分配利润的 5%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

报告期内，公司严格执行分红政策，结合实际情况，制定了 2012 年度利润分配方案：向全体股东每 10 股派发现金红利 0.65 元（含税），分配金额为 48,150,543.81 元，2013 年 5 月 16 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过了该分配方案，2013 年 7 月 5 日该利润分配方案实施完毕。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.31	0	22,964,105.51	74,528,801.79	30.81
2012 年	0	0.65	0	48,150,543.81	86,496,857.15	55.67
2011 年	0	0	0	0	118,911,076.28	

## 五、其他披露事项

2013 年 2 月 5 日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除及再质押的函，获悉：

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

(2)中国银泰质押给华鑫国际信托有限公司(下称“华鑫信托”)的本公司 5,753 万股无限售流通股股票在证券登记公司解除质押，质押解除登记日为 2013 年 2 月 4 日；同日，中国银泰将上述股票再次质押给华鑫信托，质押登记日为 2013 年 2 月 4 日，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕(详见公告临 2013-009)。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一)临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、出售资产情况

单位：万元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
长沙市万科房地产开发有限公司	京投银泰（湖南）置地投资有限公司 80% 股权	2013 年 2 月 2 日	34,212.60	0	22,834.61	否	市场协议价格	是	是	170.40	
宁波东钱湖投资开发有限公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 45% 股权	2013 年 12 月 27 日	18,655.24	-3,652.41	18,655.24	否	市场协议价格	是	是	159.33	
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	北京京泰祥和资产管理有限责任公司 80% 股权	2013 年 12 月 31 日	25,526.67	-881.25	24,313.96	是	市场协议价格	是	否	167.21	其他

**(1)本报告期发生的重大资产出售进展情况说明**

A、2012 年 12 月 28 日、2013 年 1 月 16 日，公司八届十次董事会、2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权的议案》，同意公司将持有的湖南置地 80% 股权以 34,212.60 万元的价格转让给长沙万科，截止 2013 年 2 月 2 日，股权转让已经完成。2013 年 3 月 29 日股权转让款全部结清，截至 2013 年 12 月 31 日累计收到债权及利息款 51,260.52 万元，截止 2014 年 3 月又收到债权款 16,000 万元，债权款已全部结清。公司因转让该项目使利润总额增加 22,834.61 万元。

B、2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的议案》，同意将公司持有的钱湖国际 45% 的股权以 18,655.24 万元的价格转让给宁波东钱湖投资开发有限公司。2013 年 12 月 24 日收到首笔股权转让款 11,193.14 万元，2013 年 12 月 27 日股权转让已完成。截止 2014 年 3 月 25 日，公司收回全部剩余股权转让款 7,462.10 万元。

C、2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，同意将公司持有的京泰祥和 80% 的股权以 25,526.67 万元的价格转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司。本报告期收到股权转让款 15,316 万元，2013 年 12 月 31 日股权转让完成。2014 年 3 月 19 日收到全部剩余股权转让款 10,210.67 万元。由于京泰祥和系京投置地存续分立的新设公司，分立后华夏银行北京姚家园支行 4.2 亿元的固定资产借款由京泰祥和承接，华夏银行对此出具了同意函。公司转让上述股权后，该笔借款在银行系统内仍反映为京投置地的贷款，贷款转移各项手续尚在办理中，京投置地承担连带偿还责任；京投置地对京泰祥和和其他债务仍继续承担连带偿还责任，总金额 903.66 万元，转让协议约定 2014 年 12 月 20 日前购买方将清偿公司全部款项。

**(2)以前期间发生的持续到本报告期重大出售资产进展情况说明**

A、2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，本报告期公司收到资产转让款 58,800 万元，截至 2013 年 12 月 31 日资产转让款 65,800 万元全部结清。

B、2012 年 12 月 28 日公司八届十次董事会审议通过了《关于转让北京京投阳光房地产开发有限公司股权的议案》，2013 年 8 月 5 日，公司八届十四次董事会审议通过了《关于调整北京京投阳光房地产开发有限公司股权转让事项付款进度的议案》，因审批原因导致“京投快线上林湾”项目未能按照原协议约定时间取得预售许可证及环评报告，经与北京万科友好协商，调整原协议中的付款进度并签署了补充协议。本报告期收到债权款 11,979.44 万元，收到股权转让款 6,809.2 万元，截至 2013 年 12 月 31 日股权转让款 13,618.4 万元全部结清。

C、2012 年 12 月 7 日、12 月 24 日，公司八届八次董事会、2012 年第五次临时股东大会审议通过了《关于转让北京华安泰投资有限公司股权的议案》，本报告期收回债权款 45,681 万元。

**2、企业合并情况**

(1) 2012 年 5 月 11 日、5 月 29 日，公司八届一次董事会、2012 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项。2013 年 1 月 10 日，公司八届十一次董事会审议通过了《关于参与昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权投标的议案》及《关于参与北京市海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权投标的议案》。

A、2013 年 1 月 16 日，公司全资子公司京投置地联合京投公司参与了北京市海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权的投标，并于同年 1 月 18 日获得国土部门的《中标通知书》。按照《合作开发协议》约定，京投置地、京投公司按照 51%、49% 的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发经营。2013 年 2 月 8 日成立项目公司北京京投兴业置业有限公司，注册资本 10,000 万元，本报告期实缴资

本 2,000 万元，其中京投置地实际出资 1,020 万元，本报告期公司将其纳入合并范围。

B、2013 年 1 月 18 日，公司全资子公司京投置地联合京投公司参与了北京市昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权的投标，并于同年 1 月 21 日获得国土部门的《中标通知书》。按照《合作开发协议》约定，京投置地、京投公司按照 51%、49% 的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发经营。2013 年 2 月 25 日成立项目公司北京京投银泰尚德置业有限公司，注册资本 10,000 万元，本报告期实缴资本 2,000 万元，其中京投置地实际出资 1,020 万元，本报告期公司将其纳入合并范围。

(2) 2012 年 12 月 28 日、2013 年 1 月 16 日，公司八届十次董事会、2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权的议案》，公司将持有的湖南置地 80% 的股权以 34,212.60 万元的价格转让给长沙万科。2013 年 2 月 2 日确认为出售日，本报告期股权转让款已全部付清，公司不再将湖南置地及其下属两家子公司纳入合并报表范围。

(3) 2013 年 5 月 16 日子公司京投置地股东会决议进行存续分立，京泰祥和成为本公司的全资子公司；2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，2013 年 12 月 31 日股权处置完成，公司不再将京泰祥和纳入合并范围。

(4) 2013 年 10 月 9 日，公司八届十八次董事会审议通过了《关于鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司减资的议案》，将鄂尔多斯项目公司注册资本由 20,000 万元减少至 3,000 万元，其中本公司出资额由 10,200 万元减少至 1,470 万元，持股比例由 51% 变更为 49%。本报告期末，因该减资事宜，鄂尔多斯项目公司成为公司的合营企业，不再纳入公司合并范围，期初至减资日鄂尔多斯项目公司净利润-152.95 万元。

(5) 本报告期内，公司全资子公司潭柘投资成立三家子公司，详见“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析（五）投资状况分析 1、对外股权投资总体分析”。

## 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

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

关联交易类别及内容	关联人	2013 年预计金额（万元）	2013 年 1-12 月实际发生额（万元）
提供借款	上海礼兴酒店有限公司	50,000.00	38,348.99
	北京京投阳光房地产开发有限公司	10,000.00	4,154.73
	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	60,000.00	45,296.23
提供担保	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	60,000.00	8,825.00
租金收入	浙江银泰百货有限公司	3,792.00	3,170.76

#### 2、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京市基础设施投资有限公司	母公司	借款	支付借款利息费用	协议价格		143,289.94	92.48	货币资金		
合计				/	/	143,289.94	92.48	/	/	/

此关联交易不影响公司独立性。

## (二)资产收购、出售发生的关联交易

### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额25,150万元，出资占比将达到43.08%，成为基石基金的第一大有限合伙人，本报告期实缴出资额12,575万元。

(2) 2012年11月16日、12月4日，公司八届七次董事会、2012年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，本报告期公司累计收到华联1、2号楼资产转让款共计58,800万元，资产转让价款全部结清。

(3) 2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，同意将公司持有的京泰祥和80%的股权以25,526.67万元的价格转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司。截止本报告披露日公司股权款全部收回。

## (三)共同对外投资的重大关联交易

### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2012年5月11日、5月29日，公司八届一次董事会、2012年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项。2013年1月10日，公司八届十一次董事会审议通过了《关于参与昌平区东小口镇住宅混合公建用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权投标的议案》及《关于参与北京市海淀区玉渊潭乡F1住宅混合公建用地、F2公建混合住宅用地（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权投标的议案》。与京投公司联合投标及设立新公司情况详见“第五节重要事项中资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况2企业合并情况”。

单位：万元

公司名称	注册资本	主营业务	实收资本	总资产	净资产	净利润	项目进展
北京京投兴业置业有限公司	10,000.00	房地产开发与经营	2,000.00	527,398.08	1,582.09	-417.91	前期阶段

北京京投银泰尚德置业有限公司	10,000.00	房地产开发与经营	2,000.00	536,365.53	1,617.53	-382.47	在建阶段
----------------	-----------	----------	----------	------------	----------	---------	------

## (四)关联债权债务往来

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的议案》，截止本报告披露日上述议案涉及的债权尚未收回。	具体详见公司于2013年12月12日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上的临 2013-041 号公告。
2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，截止本报告披露日上述议案涉及的债权尚未收回。	具体详见公司于2013年12月12日刊登在上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上的临 2013-042 号公告。

## 2、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
北京市基础设施投资有限公司	母公司				743,743.32	908,911.68	1,652,655.00	
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	38,636.27	5,598.44	44,234.71				
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营公司	21,159.61	-6,834.80	14,324.81				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	合营公司			94,075.70				
<b>合计</b>		<b>59,795.88</b>	<b>-1,236.36</b>	<b>152,635.22</b>	<b>743,743.32</b>	<b>908,911.68</b>	<b>1,652,655.00</b>	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）								0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）								0
关联债权债务形成原因		<p>1、京投公司债权债务形成原因</p> <p>2010年12月3日、12月20日，公司七届二十八次董事会、2010年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，以上合作期限届满后，2012年5月11日、5月29日，公司八届一次董事会、2012年第一次临时股东大会再次审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的</p>						

	<p>议案》，由京投公司以不超过 12% 的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。公司以自持的项目公司股权质押给京投公司等方式作为担保，借款期限等其他具体条款由双方另行协商确定。项目公司获取开发贷款、销售回款后，将及时按银行相关规定和协议约定偿还借款，目前公司三个轨道物业项目京投公司投入借款 1,292,830.77 万元。</p> <p>本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款 1,167,575 万元，展期 146,000 万元，本公司偿还京投公司到期贷款 275,600 万元，其中偿还京投公司委托贷款 224,500 万元，偿还京投公司往来借款 51,100 万元。</p> <p>截止本报告期末，京投公司向本公司提供借款本息合计为 1,652,655 万元，其中：</p> <p>(1) 往来借款余额为 94,630.77 万元，年利率为 10%；</p> <p>(2) 委托贷款余额为 1,549,775 万元(其中 1,005,400 万元年利率为 10%、531,800 万元年利率 11%、12,575 万元年利率为 6.4%)；</p> <p>(3) 期末应付利息余额为 8,249.23 万元。</p> <p>本报告期，公司以现金支付京投公司利息 143,289.94 万元。</p> <p>2、其他关联方债权债务形成原因</p> <p>2013 年 4 月 24 日、5 月 16 日，公司八届十二次董事会、2012 年度股东大会审议通过了《关于 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》</p> <p>(1) 应收上海礼兴债权主要系酒店建设期间资金投入及后续补充营运资金。本期发生额以公司提供借款与收回本息之差反映。</p> <p>(2) 应收京投阳光债权主要系公司转让前投入及转让后按比例投入部分。本期发生额以公司提供借款与收回本息之差反映。</p> <p>3、2013 年 10 月 9 日，公司八届十八次董事会审议通过了《关于鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司减资的议案》，2013 年 12 月鄂尔多斯项目公司完成减资，减资后公司与鄂尔多斯项目公司构成关联关系。截至 2013 年 12 月 31 日，鄂尔多斯项目公司应付公司资金合计为 94,075.70 万元，公司对鄂尔多斯项目公司借款以其持有股权、土地及在建项目提供担保，相关担保事项已经鄂尔多斯项目公司股东会决议通过。</p>
关联债权债务清偿情况	本报告期，公司以现金支付京投公司委贷利息 143,289.94 万元，偿还京投公司委托贷款 224,500 万元，偿还京投公司往来借款 51,100 万元。
与关联债权债务有关的承诺	无
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	为公司业务开展筹措必要的资金。

## 七、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、托管情况

本年度公司无对外托管情况。

#### 2、承包情况

本年度本公司无对外承包情况。

## 3、租赁情况

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京京投置地房地产有限公司	浙江银泰百货有限公司	京投快线阳光花园10#楼地下一层至地上五层	51,419.88	2012年2月1日	2032年1月31日	3,170.76	协议约定	占同类交易47%	是	其他关联人

2010年1月15日，公司董事会七届十四次会议审议通过了《关于出租北京市丰台区大红门“集中商业楼”暨关联交易的议案》，2010年1月18日，京投置地与浙江银泰签订阳光花园商业楼的租赁协议。2011年7月29日房屋移交给租赁方，移交日至2012年1月31日为免租期，该房产租赁期限为20年（2012年2月1日至2032年1月31日），承租建筑面积49,909.74平方米，承租费用为首年2元/天/平方米、次年2.1元/天/平方米、第三年2.2元/天/平方米、第四年至第二十年为2.6元/天/平方米，如在一个会计年度结束按照年营业收入总额的5%加上京投置地应获得转租部分的租金收益计算的租金高于前述租金的（根据协议约定，浙江银泰转租面积不高于承租面积的20%），浙江银泰应将其中的差额部分再支付给京投置地。2013年5月16日京投置地股东会决议进行存续分立，2013年7月23日完成工商变更登记，京投置地分立为北京京投置地房地产有限公司和北京京泰祥和资产管理有限责任公司，上述租赁资产归京泰祥和持有。

## (二)担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,575.00	2013年7月29日	2013年7月29日	2014年11月3日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	2,000.00	2013年1月31日	2013年1月31日	2014年7月15日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他
京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,250.00	2013年1月29日	2013年1月29日	2014年4月29日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他

京投银泰股份有限公司	公司本部	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	21,000.00	2012年10月31日	2012年12月12日	2015年12月11日	连带责任担保	否	否	0	否	是	其他
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店有限公司	75,000.00	2012年4月10日	2012年4月10日	2024年4月9日	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	北京京投阳光房地产开发有限公司	25,000.00	2012年7月18日	2012年7月18日	2017年7月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									8,825.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									129,825.00				
<b>公司对子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计									167,300.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									224,300.00				
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>													
担保总额（A+B）									354,125.00				
担保总额占公司净资产的比例（%）									189.77				
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）									354,125.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）									0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）									354,125.00				

2013年5月16日，2012年度股东大会审议通过《关于公司2013年度融资总额、提供借款及对外担保授权的议案》，总担保额为88.3亿元；2013年10月9日、10月28日，公司八届十八次董事会、2013年第二次临时股东大会审议通过了《关于调整公司2013年度对外担保授权额度的议案》，由于公司全资子公司京投置地分立及业务分拆，公司对京投置地的最高担保额度45,000万元全部调整至京泰祥和；2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整公司2013年度对外担保授权额度的议案》，在2013年度担保授权总额不变的前提下，将对京投银泰置业的最高担保额度由300,000万元调减为200,000万元，对兴业置业的最高担保额度由100,000万元调增为150,000万元，对尚德置业的最高担保额度由100,000万元调增为150,000万元。

A、公司为钱湖国际在交通银行宁波市分行营业部的流动资金贷款提供担保，担保金额为 3,575 万元，担保期限为 2013 年 7 月 29 日至 2014 年 11 月 3 日。

B、公司为钱湖国际在中国民生银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款提供担保，担保金额为 2,000 万元，担保期限为 2013 年 1 月 31 日至 2014 年 7 月 15 日。

C、公司为钱湖国际在华夏银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款、银行承兑汇票等业务提供担保，担保金额为 3,250 万元，担保期限为 2013 年 1 月 29 日至 2014 年 4 月 29 日。

D、公司以宁波华联 2 号楼 B1、B2 车库为全资子公司外贸公司向通商银行宁波分行 2,800 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 8 月 19 日至 2014 年 8 月 19 日。

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

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

G、公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 75,000 万元贷款提供担保，担保金额为 75,000 万元，合作方上海复地股权投资有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 15,000 万元或等值美元）提供反担保，截止本报告期末已提款 69,067.66 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日。

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

I、公司为控股孙公司京投万科在北京银行万寿路支行 50,000 万元贷款提供担保，担保金额为 50,000 万元，截止本报告期末已提款 24,826.25 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 7 月 5 日至 2015 年 7 月 5 日。

J、公司为联营公司京投阳光在中信银行总行营业部 25,000 万元贷款提供担保，担保金额为 25,000 万元，截止本报告期末已提款 19,706 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 日。

K、公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2012 年 12 月 31 日至 2014 年 2 月 14 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）5 层）为外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 31 日。

L、公司为全资子公司外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）6、17 层）为外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。

M、全资子公司京投置地为兴业置业向交通银行北京海淀支行 12 亿委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日，截止本报告期末已提款 67,189 万元，其余款项尚未提取。

N、公司为全资孙公司无锡惠澄向昆仑信托有限责任公司的 4 亿元信托贷款提供担保，担保期限为 2013 年 8 月 7 日至 2015 年 8 月 6 日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；截至 2013 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 98.09 万元；京投置地以持有的京投万科 80% 股权、京投阳光 49% 股权以及本公司以持有潭柘投资 100% 股权作为质押为本公司提供担保，本公司向京投公司取得借款 85,000 万元，截止报告日股权质押手续尚未办理完毕。

**(三)其他重大合同**

本年度公司无其他重大合同。

**八、承诺事项履行情况**

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺(详见披露于上海证券交易所以 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。	承诺时间:2008年10月22日;期限:长期有效。	否	是		
	解决同业竞争	中国银泰	中国银泰在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺(详见披露于上海证券交易所以 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。	承诺时间:2007年10月22日;期限:长期有效。	否	是		

**九、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所	否
<b>现聘任</b>	
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	75
境内会计师事务所审计年限	5年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	25

**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**

报告期内公司无其他重大事项。

## 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	740,777,597	100	0	0	0	0	0	740,777,597	100
1、人民币普通股	740,777,597	100	0	0	0	0	0	740,777,597	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	740,777,597	100	0	0	0	0	0	740,777,597	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至本报告期末近 3 年，公司未有证券发行的情况。

#### (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

报告期内没有因送股、配股等原因引起的公司股份总数、股东结构、资产负债结构的变动。

#### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		42,606		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		43,691	
<b>前十名股东持股情况</b>							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	29.81	220,800,000	0	0	无	0
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	183,929,736	0	0	质押	183,929,736
夏玉和	未知	0.78	5,791,270	5,416,081	0	无	0
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	0	0	无	0
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无	0
原志洪	未知	0.41	3,060,700	3,060,700	0	无	0
纽伯格伯曼欧洲有限公司一路博迈中国 A 股基金	未知	0.38	2,797,904	2,797,904	0	无	0
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	未知	0.34	2,500,000	2,500,000	0	无	0
宁波市外资企业物资公司	国有法人	0.29	2,129,400	0	0	无	0
南京新港开发总公司	国有法人	0.26	1,950,000	0	0	无	0
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>							
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量				
北京市基础设施投资有限公司	220,800,000		人民币普通股 220,800,000				
中国银泰投资有限公司	183,929,736		人民币普通股 183,929,736				
夏玉和	5,791,270		人民币普通股 5,791,270				
中国糖业酒类集团公司	5,475,600		人民币普通股 5,475,600				
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100		人民币普通股 4,280,100				
原志洪	3,060,700		人民币普通股 3,060,700				

纽伯格伯曼欧洲有限公司一路博迈中国 A 股基金	2,797,904	人民币普通股	2,797,904
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	2,500,000	人民币普通股	2,500,000
宁波市外资企业物资公司	2,129,400	人民币普通股	2,129,400
南京新港开发总公司	1,950,000	人民币普通股	1,950,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名无限售条件股东之间以及前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系		

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、法人

币种：人民币

名称	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	田振清
成立日期	1981年2月10日
组织机构代码	10112418-4
注册资本	7,265,867.26 万元
主要经营业务	许可经营项目：制造地铁车辆、地铁设备；一般经营项目：授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。
经营成果	2013年1-9月，营业收入为35.83亿元，净利润28,014.50万元（合并报表口径，未经审计）。
财务状况	截止2013年9月30日，总资产3,034.29亿元；总负债1,986.25亿元；净资产1,048.04亿元（合并报表口径，未经审计）。
现金流和未来发展战略	2013年1-9月，现金及现金等价物净增加额-68.24亿元（合并报表口径，未经审计）。未来发展战略：京投公司将继续以保障政府项目为目标，做大“一体”，以提升投融资能力为导向，做强“两翼”，实现建设成为国内一流的城市基础设施综合性投资公司的目标（其中，“一体”是指以轨道交通为主的城基础设施政府在建项目的投融资业务，“两翼”是指以轨道交通沿线项目为重点的资源开发和以轨道交通相关产业为重点的股权投资）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，通过京投（香港）有限公司持有中国城市轨道交通科技控股有限公司（1522）股份233,777,063股，持股比例24.5%；持有北京七星华创电子股份有限公司（002371）股份18,000,000股，持股比例5.11%；持有北京京能电力股份有限公司（600578）股份61,823,352股，持股比例1.34%；持有南京熊猫电子股份有限公司（600775）股份26,000,000股，持股比例2.85%；持有中化国际（控股）股份有限公司（600500）股份33,678,700股，持股比例1.62%；持有湖南江南红箭股份有限公司（000519）股份13,840,000股，持股比例1.88%。

## (二)实际控制人情况

## 1、法人

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

## 2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

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

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
田振清	董事长	男	48	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
程少良	副董事长兼总裁	男	50	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	59.99	0
白云生	董事	男	57	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
韩学高	董事	男	41	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
杨海飞	董事	男	46	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
李成言	独立董事	男	64	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
李存慧	独立董事	男	50	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
刘敬东	独立董事	男	46	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
刘建华	监事会主席	男	51	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
王萱	监事	女	34	2013年10月28日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
丁彦琼	职工监事	女	34	2013年6月25日	2015年5月10日	0	0	0	无	24.54	
高一轩	副总裁	男	32	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	127.13	0
杨锟	副总裁兼董事会秘书	男	38	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	83.59	0
贾卫平	财务总监	男	41	2013年9月24日	2015年5月10日	0	0	0	无	14.34	
王琪	董事长	男	60	2012年5月11日	2013年7月10日	0	0	0	无	0	
邓志高	副总裁兼董事会秘书	男	37	2012年5月11日	2013年7月1日	0	0	0	无	99.83	0
徐增阳	副总裁	男	46	2012年5月11日	2013年10月9日	0	0	0	无	108.19	0
尹筱周	副总裁	女	48	2012年5月11日	2013年7月31日	0	0	0	无	107.63	0
韩慧敏	职工监事	女	39	2012年5月11日	2013年6月25日	0	0	0	无	53.55	0
阎军	监事	男	42	2012年5月11日	2013年10月28日	0	0	0	无	0	
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	708.79	0

因上级部门的考核程序问题，故无法取得部分董监高在股东单位领取报酬的情况。

田振清：曾就职于北京焦化厂、北京化学工业集团有限责任公司；2005年8月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006年3月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员；2009年12月至2013年6月，任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理；2013年7月至今，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长、总经理。

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

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

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

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

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

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

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

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

王萱：2007年5月至2012年1月，任北京柏悦酒店财务经理、财务副总监；2011年4月至2011年10月，兼任凯悦集团中国区总部财务经理；2012年1月至今任中国银泰投资有限公司财务副经理。

丁彦琼：2008年8月至2013年4月，历任北京市基础设施投资有限公司行政管理部主管，投资管理部项目经理、高级项目经理；2013年4月至8月，任本公司董事会办公室副主任；2013年8月至今，任本公司董事会办公室主任兼证券事务代表；2013年6月至今，任本公司职工监事。

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

杨锟：曾就职于东北大学软件集团有限公司、北京慧讯信息技术有限公司、北京博宁基因工程有限公司；2004年3月至2011年3月，历任北京市基础设施投资有限公司行政管理部高级主管、融资建设部高级项目经理、投融资管理部经理助理、投资管理部副经理；2011年3月至2012年5月，任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理；2012年5月至2013年9月任本公司副总裁兼财务总监；2013年9月至今任本公司副总裁兼董事会秘书。

贾卫平：曾就职于北京城建五公司、北京城建十公司、北京市地下铁道建设公司等单位。2008年2月至2010年4月，任北京京创投资有限公司财务经理；2010年5月至2013年9月，任

北京京投新兴投资有限公司副总经理；2013 年 9 月至今任本公司财务总监。

王琪：曾就职于北京市财政局、北京经济发展投资公司、北京首都创业集团有限公司；2003 年 11 月至 2005 年 7 月，任北京市基础设施投资有限公司党组成员、总经理；2005 年 7 月至 2013 年 7 月，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。

邓志高：2004 年 5 月至 2009 年 5 月，历任北京市基础设施投资有限公司融资建设部高级项目经理、部门副经理、部门经理、投融资管理部高级投资师；2009 年 5 月至 2013 年 7 月任本公司副总裁兼董事会秘书。

徐增阳：2005 年 2 月至 2009 年 5 月，历任北京城建集团项目经理、工程总承包部副总经理、集团总经理助理兼工程总承包三部总经理；2009 年 5 月至 2013 年 10 月任本公司副总裁。

尹筱周：2002 年 3 月至 2009 年 5 月，任北京银泰置业有限公司总经理；2009 年 5 月至 2013 年 7 月任本公司副总裁。

韩慧敏：2006 年 8 月至 2009 年 5 月，历任北京市基础设施投资有限公司融资建设部项目经理、投融资管理部项目经理；2009 年 5 月至 2013 年 8 月，任本公司董事会办公室主任兼证券事务代表；2012 年 5 月至 2013 年 6 月，任本公司职工监事。

阎军：2006 年 4 月至 2011 年 6 月任北京福至创展投资公司副总经理，2011 年 7 月至 2013 年 9 月任银泰置地集团有限公司财务部总经理、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
田振清	京投公司	党委书记、董事长、总经理	2013 年 7 月 10 日	无
程少良	中国银泰	执行董事	2009 年 5 月 28 日	无
白云生	京投公司	副总经理	2009 年 11 月 26 日	无
刘建华	京投公司	审计法务部经理	2009 年 7 月 13 日	无
韩学高	中国银泰	副总裁	2008 年 10 月 29 日	无
王萱	中国银泰	财务副总经理	2012 年 1 月 10 日	无
王琪	京投公司	党委书记、董事长	2005 年 7 月 27 日	2013 年 7 月 10 日

### (二)在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田振清	京投(香港)有限公司	董事、总经理	2010 年 1 月 28 日	无
田振清	北京京港地铁有限公司	董事长	2009 年 11 月 23 日	无
田振清	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事局主席	2011 年 12 月 7 日	无
程少良	北京吉祥大厦有限公司	董事长	2007 年 1 月 15 日	无
程少良	北京银泰置业有限公司	董事	2000 年 8 月 15 日	无
程少良	银泰资源股份有限公司	董事	2008 年 11 月 6 日	无
白云生	北京京投地下空间投资有限公司	董事长	2010 年 8 月 10 日	无
白云生	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2013 年 8 月 12 日	无
韩学高	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006 年 2 月 6 日	无

韩学高	杭州海威房地产开发有限公司	董事长	2009年11月26日	无
韩学高	杭州银泰购物中心有限公司	董事长	2009年12月4日	无
韩学高	北京世纪泰悦物业管理有限公司	董事长	2010年12月9日	无
韩学高	杭州国俊商贸有限公司	董事长	2011年6月15日	无
韩学高	浙江富强置业有限公司	董事长	2009年10月30日	无
韩学高	航天科工卫星技术有限公司	董事	2004年6月18日	无
韩学高	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	董事	2011年1月25日	无
韩学高	天津银泰零售业发展股权投资基金合伙企业	委员	2011年1月31日	无
韩学高	天津银润投资有限公司	董事	2011年4月20日	2014年4月19日
韩学高	北京乐天银泰百货有限公司	董事	2011年11月23日	2014年11月22日
韩学高	杭州宁俊实业有限公司	董事	2012年1月5日	2015年1月4日
韩学高	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2011年10月11日	2014年10月10日
韩学高	菜鸟网络科技有限公司	董事	2013年5月16日	2016年5月15日
韩学高	哈尔滨银开房地产开发有限公司	董事	2013年9月12日	2016年9月28日
韩学高	成都天府二控股有限公司	董事	2013年7月29日	2014年7月28日
韩学高	Chengdu Tianfu II Investment Limited	董事	2013年7月29日	无
韩学高	北京美力三生健身会所有限公司	董事	2013年6月27日	2017年6月26日
韩学高	北京银泰酒店管理有限公司	董事	2013年1月15日	2016年1月14日
杨海飞	银泰资源股份有限公司	董事长	2011年11月11日	2014年11月10日
杨海飞	银泰盛达矿业投资开发有限责任公司	执行董事	2011年9月18日	2014年9月17日
杨海飞	内蒙古玉龙矿业股份有限公司	董事长	2013年3月15日	2016年3月14日
李存慧	北京汉邦高科数字技术股份有限公司	独立董事	2011年10月20日	2014年10月29日
刘敬东	北京首航艾启威节能技术股份有限公司	独立董事	2010年12月24日	2016年11月7日

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济管理指标挂钩的考核办法决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司董事会八届十二次会议审议通过的《关于确定<2013年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法>的议案》以及《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》的相关规定确定公司高管薪酬，独立董事的津贴由股东大会决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	在公司领取薪酬的高管，待年度结束后经董事会薪酬与考核委员会考评并报经董事会通过，根据考评结果支付薪酬。
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	2013年度，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为708.79万元。

## 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
王琪	董事长	离任	工作原因
贾卫平	财务总监	聘任	第八届董事会聘任
王萱	监事	聘任	股东大会选任
丁彦琼	职工监事	聘任	公司基联工会选举
邓志高	副总裁兼董事会秘书	离任	个人原因
徐增阳	副总裁	离任	个人原因
尹筱周	副总裁	离任	工作原因
阎军	监事	离任	工作原因
韩慧敏	职工监事	离任	个人原因

## 五、母公司和主要子公司的员工情况

## (一)员工情况

母公司在职员工的数量	46
主要子公司在职员工的数量	413
在职员工的数量合计	459
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
生产人员	0
销售人员	24
技术人员	183
财务人员	36
行政人员	82
其他人员	134
合计	<b>459</b>
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量(人)</b>
硕士研究生及以上	50
本科	178
专科及以下	231
其他	0
合计	<b>459</b>

## (二)薪酬政策

结合市场薪酬水平及公司薪酬策略定位，通过调整优化薪酬结构，形成以基本工资、职位工资、月度绩效工资、年度绩效工资、奖金、法定福利和长期激励相结合的薪酬管理体系。将员工绩效考核与薪酬相结合，注重绩效薪酬的激励性，以实现员工贡献与收入对等的有效激励。通过薪酬水平调整，努力实现关键人才的薪酬具有较强的市场竞争力，确保公司薪酬水平的合理性、公平性，使公司薪酬领先与跟进兼而有之的策略得到有效落实。

## (三)培训计划

公司围绕经营发展需要和阶段性工作目标，在结合绩效考核和员工职业发展的基础上，不断优化培训体系，有序推进培训计划的执行落实。

报告期内，共组织内部培训二十次，外部培训二百九十八人次。具体完成工作如下：内部培训的主要内容包括项目计划运营管理培训，OFFIC 应用技能提升培训，公司人力资源制度宣贯，EHR 系统操作培训，消防安全、交通安全培训，新员工入职培训，团队拓展训练等；外部培训的主要内容包括高层管理人员战略管理知识培训，中层管理人员管理技能培训，与房地产相关的设计、工程、营销、成本等行业知识培训，会计、财务、审计、法务、人力等专业知识培训。

员工整体培训覆盖率达到 90%，对拓展员工知识领域、加强专业技能、凝聚团队合力起到一定帮助作用，为提高员工队伍整体素质与履职能力、促进公司经营发展提供了重要保证。

#### (四)专业构成统计图



#### (五)教育程度统计图



#### (六)劳务外包情况

劳务外包的工时总数	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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《公司章程》等相关法律、法规、规范性文件的原则和要求，不断健全公司法人治理结构，提升规范运作水平，加强信息披露管理，完善内部控制体系，有力地保障了公司的稳健经营和发展。

#### 1、股东与股东大会

公司严格按照相关法律法规及《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求与规定，开展股东大会的会议筹备、材料发送、会议组织、信息披露、决议执行等工作。报告期内，公司共召开股东大会 4 次，对公司的重大决策事项进行了审议。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召集召开程序、参会人员资格及表决程序等进行确认和见证，并出具相应的法律意见书，保证了股东大会的合法有效，保障了所有股东尤其是中小股东的合法权益，为其平等、充分行使权利创造了条件。

#### 2、董事与董事会

公司董事会由 8 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人员构成与人数符合法律法规要求。报告期内，公司董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的职权范围和工作程序，共召开定期和临时董事会会议 10 次，内容涉及公司制度修订、关联交易、对外投资、委托贷款、对外担保、出售资产、人员聘用、合作开发、调整机构设置、定期报告等事项。公司董事勤勉尽责，认真研究了解所决策事项，确保了决策的合理性和科学性。董事会专门委员会根据各自职责，充分发挥专业职能作用，向董事会提出了相应的审核意见及建议，提升了公司董事会的决策水平。

#### 3、公司与控股股东

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务五方面相互独立，公司独立经营与核算，公司董事会、监事会和内部机构均能够独立运作，关联交易的决策程序规范、健全，不存在控股股东超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营的情况，亦不存在控股股东占用公司资金和资产、损害公司及其他股东利益的情况。

#### 4、监事与监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工监事，人员构成与人数符合法律法规要求。报告期内，公司监事勤勉尽责，按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，对公司的经营情况、财务状况、重大事项，以及董事、高级管理人员执行公司职务的行为等进行监督核查，有效发挥了监事会的监督作用。

#### 5、信息披露

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 为公司信息披露的指定媒体。报告期内，公司严格按照相关法律法规以及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等规定，开展信息披露培训，提高信息披露意识，加强信息披露管理，做到真实、准确、完整、及时、公平地披露有关信息。

#### 6、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立了基本公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与奖励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律法规的规定。

#### 7、投资者关系管理

报告期内，公司进一步规范投资者关系管理工作，认真对待投资者咨询，听取投资者意见和建议，通过网站、邮件、电话、投资者关系平台、现场沟通等方式与投资者保持了良好的交流与互动。

#### 8、内幕信息知情人登记管理

公司已制定了《内幕信息知情人登记备案制度》，报告期内，公司严格按照该制度对内幕信

息知情人进行了登记管理。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 16 日	1、关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权的议案。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http : //www. sse.co m.cn</a>	2013 年 1 月 17 日
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 16 日	1、《2012 年度董事会工作报告》；2、《2012 年度监事会工作报告》；3、《2012 年度报告及摘要》；4、《关于 2012 年度财务决算的议案》；5、《关于 2012 年度奖励基金计提总额的议案》；6、《关于公司 2012 年度利润分配的预案》；7、《关于确定 2012 年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》；8、《关于公司 2013 年融资总额、提供借款及对外担保授权的议案》；9、《关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案》；10、《关于 2013 年度财务预算的议案》；11、《关于 2012 年度日常关联交易实际发生额及 2013 年度预计日常关联交易的议案》。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http : //www. sse.co m.cn</a>	2012 年 5 月 17 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 10 月 28 日	1、《关于调整公司 2013 年度对外担保授权额度的议案》；2、《关于修订<京投银泰股份有限公司募集资金管理制度>的议案》；3、《关于选举王萱女士为公司第八届监事会监事的议案》。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http : //www. sse.co m.cn</a>	2013 年 10 月 29 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 12 月 27 日	1、《关于转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的议案》；2、《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》；3、《关于调整公司 2013 年度对外担保授权额度的议案》；4、《关于调整宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权转让项目有关时间节点安排的议案》。	审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn">http : //www. sse.co m.cn</a>	2013 年 12 月 28 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
田振清	否	10	10	6	0	0	否	4

程少良	否	10	10	6	0	0	否	4
白云生	否	10	10	6	0	0	否	4
韩学高	否	10	10	6	0	0	否	4
杨海飞	否	10	9	6	1	0	否	4
李成言	是	10	10	6	0	0	否	4
李存慧	是	10	10	6	0	0	否	4
刘敬东	是	10	9	6	1	0	否	4
王琪	否	3	3	2	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	4
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

报告期内，公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会分别按照《公司章程》及各专业委员会议事规则规定开展相关工作，认真履行职责，充分发挥专业职能作用，对各自分管的事项进行研究审议，向董事会提出了相应的审核意见及建议，提升了公司董事会的决策水平。

报告期内，战略委员会听取了经营层的工作汇报，并对年度经营计划和主业发展计划进行了审议；审计委员会对年度审计工作进行了指导，并对公司财务报告、内部控制自我评价报告、年审机构的选聘进行了审议，对关联交易等重大事项出具了审核意见；提名委员会对公司高级管理人员年度履职情况进行了审议，对新聘任高级管理人员的任职资格进行了审核；薪酬与考核委员会对公司高级管理人员 2012 年绩效考核指标完成情况及薪酬发放，以及 2013 年绩效考核指标及薪酬标准进行了审议。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员向董事会负责，接受董事会、监事会的监督。由董事会下设薪酬与考核委员会拟定考评及激励原则，公司按照董事会通过的考评与激励办法，对高管人员实施考评与激励。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### 1、内部控制责任的声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果、促进企业实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

#### 2、公司内部控制制度建设情况

报告期内，公司根据发展战略的需要，为集约资源，提高公司整体运营效率，经公司八届十七次董事会会议审议通过，公司对组织架构和管控体系进行了调整，取消了事业部，将管理层级由三级减少为两级，总部机构设置相应调整为：董事会办公室、审计部、财务管理部、计划运营中心、成本管理部、拓展部、资产管理部、人力行政部和风险控制部。

根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规和规范性文件的要求，结合公司内部管理机构的调整，公司修订了《管理制度体系建设规范》，进一步新增、修订了人力行政、财务管理、成本管理、法务管理、项目拓展等方面的规章制度，同时废止了个别不适用的制度，对相应的业务及管理流程进行调整，补充完善了公司规章制度体系的建设。目前，公司已建立了涵盖公司本部、各子分公司、各层面、各业务环节和各项经营管理活动的内部控制制度，内容包括公司治理、经营管理控制、业务管理控制、财务控制、重大投资控制、关联交易控制、对外担保控制、募集资金使用控制等方面，公司内部控制制度管理体系较为完善，内部控制制度执行力进一步增强。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，对截至 2013 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。截至报告期末，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立内部控制并得以有效执行，达到公司内部控制目标，不存在重大缺陷。公司内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站（[www.see.com.cn](http://www.see.com.cn)）。

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度的内部控制有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的《京投银泰股份有限公司二〇一三年度内部控制审计报告》。该审计报告详见上海证券交易所网站（[www.see.com.cn](http://www.see.com.cn)）。

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师于涛、钟锐强审计，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

致同审字（2014）第 110ZA1627 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称京投银泰公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，京投银泰公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投银泰公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

致同会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：于涛

中国注册会计师：钟锐强

中国·北京  
二〇一四年四月二十三日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2013 年 12 月 31 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、（一）	1,130,560,498.61	467,805,435.63
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（二）	25,154,340.74	21,019,256.80
预付款项	七、（四）	130,007,860.17	117,283,456.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、（三）	1,738,498,607.42	1,365,390,152.83
买入返售金融资产			
存货	七、（五）	18,778,067,954.08	10,038,092,686.61
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（六）	1,045,607,254.88	1,279,769,860.97
流动资产合计		22,847,896,515.90	13,289,360,849.80
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（八）	402,669,522.51	375,544,069.34
投资性房地产	七、（九）	253,258,516.99	846,886,626.61
固定资产	七、（十）	55,437,640.54	65,707,855.51
在建工程	七、（十一）		3,046,318.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产	七、(十二)	4,764,194.06	5,698,278.66
开发支出			
商誉	七、(十三)	11,603,740.50	11,987,573.23
长期待摊费用	七、(十四)	10,715,293.16	12,350,529.87
递延所得税资产	七、(十五)	39,744,947.12	56,644,446.69
其他非流动资产	七、(十七)	383,823,000.00	324,814,372.08
非流动资产合计		1,162,016,854.88	1,702,680,069.99
资产总计		24,009,913,370.78	14,992,040,919.79
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、(十九)	504,500,000.00	1,593,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、(二十)	152,780,261.91	285,868,148.98
预收款项	七、(二十一)	2,151,865,360.25	605,946,113.32
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、(二十二)	41,157,587.90	25,411,305.51
应交税费	七、(二十三)	84,993,931.20	330,976,771.38
应付利息	七、(二十四)	140,911,295.35	272,253,510.48
应付股利	七、(二十五)	2,639,762.78	2,682,411.62
其他应付款	七、(二十六)	2,306,838,460.71	3,167,320,537.43
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	七、(二十七)	3,957,362,492.53	1,778,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,343,049,152.63	8,061,958,798.72
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、(二十八)	12,402,150,000.00	4,567,531,185.18
应付债券			
长期应付款	七、(二十九)	2,997,603.13	2,997,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			

其他非流动负债			
非流动负债合计		12,405,147,603.13	4,570,528,788.31
负债合计		21,748,196,755.76	12,632,487,587.03
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、（三十）	740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积	七、（三十一）	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、（三十二）	105,914,142.29	91,836,687.95
一般风险准备			
未分配利润	七、（三十三）	691,587,995.56	679,287,191.92
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,866,061,108.64	1,839,682,850.66
少数股东权益		395,655,506.38	519,870,482.10
所有者权益合计		2,261,716,615.02	2,359,553,332.76
负债和所有者权益总计		24,009,913,370.78	14,992,040,919.79

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

## 母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		187,331,698.79	93,168,609.54
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		278,985.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、(二)	2,069,829,026.50	2,935,174,084.95
存货		1,558,569.13	1,558,569.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,435,482,211.29	2,137,881,545.35
流动资产合计		3,694,480,490.71	5,167,782,808.97
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、(三)	1,208,579,319.18	1,527,980,150.64
投资性房地产		109,166,763.16	106,379,179.23
固定资产		36,144,496.83	46,472,413.08
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,770,741.67	3,306,223.39
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,909,239.40	17,295,508.85
其他非流动资产		690,446,318.39	289,814,372.08
非流动资产合计		2,055,016,878.63	1,991,247,847.27
资产总计		5,749,497,369.34	7,159,030,656.24
<b>流动负债：</b>			

短期借款		350,000,000.00	1,260,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		648,182.02	648,182.02
预收款项		875,477.34	155,132.18
应付职工薪酬		19,332,686.68	14,859,392.09
应交税费		4,915,371.09	180,313,850.95
应付利息		10,608,177.78	15,367,044.43
应付股利		2,639,762.78	2,682,411.62
其他应付款		249,546,493.69	292,447,424.58
一年内到期的非流动负债		2,240,000,000.00	1,720,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,878,566,151.38	3,486,473,437.87
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		995,750,000.00	1,890,000,000.00
应付债券			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		995,932,603.13	1,890,182,603.13
负债合计		3,874,498,754.51	5,376,656,041.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		105,914,142.29	91,836,687.95
一般风险准备			
未分配利润		690,928,357.37	612,381,812.12
所有者权益（或股东权益）合计		1,874,998,614.83	1,782,374,615.24
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		5,749,497,369.34	7,159,030,656.24

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

**合并利润表**  
2013 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		996,274,665.97	1,122,229,885.64
其中：营业收入	七、(三十四)	996,274,665.97	1,122,229,885.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,426,941,472.37	1,053,625,407.41
其中：营业成本	七、(三十四)	928,648,019.59	600,249,086.61
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、(三十五)	65,570,980.00	98,116,831.02
销售费用	七、(三十六)	55,829,507.38	34,848,581.81
管理费用	七、(三十七)	117,285,927.59	107,460,899.15
财务费用	七、(三十八)	204,888,479.94	210,812,663.24
资产减值损失	七、(四十)	54,718,557.87	2,137,345.58
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、(三十九)	507,447,938.69	62,050,035.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-151,875,160.62	-146,216,260.19
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		76,781,132.29	130,654,513.81
加：营业外收入	七、(四十一)	31,968,392.15	29,756,805.92
减：营业外支出	七、(四十二)	629,725.15	12,722,946.57
其中：非流动资产处置损失		125,810.97	436,825.35
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		108,119,799.29	147,688,373.16
减：所得税费用	七、(四十三)	75,208,607.62	93,298,983.09
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		32,911,191.67	54,389,390.07
归属于母公司所有者的净利润		74,528,801.79	86,496,857.15
少数股东损益		-41,617,610.12	-32,107,467.08

六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、（四十四）	0.10	0.12
（二）稀释每股收益	七、（四十四）	0.10	0.12
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		32,911,191.67	54,389,390.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		74,528,801.79	86,496,857.15
归属于少数股东的综合收益总额		-41,617,610.12	-32,107,467.08

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

**母公司利润表**  
2013 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、(四)	9,749,703.52	697,319,342.46
减：营业成本	十四、(四)	6,012,408.78	250,352,581.33
营业税金及附加		15,282,165.65	87,335,491.04
销售费用		360.00	360.00
管理费用		60,896,309.22	65,423,603.83
财务费用		102,988,478.57	101,716,236.43
资产减值损失		24,463,044.18	474,312.72
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、(五)	349,654,998.53	-20,159,140.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-148,063,839.77	-149,706,099.25
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		149,761,935.65	171,857,616.60
加：营业外收入		1,743,962.44	1,218,131.92
减：营业外支出		191,297.18	11,780,651.12
其中：非流动资产处置损失		190.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		151,314,600.91	161,295,097.40
减：所得税费用		10,540,057.51	78,360,994.07
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		140,774,543.40	82,934,103.33
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		140,774,543.40	82,934,103.33

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

**合并现金流量表**  
2013 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,745,577,002.44	1,108,553,749.69
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		34,548,599.63	41,597,561.51
收到其他与经营活动有关的现金	七、(四十五)	146,586,767.19	49,265,434.38
经营活动现金流入小计		2,926,712,369.26	1,199,416,745.58
购买商品、接受劳务支付的现金		10,322,601,492.32	1,292,273,413.56
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		80,264,935.09	86,900,149.92
支付的各项税费		625,912,510.63	224,974,689.06
支付其他与经营活动有关的现金	七、(四十五)	196,530,652.40	323,161,348.36
经营活动现金流出小计		11,225,309,590.44	1,927,309,600.90
经营活动产生的现金流量净额		-8,298,597,221.18	-727,892,855.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		111,931,428.55	55,000,000.00
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		523,002,341.36	70,071,971.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		340,790,396.87	100,076,511.68
收到其他与投资活动有关的现金	七、(四十五)	1,101,779,245.74	34,000,000.00

投资活动现金流入小计		2,077,503,412.52	259,148,482.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,295,228.63	61,076,622.07
投资支付的现金		162,050,000.00	61,000,000.00
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		235,722,792.00	44,163,612.55
支付其他与投资活动有关的现金	七、(四十五)	94,836,036.42	311,415,781.17
投资活动现金流出小计		555,904,057.05	477,656,015.79
投资活动产生的现金流量净额		1,521,599,355.47	-218,507,532.84
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		19,600,000.00	147,545,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,600,000.00	147,545,000.00
取得借款收到的现金		12,918,025,733.35	4,116,936,759.18
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、(四十五)	2,400,650,000.00	206,500,000.00
筹资活动现金流入小计		15,338,275,733.35	4,470,981,759.18
偿还债务支付的现金		3,126,000,000.00	2,728,009,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,597,519,540.33	757,797,831.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、(四十五)	3,167,558,835.89	156,722,414.00
筹资活动现金流出小计		7,891,078,376.22	3,642,529,345.31
筹资活动产生的现金流量净额		7,447,197,357.13	828,452,413.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		219,362.75	226,563.78
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		670,418,854.17	-117,721,410.51
加：期初现金及现金等价物余额		435,945,288.38	553,666,698.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,106,364,142.55	435,945,288.38

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

**母公司现金流量表**  
2013 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,174,703.52	55,022,633.39
收到的税费返还		1,389,211.59	
收到其他与经营活动有关的现金		94,383,852.48	172,015,042.35
经营活动现金流入小计		102,947,767.59	227,037,675.74
购买商品、接受劳务支付的现金		82,619.33	178,117.44
支付给职工以及为职工支付的现金		24,124,769.76	20,790,323.77
支付的各项税费		125,335,426.94	37,300,212.69
支付其他与经营活动有关的现金		51,572,354.86	689,425,955.36
经营活动现金流出小计		201,115,170.89	747,694,609.26
经营活动产生的现金流量净额		-98,167,403.30	-520,656,933.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		111,931,428.55	55,000,000.00
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		522,968,409.33	70,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		448,562,808.37	86,351,716.53
收到其他与投资活动有关的现金		1,480,058,008.26	918,900,000.00
投资活动现金流入小计		2,563,520,654.51	1,130,251,716.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,123,090.49	1,237,659.00
投资支付的现金		162,050,000.00	5,555,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		63,233,743.91	66,885,145.60
支付其他与投资活动有关的现金		667,159,366.34	740,889,422.68
投资活动现金流出小计		893,566,200.74	814,567,227.28
投资活动产生的现金流量净额		1,669,954,453.77	315,684,489.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,095,750,000.00	2,350,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,095,750,000.00	2,350,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,380,000,000.00	1,718,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		189,563,754.22	477,247,708.81

支付其他与筹资活动有关的现金		3,810,207.00	2,770,985.00
筹资活动现金流出小计		2,573,373,961.22	2,198,018,693.81
筹资活动产生的现金流量净额		-1,477,623,961.22	151,981,306.19
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			60.28
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		94,163,089.25	-52,991,077.80
加：期初现金及现金等价物余额		93,168,609.54	146,159,687.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		187,331,698.79	93,168,609.54

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

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	740,777,597.00	327,781,373.79			91,836,687.95		679,287,191.92		519,870,482.10	2,359,553,332.76
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	740,777,597.00	327,781,373.79			91,836,687.95		679,287,191.92		519,870,482.10	2,359,553,332.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					14,077,454.34		12,300,803.64		-124,214,975.72	-97,836,717.74
（一）净利润							74,528,801.79		-41,617,610.12	32,911,191.67
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							74,528,801.79		-41,617,610.12	32,911,191.67
（三）所有者投入和减少资本									-82,597,365.60	-82,597,365.60
1．所有者投入资本									19,600,000.00	19,600,000.00
2．股份支付计入										

所有者权益的金 额										
3. 其他									-102,197,365.60	-102,197,365.60
(四) 利润分配					14,077,454.34		-62,227,998.15			-48,150,543.81
1. 提取盈余公积					14,077,454.34		-14,077,454.34			
2. 提取一般风险 准备										
3. 对所有者(或 股东)的分配									-48,150,543.81	-48,150,543.81
4. 其他										
(五) 所有者权益 内部结转										
1. 资本公积转增 资本(或股本)										
2. 盈余公积转增 资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补 亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,777,597.00	327,781,373.79			105,914,142.29		691,587,995.56		395,655,506.38	2,261,716,615.02

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或 股本)	资本公积	减： 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		

一、上年年末余额	740,777,597.00	330,252,725.33			84,431,535.97		600,195,486.75		702,855,704.44	2,458,513,049.49
加： 会计政策变更										
前期 差错更正										
其他					-888,258.35		888,258.35			
二、本年初余额	740,777,597.00	330,252,725.33			83,543,277.62		601,083,745.10		702,855,704.44	2,458,513,049.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-2,471,351.54			8,293,410.33		78,203,446.82		-182,985,222.34	-98,959,716.73
（一）净利润							86,496,857.15		-32,107,467.08	54,389,390.07
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							86,496,857.15		-32,107,467.08	54,389,390.07
（三）所有者投入和减少资本		-2,471,351.54							-150,877,755.26	-153,349,106.80
1．所有者投入资本									147,545,000.00	147,545,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		-2,471,351.54							-298,422,755.26	-300,894,106.80

(四) 利润分配					8,293,410.33		-8,293,410.33			
1. 提取盈余公积					8,293,410.33		-8,293,410.33			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,777,597.00	327,781,373.79	0.00	0.00	91,836,687.95	0.00	679,287,191.92	0.00	519,870,482.10	2,359,553,332.76

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

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	740,777,597.00	337,378,518.17			91,836,687.95		612,381,812.12	1,782,374,615.24
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	740,777,597.00	337,378,518.17			91,836,687.95		612,381,812.12	1,782,374,615.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					14,077,454.34		78,546,545.25	92,623,999.59
（一）净利润							140,774,543.40	140,774,543.40
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							140,774,543.40	140,774,543.40
（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					14,077,454.34		-62,227,998.15	-48,150,543.81
1. 提取盈余公积					14,077,454.34		-14,077,454.34	
2. 提取一般风险准备							-48,150,543.81	-48,150,543.81
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	740,777,597.00	337,378,518.17			105,914,142.29		690,928,357.37	1,874,998,614.83

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	740,777,597.00	337,378,518.17			84,431,535.97		545,735,444.33	1,708,323,095.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他					-888,258.35		-7,994,325.21	-8,882,583.56
二、本年年初余额	740,777,597.00	337,378,518.17			83,543,277.62		537,741,119.12	1,699,440,511.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,293,410.33		74,640,693.00	82,934,103.33
（一）净利润							82,934,103.33	82,934,103.33
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							82,934,103.33	82,934,103.33
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					8,293,410.33		-8,293,410.33	

1. 提取盈余公积					8,293,410.33		-8,293,410.33	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	740,777,597.00	337,378,518.17			91,836,687.95		612,381,812.12	1,782,374,615.24

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、成本管理部、计划运营中心、拓展部、资产管理部 9 个部门；拥有北京京投置地房地产有限公司等 21 家直接或间接控股子、孙公司。

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

### 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 财务报表的编制基础：

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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### (二) 遵循企业会计准则的声明：

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

#### (三) 会计期间：

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

#### (四) 记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面净资产份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

## 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，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，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

## (六)合并财务报表的编制方法：

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

### 2、合并财务报表的编制方法

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

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

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

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作

为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 3、丧失子公司控制权的处理

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

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

### 4、分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益，计入资本公积（其他资本公积）。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

### (七)现金及现金等价物的确定标准：

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (八)外币业务和外币报表折算：

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### (九)金融工具：

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

#### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；  
②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回处置时，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。

可供出售金融资产

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

## （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一

项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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。

#### (5) 金融工具的公允价值

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

#### (6) 金融资产减值

除了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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或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等；
- 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作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；  
-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、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；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）；

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减

值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

#### 以成本计量的金融资产

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

### (7) 金融资产转移

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

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### (十) 应收款项：

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

#### 2、按组合计提坏账准备应收款项：

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

合并范围内关联方应收款项组合	其他方法
存在结算期的应收款项组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	50%	50%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

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

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

采用信用风险组合计提坏账准备

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

(十一)存货：

#### 1、存货的分类

本公司存货分为开发产品、开发成本、库存商品、周转材料、消耗性生物资产等。

#### 2、发出存货的计价方法

个别认定法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

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

#### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

#### 4、存货的盘存制度

永续盘存制

#### 5、维修基金的核算方法

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

#### 6、质量保证金的核算方法

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

#### 7、低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1)低值易耗品

一次摊销法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

##### (2)包装物

分次摊销法

周转材料按照预计的使用次数分次计入成本费用。

### (十二)长期股权投资：

#### 1、投资成本确定

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

#### 2、后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

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

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

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

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

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

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错（二十五）”。

### (十三)投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入营业税金及附加）

### (十四)固定资产：

#### 1、固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

#### 2、各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	---------	--------	---------

房屋及建筑物	25-40	5	3.80-2.38
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.50
固定资产装修	5	0	20
电子设备及其他	3-5	0-5	33.33-19.50

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### 5、其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

#### 大修理费用

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

### (十五)在建工程：

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

### (十六)借款费用：

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

#### **(2) 借款费用资本化期间**

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

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

#### **(十七)无形资产：**

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

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

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

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

#### **(十八) 商誉：**

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

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

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

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

#### **(十九)长期待摊费用：**

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

#### **(二十)预计负债：**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

## (二十一)收入：

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

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

#### ②提供劳务

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

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

#### ③让渡资产使用权

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

### (2) 收入确认的具体方法

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

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

## (二十二)政府补助：

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### (二十三)递延所得税资产/递延所得税负债：

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

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

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

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

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

### (二十四)经营租赁、融资租赁：

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

#### (1) 本公司作为出租人

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

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。如果交易合同或协议中规定租赁期限跨年度，且租金提前一次性支付的，根据收入与费用配比原则，确认租金收入，在租赁期内，分期均匀计入相关年度收入。

#### (2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低

者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

## (二十五) 资产减值

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

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (二十六) 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

## (二十七) 分部报告

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

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

本公司报告分部包括：

- (1) 房地产分部，销售开发产品、出租开发产品；
  - (2) 外贸分部，进出口贸易及代理；
  - (3) 其他分部，物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。
- 经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

## (二十八) 重大会计判断与估计

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

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

### 存货的跌价准备

如附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(十一)”所述，本公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

### 应收款项

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

### 商誉

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

### 开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

## (二十九) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

无

### 2、会计估计变更

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
说明 1	股东大会审批	其他应收款/递延所得税资产/资产减值损失/所得税费用	25,000,000.00
说明 2	股东大会审批	其他应收款/资产减值损失	29,971,752.25

说明 1：2010 年 11 月本公司支付北京市门头沟区人民政府国有资产监督管理委员会（下称“门头沟国资委”）50,000,000 元诚意金，用于购买门头沟国资委下属公司的股权。其后收购事宜双方未能达成一致意见。门头沟国资委原计划在 2013 年从下属公司土地挂牌拍卖取得的收益中，退还本公司上述款项。2013 年末，本公司催收该笔债权时，门头沟国资委说明下属公司土地挂牌拍卖时间尚无法确定，对本公司的上述债权偿还无法给出确定具体的时间表。本公司根据债务偿付的最新变化情况，将该笔债权由存在结算期的应收款项组合调整至账龄组合，并按

照账龄组合计提坏账准备。该笔款项的估计变更影响：减少本年度利润总额为 25,000,000 元。

说明 2：北京潭柘投资发展有限公司（以下简称“潭柘投资”）应收北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府（下称“潭柘寺镇政府”）代垫一级土地开发款项 112,286,006.88 元，潭柘寺镇政府承诺在一级土地开发完成后归还上述款项。潭柘地区部分土地于 2013 年 12 月一级开发完成并入库，潭柘投资催要前期代垫款项，潭柘寺镇政府尚未给出具体偿付时间表。潭柘投资根据债务偿付的最新变化情况，将该笔债权由存在结算期的应收款项组合调整至账龄组合，并按照账龄组合计提坏账准备。该笔款项的估计变更影响：减少本年度利润总额为 29,971,752.25 元。

### (三十)前期会计差错更正

#### 1、追溯重述法

无

#### 2、未来适用法

无

### 五、税项：

#### (一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 1-3%

#### (二)税收优惠及批文

1、2013 年 12 月 23 日，宁波市海曙地方税务局以甬地批 [2013] 0361 号《涉税事项批复单》文，批准对本公司按实免征 2013 年度水利建设基金。

2、2013 年 12 月 16 日，宁波市海曙地方税务局以海批 [2013] 0184 号《涉税事项批复单》文，批准对本公司按实免征 2013 年度房产税。

## 六、企业合并及合并财务报表

## (一)子公司情况

## 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从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
北京京投万科房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	40,000	房地产开发；销售自行开发的商品房	32,000		80	60	是	7,071.00		
北京京投银泰置业有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发；销售自行开发的商品房	1,500		15	80	是	7,436.31		
北京京投银泰尚德置业有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发；销售自行开发的商品房	1,020		51	51	是	792.59		
北京京投兴业置业有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发；销售自行开发的商品房	1,020		51	51	是	775.22		
北京潭柘投资发展有限公司	全资子公司	北京	房地产	5,000	投资管理；房地产开发；销售商品房等	5,000		100	100	是			
北京山行者户外运动有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	300	竞技体育科技服务；全民健身科技服务；组织文化艺术交流等	300		100	100	是			
北京京西弘扬文化传媒有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	100	组织文化艺术交流活动；设计、制作、代理、发布广告等	100		100	100	是			
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	100	种植谷物、蔬菜、水果、坚果、香料作物、中药材、林木	100		100	100	是			
宁波华联房地产开发有限公司	全资子公司	宁波	房地产	2,000	房地产开发、本公司房屋租赁等	2,000		100	100	是			
北京定都峰旅游开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	1,000	旅游开发、服务、景区管理等	200		60	60	是	-207.79		

宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	宁波	进出口	500	进出口贸易	500		100	100	是		
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	全资子公司	宁波	服务业	500	物业管理	500		100	100	是		
宁波宁华出租汽车有限公司	控股子公司的控股子公司	宁波	客运	300	客运、出租车客运等	300		100	100	是		
宁波银泰广告有限公司	控股子公司的控股子公司	宁波	服务业	50	设计制作路牌灯箱等	50		100	100	是		
北京华霖盛景园林绿化有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	服务业	50	园林绿化, 种植、销售花卉、苗木, 园林绿化的技术开发、咨询、服务	50		100	100	是		

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

注 2: 北京京投银泰置业有限公司(以下简称“京投银泰置业”)章程规定, 京投银泰置业设董事会, 成员 5 人, 其中京投置地提名 3 名董事, 京投公司提名 1 名董事, 北京万科提名 1 名董事, 董事会决议须经 4/5 以上董事(含本数)通过。根据京投公司与京投置地签订的股权托管协议, 京投公司将持有的京投银泰置业 35% 的股权托管给京投置地, 京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致, 故京投置地拥有京投银泰置业 80% 的董事会表决权。

注 3: 北京定都峰旅游开发有限公司(以下简称“定都峰旅游”)章程规定, 定都峰旅游由北京潭柘投资发展有限公司(以下简称“潭柘投资”)和北京市门头沟潭柘寺镇桑峪村股份经济合作社共同出资设立。

注 4: 北京京投银泰尚德置业有限公司(以下简称“尚德置业”)章程规定, 尚德置业由京投置地和京投公司共同出资设立。公司注册资本 10,000 万元, 2015 年 2 月 21 日前缴付完毕。本报告期实缴资本 2,000 万元, 其中京投置地于 2013 年 2 月 22 日缴付 1,020 万元人民币首期款。

注 5: 北京京投兴业置业有限公司(以下简称“兴业置业”)章程规定, 兴业置业由京投置地和京投公司共同出资设立。公司注册资本 10,000 万元, 2015 年 2 月 1 日前缴付完毕。本报告期实缴资本 2,000 万元, 其中京投置地于 2013 年 2 月 7 日缴付 1,020 万元人民币首期款。

## 2、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从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
北京京投置地房地产有限公司	全资子公司	北京	房地产	23,000	房地产开发、经营等	32,209.94		100	100	是			
北京晨枫房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000	房地产开发、经营等	28,930.61		51	51	是	21,698.22		
慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营	8,174.56		100	100	是			
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	全资子公司	无锡	酒店管理	1,200	酒店管理 服务	20,323.37		100	100	是			
北京台湾会馆开发建设有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产开发	10,000	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	8,000.00		80	80	是	2,000.00		
无锡惠澄实业发展有限公司	控股子公司的控股子公司	无锡	房地产开发	12,000	房地产开发、经营	27,248.90		100	100	是			

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

**(二)合并范围发生变更的说明**

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

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

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
北京京泰祥和资产管理有限责任公司		-8,812,536.66	
北京京投银泰尚德置业有限公司	16,175,318.09	-3,824,681.91	
北京京投兴业置业有限公司	15,820,909.56	-4,179,090.44	
北京山行者户外运动有限公司	2,749,443.02	-250,556.98	
北京京西弘扬文化传媒有限公司	997,796.50	-2,203.50	
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	997,756.80	-2,243.20	

说明：北京京泰祥和资产管理有限责任公司（以下简称：“京泰祥和”）设立后本期已经对外处置，相关情况详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。本期其他新纳入合并范围的子公司或孙公司均为新设取得。

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

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	41,187,463.34	-8,812,536.66
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	173,220,627.88	-1,529,530.04
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	644,677.97	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	112,372,889.92	
长沙京投银泰物业管理有限公司	669,028.83	

上表所述处置日的净资产均为账面净资产，未包含收购时评估增值额。

A、2013 年 5 月 16 日子公司京投置地股东会决议进行存续分立，即京泰祥和成为本公司的全资子公司，2013 年 12 月 11 日本公司董事会八届二十次会议通过决议将持有的京泰祥和 80% 股权转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司，转让价格为 25,526.67 万元，并于同日签订了《股权转让协议》。2013 年 12 月 27 日本公司第三次临时股东大会决议通过了《关于转让京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》。截止 2013 年 12 月 31 日，股权转让已经完成，本公司持有京泰祥和剩余股权比例为 20%，股权处置完成日为 2013 年 12 月 31 日。

B、2013 年 10 月 10 日，鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（下称“鄂尔多斯公司”）股东会表决通过，将鄂尔多斯公司的注册资本由 20,000 万元减少为 3,000 万元。同意将本公司的出资额由 10,200 万元减少到 1,470 万元，减资后本公司持股比例为 49%，内蒙古凯富投资有限公司在鄂尔多斯公司的出资额由 9,800 万元减少到 1,530 万元，持股 51%。减资完成后，鄂尔多斯公司变更为本公司的合营企业，不再纳入合并范围。

C、2012 年 12 月 28 日，本公司第八届董事会第十次会议决议公告，审议并通过《关于转让京投银泰（湖南）置地投资有限公司的股权的方案》，同日本公司与长沙万科房地产开发有限

公司（下称“长沙万科”）签订《股权转让协议》，将持有京投银泰（湖南）置地投资有限公司（下称“湖南置地”）80%的股权以 34,212.6 万元的价格转让给长沙万科。截止 2013 年 2 月 2 日，股权转让已经完成，股权处置完成日为 2013 年 2 月 2 日，处置湖南置地股权后该公司及其下属两家子公司（暨公司的孙公司）不再纳入合并范围。

#### (四)本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	2013 年 12 月 31 日	处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入投资收益

剩余 20% 股权在出售日的公允价值为 63,816,677.54 元，剩余股权按照公允价值重新计量产生的利得为 46,863,715.86 元。

### 七、合并财务报表项目注释

#### (一)货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	29,473.05	/	/	111,815.01
人民币	/	/	29,473.05	/	/	111,815.01
银行存款：	/	/	1,106,331,685.84	/	/	435,825,503.69
人民币	/	/	1,106,222,211.37	/	/	435,682,107.05
美元	17,955.76	6.0969	109,474.47	22,813.88	6.2855	143,396.64
其他货币资金：	/	/	24,199,339.72	/	/	31,868,116.93
人民币	/	/	24,199,339.72	/	/	31,863,120.49
美元				759.45	6.2855	4,773.53
欧元				26.8	8.3175	222.91
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>1,130,560,498.61</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>467,805,435.63</b>

注：其他货币资金期末余额中受限资金为 24,196,356.06 元，主要为 23,000,000.00 元质押定期存款、90,500.00 元远期结汇保证金和 980,856.06 元银行按揭保证金以及 125,000.00 元公务卡保证金。

#### (二)应收账款：

##### 1、应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
<b>按组合计提坏账准备的应收账款：</b>								
账龄组合	26,834,465.27	100	1,680,124.53	6.26	22,226,143.95	100	1,206,887.15	5.43
组合小计	26,834,465.27	100	1,680,124.53	6.26	22,226,143.95	100	1,206,887.15	5.43
<b>合计</b>	<b>26,834,465.27</b>	<b>/</b>	<b>1,680,124.53</b>	<b>/</b>	<b>22,226,143.95</b>	<b>/</b>	<b>1,206,887.15</b>	<b>/</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	23,948,456.87	89.24	1,197,422.85	21,410,344.45	96.33	1,070,517.22
1 至 2 年	2,130,000.00	7.94	319,500.00	775,799.50	3.49	116,369.93
2 至 3 年	716,008.40	2.67	143,201.68			
3 年以上	40,000.00	0.15	20,000.00	40,000.00	0.18	20,000.00
合计	<b>26,834,465.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,680,124.53</b>	<b>22,226,143.95</b>	<b>100.00</b>	<b>1,206,887.15</b>

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

### 3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	非关联方	4,964,426.49	1 年以内	18.50
FLY WING	非关联方	4,393,684.95	1 年以内	16.37
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	非关联方	4,249,716.60	1 年以内	15.84
宁波三汇石化有限公司	非关联方	3,393,000.00	1 年以内	12.64
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	2,723,211.33	1 年以内	10.15
合计	/	<b>19,724,039.37</b>	/	<b>73.50</b>

### (三)其他应收款：

#### 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
<b>按组合计提坏账准备的其他应收账款：</b>								
账龄组合	172,481,910.28	9.61	56,915,223.49	33.00	35,222,959.60	2.57	4,534,724.09	12.87
存在结算期的应收款项组合	1,622,931,920.63	90.39			1,334,701,917.32	97.43		
组合小计	1,795,413,830.91	100.00	56,915,223.49	3.17	1,369,924,876.92	100.00	4,534,724.09	0.33
合计	<b>1,795,413,830.91</b>	/	<b>56,915,223.49</b>	/	<b>1,369,924,876.92</b>	/	<b>4,534,724.09</b>	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

1 年以内小计	6,875,063.75	3.98	343,753.18	23,475,990.56	66.65	1,173,799.52
1 至 2 年	42,768,985.12	24.80	6,415,347.77	6,526,867.29	18.53	979,030.09
2 至 3 年	37,542,693.94	21.77	7,508,538.79	760,521.34	2.16	152,104.27
3 年以上	85,295,167.47	49.45	42,647,583.75	4,459,580.41	12.66	2,229,790.21
<b>合计</b>	<b>172,481,910.28</b>	<b>100.00</b>	<b>56,915,223.49</b>	<b>35,222,959.60</b>	<b>100.00</b>	<b>4,534,724.09</b>

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的其他应收款项		
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	836,934,856.84	
北京京投阳光房地产开发有限公司	143,248,088.32	
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	102,106,684.07	
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	92,736,447.04	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	89,386,656.18	
宁波东钱湖投资开发有限公司	74,620,952.37	
长沙万科环球村置业有限公司	67,594,737.18	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
上海礼兴酒店有限公司	23,270,659.08	
台湾会馆	20,000,000.00	
应收出口退税	12,273,299.59	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
莫翠平、徐美英	4,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
住房公积金管理中心	65,339.82	
<b>合计</b>	<b>1,622,931,920.63</b>	

说明：2013 年 12 月 31 日本公司将应收门头沟国资委 5,000 万元款项、潭柘投资将应收潭柘寺镇政府 11,228.60 万元由存在结算期组合转入账龄组合。详见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错（二十九）主要会计政策、会计估计的变更 2”。

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

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

## 3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	836,934,856.84	1 年以内	46.61
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	51,446,403.50	1 年以内	2.87

北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	91,801,684.82	1-2 年	5.11
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,312,728.00	1 年以内	0.07
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	41,447,366.51	1-2 年	2.31
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	36,913,151.04	2-3 年	2.06
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	34,212,761.33	3 年以上	1.91
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他关联方	102,106,684.07	1 年以内	5.69
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业	92,736,447.04	1 年以内	5.16
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>1,288,912,083.15</b>	<b>/</b>	<b>71.79</b>

说明：

A、期末应收宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 836,934,856.84 元为其向公司借款。

B、期末应收北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府 113,886,006.88 元为代其垫付的潭柘寺项目开发款 112,286,006.88 元及 1,600,000.00 元意向金。

C、期末应收杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司 102,106,684.07 元为本公司应收其京泰祥和股权转让款。

D、期末应收北京京投阳光房地产开发有限公司 143,248,088.32 元，为其向本公司的借款及利息。

E、期末应收北京京泰祥和资产管理有限责任公司 92,736,447.04 元，为本公司将其转让前为其代垫的各种款项。

#### 4、应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	836,934,856.84	46.61
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	143,248,088.32	7.98
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他关联方	102,106,684.07	5.69
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业	92,736,447.04	5.16
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	23,270,659.08	1.30
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,260,960.00	0.07
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>1,199,557,695.35</b>	<b>66.81</b>

#### (四)预付款项：

##### 1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	25,700,269.97	19.77	23,670,567.53	20.18
1 至 2 年	16,502,731.20	12.69	71,459,789.43	60.93
2 至 3 年	70,813,285.00	54.47	22,103,100.00	18.85

3 年以上	16,991,574.00	13.07	50,000.00	0.04
<b>合计</b>	<b>130,007,860.17</b>	<b>100.00</b>	<b>117,283,456.96</b>	<b>100.00</b>

## 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	6,439,800.00	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	7,200,000.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	50,300,000.00	2-3 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	15,991,574.00	3 年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区财政局	非关联方	5,000,000.00	1-2 年	项目建设款
北京市门头沟区财政局	非关联方	20,000,000.00	2-3 年	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,200,000.00	1 年以内	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,000,000.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
深圳广田装饰集团股份有限公司	非关联方	3,090,000.00	1 年以内	售楼处装修款
北京市门头沟区潭柘寺镇赵家台村股份经济合作社	非关联方	3,000,000.00	1 年以内	开发保证金
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>119,221,374.00</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

## 3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

## (五)存货:

## 1、存货分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,617,620.96	1,518,555.08	2,099,065.88	3,358,927.81	1,518,555.08	1,840,372.73
周转材料	99,397.72		99,397.72	104,867.96		104,867.96
消耗性生物资产	615,353.33		615,353.33	44,703.00		44,703.00
开发产品	25,342,555.79		25,342,555.79	19,929,631.65		19,929,631.65
开发成本	18,749,911,581.36		18,749,911,581.36	10,016,173,111.27		10,016,173,111.27
<b>合计</b>	<b>18,779,586,509.16</b>	<b>1,518,555.08</b>	<b>18,778,067,954.08</b>	<b>10,039,611,241.69</b>	<b>1,518,555.08</b>	<b>10,038,092,686.61</b>

## 2、存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,518,555.08				1,518,555.08
<b>合计</b>	<b>1,518,555.08</b>				<b>1,518,555.08</b>

## 3、开发成本

单位:元 币种:人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数	期末跌价准备
<b>已开发项目:</b>						
环球村项目	2011.03	2013.06	359,396.00		1,362,761,925.23	
泰悦府项目	2011.10	2014.12	211,077.00		1,013,754,096.90	
新里程项目	2011.10	2015.09	207,236.00	1,092,476,957.81	1,329,620,767.55	

鸿墅项目	2013.01	2015.01	239,055.00	988,307,799.18	803,535,451.45	
西华府项目	2013.10	2014.12	843,619.00	4,458,738,678.66	3,901,698,453.49	
公园悦府项目	2013.12	2015.12	902,961.00	5,346,211,476.89		
琨御府项目	2014.01	2016.10	844,000.00	5,259,374,252.17		
<b>拟开发项目：</b>						
台湾会馆项目	待定		237,867.00	1,603,366,157.15	1,603,366,157.15	
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
<b>合计</b>			<b>3,845,211.00</b>	<b>18,749,911,581.36</b>	<b>10,016,173,111.27</b>	

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间；本期因处置湖南置地股权、鄂尔多斯公司减资，合并范围变化导致环球村项目及泰悦府项目减少，合并范围变化详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”

#### 4、开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
京投快线阳光花园（住宅）	2010 年	19,929,631.65	19,509,455.14	27,982,789.32	11,456,297.47	
京投万科新里程	2013 年		592,578,838.33	578,692,580.01	13,886,258.32	
<b>合计</b>		<b>19,929,631.65</b>	<b>612,088,293.47</b>	<b>606,675,369.33</b>	<b>25,342,555.79</b>	

## 5、2013 年 12 月 31 日主要在建项目资本化情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
鸿墅项目	57,452,795.97	60,538,146.12		117,990,942.09
新里程项目	187,814,627.10	30,695,156.56	105,171,095.56	113,338,688.10
西华府项目	417,802,222.22	400,866,132.94		818,668,355.16
公园悦府项目		418,259,146.60		418,259,146.60
琨御府项目		408,514,670.39		408,514,670.39

期末抵押的存货账面价值为 2,494,040,536.44 元，详见附注“合并会计报表项目注释（十八）所有权受到限制的资产”。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 1,877,139,705.78 元。

## (六)其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
委托贷款	1,011,017,319.51	1,244,565,596.08
预缴税款	34,589,935.37	35,204,264.89
<b>合计</b>	<b>1,045,607,254.88</b>	<b>1,279,769,860.97</b>

## 期末委托贷款明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	年利率
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	915,050,000.00	22,707,015.55	937,757,015.55	11.00%
上海礼兴酒店有限公司	57,666,879.66	15,593,424.30	73,260,303.96	12.00%
<b>合计</b>	<b>972,716,879.66</b>	<b>38,300,439.85</b>	<b>1,011,017,319.51</b>	

注：上述委托贷款按合同约定将于 2014 年底之前到期。

## (七)对合营企业投资和联营企业投资:

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>一、合营企业</b>							
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司(注1)	49	49	1,115,284,279.03	1,121,098,546.62	-5,814,267.59		-10,564,425.51
<b>二、联营企业</b>							
上海礼兴酒店有限公司(注2)	27.5	27.5	1,567,006,303.12	1,490,550,201.21	76,456,101.91	134,156,223.21	-191,149,424.28
北京京投阳光房地产开发有限公司	49	49	879,654,188.55	659,800,539.33	219,853,649.22		-7,778,205.84
北京京泰祥和资产管理有限责任公司(注3)	20	20	571,296,883.46	532,558,364.93	38,738,518.53	31,822,871.85	-11,261,481.47

**合营企业、联营企业情况说明**

注1: 根据减资后的鄂尔多斯公司章程, 鄂尔多斯公司董事会成员变更为4人, 其中2名董事由京投银泰委派, 另外2名董事由其他股东委派。鄂尔多斯公司变为合营企业, 鄂尔多斯公司减资情况详见“企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体2”。

注2: 上海礼兴酒店有限公司拥有上海市卢湾区第107、108号地块开发并经营酒店的权利(以下分别简称“107酒店”和“108酒店”)。107酒店系指在107地块上所建之酒店, 108酒店系指在108地块上所建之酒店。根据《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定: 上海礼兴酒店有限公司拟分拆为107酒店公司和108酒店公司, 107酒店公司由本公司和Trillion Full分别享有55%和45%的股权权益, 108酒店公司由香港礼东享有100%的股权权益。目前分拆尚未完成, 上述期末资产总额等数据均为107酒店数据。

注3: 京泰祥和情况详见“企业合并及合并财务报表(三)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体”。

## (八)长期股权投资:

## 1、长期股权投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	47,411,591.85	14,700,000.00	62,111,591.85	0.00
对联营企业投资	327,977,477.49	66,068,973.83	117,281,928.81	276,764,522.51
对其他企业投资	1,835,000.00	125,750,000.00		127,585,000.00
小计	<b>377,224,069.34</b>	<b>206,518,973.83</b>	<b>179,393,520.66</b>	<b>404,349,522.51</b>
长期股权投资减值准备	1,680,000.00			1,680,000.00
合计	<b>375,544,069.34</b>	<b>206,518,973.83</b>	<b>179,393,520.66</b>	<b>402,669,522.51</b>

## 2、长期股权投资情况

## 按成本法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	14.00	14.00
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00		19.00	19.00
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00		0.54	0.54
北京基石创业投资基金(有限合伙)	125,750,000.00		125,750,000.00	125,750,000.00		43.08	不适用

## 按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	47,411,591.85	-47,411,591.85				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00					49.00	49.00
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	19,205,257.97		63,816,677.54	63,816,677.54		20.00	20.00
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	197,292,811.49	-107,456,330.88	89,836,480.61		27.50	27.50
北京京投阳光房地产开发有限公司	130,684,666.00	130,684,666.00	-7,573,301.64	123,111,364.36		49.00	49.00

注：鄂尔多斯公司本期减资后变更为合营企业，按权益法核算后长期股权投资期末余额为零，本期增加减少额均为 1,470.00 万元。详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。长期股权投资质押情况详见“合并财务报表项目注释（十八）所有权受到限制的资产”。

**(九)投资性房地产:****1、按成本计量的投资性房地产**

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	917,048,936.68	35,724,802.88	641,165,517.26	311,608,222.30
1.房屋、建筑物	916,137,645.21	35,724,802.88	641,165,517.26	310,696,930.83
2.土地使用权	911,291.47			911,291.47
二、累计折旧和累计摊销合计	70,162,310.07	26,097,901.51	37,910,506.27	58,349,705.31
1.房屋、建筑物	69,988,886.82	26,071,273.46	37,910,506.27	58,149,654.01
2.土地使用权	173,423.25	26,628.05		200,051.30
三、投资性房地产账面净值合计	846,886,626.61	9,626,901.37	603,255,010.99	253,258,516.99
1.房屋、建筑物	846,148,758.39	9,653,529.42	603,255,010.99	252,547,276.82
2.土地使用权	737,868.22	-26,628.05		711,240.17
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	846,886,626.61	9,626,901.37	603,255,010.99	253,258,516.99
1.房屋、建筑物	846,148,758.39	9,653,529.42	603,255,010.99	252,547,276.82
2.土地使用权	737,868.22	-26,628.05		711,240.17

本期折旧和摊销额: 23,278,715.48 元。

(1) 所有权受限的投资性房地产详见“合并财务报表项目注释(十八)所有权受到限制的资产”。

(2) 本期由开发产品、固定资产转入投资性房地产账面价值为 35,724,802.88 元。

(3) 投资性房地产的减少主要系处置京泰祥和股权合并范围变化所致, 详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 5”。

(4) 本期投资性房地产折旧增加额与本期折旧和摊销额差额 2,819,186.03 元为其他资产转入所致。

**(十)固定资产:****1、固定资产情况**

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	107,717,327.51	8,404,220.62	16,956,619.97	99,164,928.16
其中: 房屋及建筑物	69,508,018.79	3,209,058.00	10,881,626.88	61,835,449.91
机器设备				
运输工具	27,084,856.73	1,938,068.60	4,920,280.09	24,102,645.24

固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	9,624,451.99		3,257,094.02	1,154,713.00	11,726,833.01
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	40,600,865.10	29,935.00	8,232,063.83	6,500,083.13	42,362,780.80
其中:房屋及建筑物	19,371,541.38		1,923,583.73	2,819,338.25	18,475,786.86
机器设备					
运输工具	14,104,545.91		4,321,997.09	2,801,712.33	15,624,830.67
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	5,624,777.81	29,935.00	1,986,483.01	879,032.55	6,762,163.27
三、固定资产账面净值合计	67,116,462.41		/	/	56,802,147.36
其中:房屋及建筑物	50,136,477.41		/	/	43,359,663.05
机器设备			/	/	
运输工具	12,980,310.82		/	/	8,477,814.57
固定资产装修			/	/	
电子设备及其他	3,999,674.18		/	/	4,964,669.74
四、减值准备合计	1,408,606.90		/	/	1,364,506.82
其中:房屋及建筑物	1,364,506.82		/	/	1,364,506.82
机器设备			/	/	
运输工具	38,192.86		/	/	
固定资产装修			/	/	
电子设备及其他	5,907.22		/	/	
五、固定资产账面价值合计	65,707,855.51		/	/	55,437,640.54
其中:房屋及建筑物	48,771,970.59		/	/	41,995,156.23
机器设备			/	/	
运输工具	12,942,117.96		/	/	8,477,814.57
固定资产装修			/	/	
电子设备及其他	3,993,766.96		/	/	4,964,669.74

本期折旧额: 8,232,063.83 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为: 3,046,318.00 元。

(1) 固定资产的抵押担保情况详见“合并财务报表项目注释(十八)所有权受到限制的资产”。

(2) 固定资产的减少主要为本期处置子(孙)公司所致。

(3) 本期无暂时闲置的固定资产。

(4) 本期无通过融资租赁租出的固定资产。

(5) 本期无通过经营租赁租出的固定资产。

(6) 本期末无持有待售的固定资产。

(7) 本期除定都峰茶室外无未办妥产权证书的固定资产。

## (十一)在建工程:

## 1、在建工程情况

单位:元 币种:人民币

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

## 2、重大在建工程项目变动情况:

单位:元 币种:人民币

项目名称	预算数	期初数	转入固定资产	工程投入占预算比例(%)	工程进度	资金来源	期末数
定都阁茶室	3,500,000.00	3,046,318.00	3,046,318.00	87.04	100.00%	自筹	
<b>合计</b>	<b>3,500,000.00</b>	<b>3,046,318.00</b>	<b>3,046,318.00</b>	/	/	/	

## (十二)无形资产:

## 1、无形资产情况:

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	10,807,439.00	317,600.56	85,985.00	11,039,054.56
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	4,184,503.00	317,600.56	85,985.00	4,416,118.56
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	5,109,160.34	1,237,476.85	71,776.69	6,274,860.50
1、土地使用权	322,316.60	16,458.72		338,775.32
2、电脑软件	1,172,869.43	834,320.53	71,776.69	1,935,413.27
3、出租车营运权	3,613,974.31	386,697.60		4,000,671.91
三、无形资产账面净值合计	5,698,278.66	-919,876.29	14,208.31	4,764,194.06
1、土地使用权	500,619.40	-16,458.72		484,160.68
2、电脑软件	3,011,633.57	-516,719.97	14,208.31	2,480,705.29
3、出租车营运权	2,186,025.69	-386,697.60		1,799,328.09
四、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、电脑软件				
3、出租车营运权				
五、无形资产账面价值合计	5,698,278.66	-919,876.29	14,208.31	4,764,194.06
1、土地使用权	500,619.40	-16,458.72		484,160.68
2、电脑软件	3,011,633.57	-516,719.97	14,208.31	2,480,705.29
3、出租车营运权	2,186,025.69	-386,697.60		1,799,328.09

本期摊销额: 1,237,476.85 元。

## (十三)商誉:

单位:元 币种:人民币

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

说明:商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错(十八)商誉”,经测试本期无需计提减值准备,截至2013年12月31日止,商誉净值为11,603,740.50元。

## (十四)长期待摊费用:

单位:元 币种:人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
土地租赁费摊销	1,400,000.00	800,000.00	800,000.16		1,399,999.84	
装修费摊销	10,950,529.87	1,108,374.73	1,288,720.28	1,454,891.00	9,315,293.32	注
<b>合计</b>	<b>12,350,529.87</b>	<b>1,908,374.73</b>	<b>2,088,720.44</b>	<b>1,454,891.00</b>	<b>10,715,293.16</b>	

注:本年度减少为处置湖南置地所致。

## (十五)递延所得税资产/递延所得税负债:

## 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1)已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	8,193,849.07	2,303,732.03
可抵扣亏损	5,116,745.85	9,048,798.61
固定资产折旧(年限)	389,527.93	312,211.84
应付及预收款项	22,176,043.86	10,658,076.80
抵销未实现内部利润	2,538,761.56	34,321,627.41
其他可抵扣差异	1,330,018.85	
<b>小计</b>	<b>39,744,947.12</b>	<b>56,644,446.69</b>

## (2)未确认递延所得税资产明细

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	30,383,013.82	
可抵扣亏损	212,317,478.21	110,299,633.81
<b>合计</b>	<b>242,700,492.03</b>	<b>110,299,633.81</b>

## (3)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014 年			
2015 年	3,131,313.14	3,131,313.14	
2016 年	32,081,166.35	43,548,589.51	
2017 年	50,941,158.60	63,619,731.16	
2018 年	126,163,840.12		
合计	<b>212,317,478.21</b>	<b>110,299,633.81</b>	/

## (4)应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
坏账准备	28,212,334.24
存货跌价准备	1,518,555.08
长期股权投资减值准备	1,680,000.00
固定资产减值准备	1,364,506.82
累计折旧	1,558,111.71
税务认定无需支付的应付款项	3,360,940.50
预收售房款及租金	85,343,234.91
可抵扣亏损	20,466,983.41
抵销未实现内部利润	10,155,046.24
其他可抵扣暂时性差异	5,320,075.40
小计	<b>158,979,788.31</b>

## (十六)资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,741,611.24	55,024,382.05	305,824.18	1,864,821.09	58,595,348.02
二、存货跌价准备	1,518,555.08				1,518,555.08
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	1,680,000.00				1,680,000.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,408,606.90			44,100.08	1,364,506.82
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					

其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	21,388,978.01				21,388,978.01
十四、其他					
<b>合计</b>	<b>31,737,751.23</b>	<b>55,024,382.05</b>	<b>305,824.18</b>	<b>1,908,921.17</b>	<b>84,547,387.93</b>

坏账准备计提增加说明详见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错（二十九）主要会计政策、会计估计的变更 2”。本期转销中含因不纳入合并范围的子公司而导致的坏账准备减少数 1,862,651.09 元、固定资产减值准备 44,100.08 元。

#### (十七)其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预付投资款	35,000,000.00	35,000,000.00
委托贷款本息	348,823,000.00	289,814,372.08
<b>合计</b>	<b>383,823,000.00</b>	<b>324,814,372.08</b>

说明：京投置地预付北京万科企业有限公司股权收购款 3,500 万元，详见“承诺事项（一）重大承诺事项 3”。

#### (十八) 所有权受到限制的资产：

所有权受到限制的资产类别	期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）
用于担保的资产				
1、其他货币资金	31,860,147.25	30,761,525.59	38,425,316.78	24,196,356.06
2、存货	1,797,631,059.43	1,399,679,961.63	703,270,484.62	2,494,040,536.44
3、投资性房地产	786,349,457.86	31,015,823.71	666,777,880.39	150,587,401.18
4、固定资产	8,372,857.41	32,524,862.65	313,156.56	40,584,563.50
5、长期股权投资	1,511,510,931.78	359,452,399.88	441,196,187.74	1,429,767,143.92
<b>合计</b>	<b>4,135,724,453.73</b>	<b>1,853,434,573.46</b>	<b>1,849,983,026.09</b>	<b>4,139,176,001.1</b>

(1) 期末本公司以京投置地持有的京投万科 80% 股权和京投阳光 49% 股权及以本公司持有潭柘投资 100% 股权作为质押的长期借款余额为 85,000 万元,截止报告日股权质押手续尚未办理完毕。

期末以本公司持有的鄂尔多斯公司 49% 股权、京投置地 100% 股权及京泰祥和 20% 股权作为质押的一年内到期借款余额为 80,000 万元,截止报告披露日京泰祥和 20% 股权质押手续尚未办理完毕。

期末本公司以无锡嘉仁花园酒店管理有限公司 100% 股权、北京晨枫房地产开发有限公司 51% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额是 144,000 万元。

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

期末本公司以投资性房地产、固定资产华联 2 号楼 7 层房产作为抵押物的短期借款余额为 5,000 万元。

(2) 期末宁波华联房地产开发有限公司（以下简称：“华联房产”）以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层作为抵押物的长期借款余额为 14,450 万元，其中一年以内到期的长期借款余额为 900 万元。

(3) 期末京投置地以持有的京投银泰置业 15% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 142,500 万元。

(4) 期末京投置地以持有的尚德置业 51% 股权作为质押的长期借款余额为 311,800 万元。

(5) 期末京投置地以兴业置业 51% 股权作为质押的长期借款余额为 200,000 万元。

(6) 宁波银泰对外经济贸易有限公司以 2,300 万银行定期存单作质押物的短期借款余额为 2,150 万元；以本公司的固定资产华联 2 号楼 B1、B2 车库作抵押物的短期借款余额为 2,800 万元；以本公司的投资性房地产宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产作抵押物的短期借款余额为 2,000 万元；以华联房产车轿街 69 号恒泰大厦 18、19、20 层楼的房产作抵押物的短期借款余额为 4,000 万元；以华联房产车轿街 69 号恒泰大厦 5 层楼的房产作抵押物的短期借款余额为 1,000 万元；以华联房产车轿街 69 号恒泰大厦 6、17 层楼的房产作抵押物的短期借款余额为 3,500 万元。

(7) 无锡惠澄实业发展有限公司以锡惠国用(2011) 第 0268 号土地使用权作为抵押物的长期借款余额为 40,000 万元。

(8) 京投银泰置业以京丰国用（2013 出）第 00164 号和京丰国用（2013 出）第 00165 号土地使用权作为抵押物的长期借款余额为 32,490 万元，一年内到期的长期借款余额为 3,510 万元。

(9) 以京投万科 15 号地块部分土地及在建工程、21 号地块土地及在建工程作抵押物的一年内到期的长期借款余额为 24,826.25 万元。

#### (十九)短期借款：

##### 1、短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	21,500,000.00	1,188,500,000.00
抵押借款	483,000,000.00	380,000,000.00
保证借款		25,000,000.00
<b>合计</b>	<b>504,500,000.00</b>	<b>1,593,500,000.00</b>

(1) 用于质押、抵押的资产详见“合并财务报表项目附注（十八）所有权受到限制的资产”。

(2) 期末不存在已到期未偿还的短期借款。

(3) 京投公司通过交通银行北京海淀支行提供的 3 亿元委托贷款，原到期日为 2013 年 4 月 27 日，现展期至 2014 年 4 月 27 日，年利率采用固定利率 10%。宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司以其持有的甬东旅国用（2007）第 36-0233 号、甬东旅国用（2007）第 36-0235 号的土地使用权做抵押担保。

#### (二十)应付账款：

##### 1、应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
工程款	105,772,119.67	260,458,634.50
货款	46,839,579.24	23,679,235.51
其他	168,563.00	1,730,278.97
<b>合计</b>	<b>152,780,261.91</b>	<b>285,868,148.98</b>

## 2、账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
1年以内	129,840,990.10	84.98	96,963,944.56	33.92
1至2年	941,776.10	0.62	156,337,483.13	54.68
2至3年	10,221,329.50	6.69	18,743,221.08	6.56
3年以上	11,776,166.21	7.71	13,823,500.21	4.84
合计	<b>152,780,261.91</b>	<b>100</b>	<b>285,868,148.98</b>	<b>100</b>

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

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

## 4、账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额(元)	性质或内容	未偿还的原因
北京哥顿福瑞装饰工程有限公司	9,589,750.34	工程款	未结算
中铁建设集团有限公司	6,882,951.96	工程款	未结算
中国新兴保信建设总公司	856,734.92	工程款	未结算
合计	<b>17,329,437.22</b>		

## (二十一)预收账款:

## 1、预收账款情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
预收房款	2,135,506,626.00	591,720,590.83
货款	9,683,278.87	9,556,553.96
其他	6,675,455.38	4,668,968.53
合计	<b>2,151,865,360.25</b>	<b>605,946,113.32</b>

## 2、预收账款账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
1年以内	2,151,125,180.70	99.97	604,992,466.67	99.83
1至2年	179,740.78	0.01	364,514.47	0.06
2至3年	75,961.43			
3年以上	484,477.34	0.02	589,132.18	0.11
合计	<b>2,151,865,360.25</b>	<b>100</b>	<b>605,946,113.32</b>	<b>100</b>

## 3、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

单位:元 币种:人民币

单位名称	期末数	期初数
银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	195,500.00
合计	<b>700,000.00</b>	<b>195,500.00</b>

## 4、预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下

项目名称	期末余额(元)	期初余额(元)	预计竣工时间	预售比例
新里程项目	390,644,570.00	359,236,353.00	2015年09月	62.00%
西华府项目	1,744,862,056.00		2014年12月	25.66%
<b>合计</b>	<b>2,135,506,626.00</b>	<b>359,236,353.00</b>		

新里程项目的预计竣工时间为预计二期竣工时间，西华府项目预计竣工时间为预计首期竣工时间。西华府项目商品房住宅预计可售面积 16.72 万平方米，2013 年度预售面积 4.29 万平方米，占整个项目商品房住宅面积 25.66%。17.45 亿预收账款包含西华府项目商品房预售款、公租房及回购办公楼预收款。

## (二十二)应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	23,963,363.08	78,036,001.61	61,921,483.18	40,077,881.51
二、职工福利费		3,393,217.54	3,392,017.54	1,200.00
三、社会保险费	329,709.81	10,124,661.47	10,063,988.93	390,382.35
①医疗保险费	100,888.00	3,273,260.53	3,257,067.71	117,080.82
②基本养老保险费	204,813.80	6,008,152.03	5,968,497.05	244,468.78
③失业保险费	11,146.35	381,961.18	380,573.54	12,533.99
④工伤保险费	3,742.08	224,503.99	221,899.41	6,346.66
⑤生育保险费	9,119.58	236,783.74	235,951.22	9,952.10
四、住房公积金	102,903.00	4,326,628.00	4,339,329.00	90,202.00
五、辞退福利	101,715.43	971,697.29	1,048,142.32	25,270.40
六、其他		1,071,939.66	1,071,939.66	
七、工会经费和职工教育经费	913,614.19	336,896.11	677,858.66	572,651.64
八、非货币性福利		364,791.43	364,791.43	
<b>合计</b>	<b>25,411,305.51</b>	<b>98,625,833.11</b>	<b>82,879,550.72</b>	<b>41,157,587.90</b>

工会经费和职工教育经费金额 336,896.11 元，非货币性福利金额 364,791.43 元，因解除劳动关系给予补偿 971,697.29 元。

应付职工薪酬预计发放时间为 2014 年 5 月底之前。

## (二十三)应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	23,176.29	10,900.72
营业税	21,966,335.55	56,148,232.59
企业所得税	54,088,364.37	92,712,344.49
个人所得税	243,187.01	532,302.4
城市维护建设税	1,563,400.42	3,967,678.75
土地增值税	3,754,402.58	165,680,555.17

契税		5,580,000.00
土地使用税	362,458.50	4,146,427.68
水利建设基金	358,943.87	460,402.51
教育附加费	1,077,371.40	1,134,919.99
其他	1,556,291.21	603,007.08
<b>合计</b>	<b>84,993,931.20</b>	<b>330,976,771.38</b>

## (二十四)应付利息:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
非金融机构借款利息	138,374,527.04	267,943,199.55
金融机构借款利息	2,536,768.31	4,310,310.93
<b>合计</b>	<b>140,911,295.35</b>	<b>272,253,510.48</b>

## (二十五)应付股利:

单位:元 币种:人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
公司法人股股东	2,639,762.78	2,682,411.62	法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利
<b>合计</b>	<b>2,639,762.78</b>	<b>2,682,411.62</b>	/

## (二十六)其他应付款:

## 1、其他应付款情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
关联方拆借款	947,014,550.02	1,214,266,733.82
非关联方往来款及其他	629,617,913.96	885,725,351.18
土地拆迁补偿金	295,000,000.00	494,932,721.80
土地开发款	420,000,000.00	420,000,000.00
股权转让款		133,299,396.29
保证金押金	11,919,391.64	16,405,290.26
代收代扣款项	3,286,605.09	2,691,044.08
<b>合计</b>	<b>2,306,838,460.71</b>	<b>3,167,320,537.43</b>

## 2、其他应付款账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额(元)	比例%	金额(元)	比例%
1 年以内	51,133,196.10	2.22	301,289,495.87	9.51
1 至 2 年	60,292,452.37	2.46	1,902,520,799.84	60.07
2 至 3 年	1,462,510,994.01	63.55	6,945,417.82	0.22
3 年以上	732,901,818.23	31.77	956,564,823.90	30.2
<b>合计</b>	<b>2,306,838,460.71</b>	<b>100</b>	<b>3,167,320,537.43</b>	<b>100</b>

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北京市基础设施投资有限公司	946,307,667.02	1,204,350,000.00
浙江银泰百货有限公司		6,000,000.00
银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	2,770,815.55
上海礼兴酒店管理有限公司	6,883.00	1,111,237.27
北京京投阳光房地产开发有限公司		34,681.00
<b>合计</b>	<b>947,014,550.02</b>	<b>1,214,266,733.82</b>

### 4、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额(元)	性质或内容
北京市基础设施投资有限公司	946,307,667.02	往来拆借款
北京万科企业有限公司	426,952,128.04	往来拆借款
北京商务中心区开发建设有限责任公司	420,000,000.00	土地开发款
台湾会馆	295,000,000.00	土地补偿款
北京优视达广告有限公司	90,211,026.86	往来款
北京住总万科房地产开发有限公司	15,000,000.00	往来款
<b>合计</b>	<b>2,193,470,821.92</b>	

### (二十七)1 年内到期的非流动负债：

#### 1、1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	3,957,362,492.53	1,778,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,957,362,492.53</b>	<b>1,778,000,000.00</b>

#### 2、1 年内到期的长期借款

##### (1)1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	3,665,000,000.00	1,700,000,000.00
抵押借款	292,362,492.53	78,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,957,362,492.53</b>	<b>1,778,000,000.00</b>

##### (2)金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北京市基础设施投资有限公司	2011 年 10 月 17 日	2014 年 10 月 16 日	人民币	10.00	1,190,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2012 年 11 月 2 日	2014 年 9 月 19 日	人民币	10.00	800,000,000.00	

北京市基础设施投资有限公司	2011年6月9日	2014年6月9日	人民币	10.00	500,000,000.00	500,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2012年10月24日	2014年9月19日	人民币	10.00	300,000,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2011年9月5日	2014年6月9日	人民币	10.00	200,000,000.00	200,000,000.00
<b>合计</b>	/	/	/	/	<b>2,990,000,000.00</b>	<b>700,000,000.00</b>

1、抵押和质押情况详见“合并财务报表项目注释（十八）所有权受到限制的资产”。

2、京投公司通过交通银行北京海淀支行提供的8亿元委托贷款，原到期日为2013年6月9日，现展期至2014年6月9日，年利率采用固定利率10%。公司以持有鄂尔多斯公司49%股权、北京京投置地房地产有限公司100%股权及京泰祥和20%股权作为质押。

## (二十八)长期借款：

### 1、长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	5,968,000,000.00	3,207,000,000.00
抵押借款	869,400,000.00	1,360,531,185.18
保证借款	671,890,000.00	
信用借款	4,892,860,000.00	
<b>合计</b>	<b>12,402,150,000.00</b>	<b>4,567,531,185.18</b>

### 2、金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
北京市基础设施投资有限公司	2013年3月21日	2015年3月21日	人民币	10.00	2,278,500,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2013年11月25日	2015年11月24日	人民币	11.00	2,200,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2013年3月18日	2015年3月18日	人民币	11.00	1,800,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2013年3月21日	2015年3月18日	人民币	10.00	1,400,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2013年12月23日	2015年12月23日	人民币	10.00	850,000,000.00
<b>合计</b>	/	/	/	/	<b>8,528,500,000.00</b>

期末本公司用于抵押和质押的财产详见“合并财务报表项目注释（十八）所有权受到限制的资产”。

## (二十九)长期应付款：

## 1、金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额
出租车司机押金	无固定期限	2,815,000.00			2,815,000.00
接受私股资金	无固定期限	182,603.13			182,603.13

## (三十)股本：

单位：元 币种：人民币

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

## (三十一)资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (股本溢价)	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	4,151,586.40			4,151,586.40
合计	<b>327,781,373.79</b>			<b>327,781,373.79</b>

## (三十二)盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	91,836,687.95	14,077,454.34		105,914,142.29
合计	<b>91,836,687.95</b>	<b>14,077,454.34</b>		<b>105,914,142.29</b>

## (三十三)未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	679,287,191.92	/
调整后 年初未分配利润	679,287,191.92	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	74,528,801.79	/
减：提取法定盈余公积	14,077,454.34	10
应付普通股股利	48,150,543.81	
期末未分配利润	691,587,995.56	/

说明：因对鄂尔多斯公司减资后，导致本公司对其影响能力由控制转为具有重大影响。需调整母公司 2013 年年初留存收益。因母公司年初留存收益调整，导致合并报表 2013 年初盈余公积累计减少 1,237,242.26 元、2013 年初未分配利润累计增加 1,237,242.26 元（其中：2012 年初增加 888,258.35 元，2012 年当年增加 348,983.91 元）。

## (三十四)营业收入和营业成本：

## 1、营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	992,733,270.69	464,023,378.16
其他业务收入	3,541,395.28	658,206,507.48
营业成本	928,648,019.59	600,249,086.61

## 2、主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	667,740,150.24	614,454,747.32	151,562,418.08	60,659,650.88
进出口贸易	246,191,789.01	242,090,518.68	254,102,014.28	249,821,275.38
国内贸易	50,887,389.44	50,270,660.83	35,108,476.89	34,740,276.67
旅游餐饮服务及其他	27,913,942.00	20,109,485.07	23,250,468.91	18,103,754.25
合计	<b>992,733,270.69</b>	<b>926,925,411.90</b>	<b>464,023,378.16</b>	<b>363,324,957.18</b>

## 3、房地产业务情况

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	600,270,139.00	584,822,226.52	48,803,888.00	19,746,727.72
物业租赁	67,470,011.24	29,632,520.80	102,758,530.08	40,912,923.16
合计	<b>667,740,150.24</b>	<b>614,454,747.32</b>	<b>151,562,418.08</b>	<b>60,659,650.88</b>

## 4、主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	600,270,139.00	584,822,226.52	48,803,888.00	19,746,727.72
物业租赁	67,470,011.24	29,632,520.80	102,758,530.08	40,912,923.16
进出口贸易	246,191,789.01	242,090,518.68	254,102,014.28	249,821,275.38
国内贸易	50,887,389.44	50,270,660.83	35,108,476.89	34,740,276.67
旅游餐饮服务及其他	27,913,942.00	20,109,485.07	23,250,468.91	18,103,754.25
合计	<b>992,733,270.69</b>	<b>926,925,411.90</b>	<b>464,023,378.16</b>	<b>363,324,957.18</b>

## 5、主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	640,194,110.28	606,760,328.30	88,277,233.72	43,804,646.64
宁波	352,539,160.41	320,165,083.60	375,746,144.44	319,520,310.54
合计	<b>992,733,270.69</b>	<b>926,925,411.90</b>	<b>464,023,378.16</b>	<b>363,324,957.18</b>

## 6、房地产销售收入（分项目）

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
京投快线阳光花园	6,859,559.00	6,129,646.50	48,743,888.00	19,573,621.22
慈溪富丽湾			60,000.00	173,106.50
京投万科新里程项目	593,410,580.00	578,692,580.02		
合计	<b>600,270,139.00</b>	<b>584,822,226.52</b>	<b>48,803,888.00</b>	<b>19,746,727.72</b>

## 7、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	48,259,034.51	4.84
宁波三汇进出口有限公司	45,265,325.37	4.54
浙江银泰百货有限公司	31,707,657.82	3.18
FLY WING	21,576,679.31	2.17
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.LTD	17,085,236.97	1.71
合计	<b>163,893,933.98</b>	<b>16.44</b>

## (三十五)营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	47,989,623.12	54,965,656.20	应税收入
城市维护建设税	2,732,766.31	3,807,350.94	应纳流转税额
教育费附加	2,407,346.49	2,750,782.27	应纳流转税额
土地增值税	12,216,221.52	35,800,971.82	按土地增值税、预售收入预征、转让旧房收入按核定征收等方式
水利基金	162,053.84	279,867.99	应税收入
其他	62,968.72	512,201.80	
合计	<b>65,570,980.00</b>	<b>98,116,831.02</b>	/

各项营业税金及附加的计缴标准详见“税项（一）主要税种及税率”。

## (三十六)销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	31,584,327.39	14,303,216.09
销售人员薪酬	4,554,135.12	7,137,188.78
房租水电供暖物业费	2,075,321.18	3,128,625.81
手续费(代理费)	11,741,390.21	2,920,826.97
业务招待费	432,241.56	1,450,059.32
办公费	1,680,821.35	651,591.21
咨询费	1,960,000.00	650,000.00
摊销费		607,319.35
差旅交通费	250,618.95	575,775.72
车辆使用费	93,894.69	445,651.46
会议费	101,585.90	272,618.67
折旧费	29,404.69	227,623.62
其他	1,325,766.34	2,478,084.81
合计	<b>55,829,507.38</b>	<b>34,848,581.81</b>

**(三十七)管理费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	48,981,136.38	47,246,158.17
业务招待费	17,583,715.31	13,356,302.43
房租水电供暖物业费	6,504,304.73	8,516,308.01
折旧费	7,026,232.15	6,908,812.79
费用性税金	3,762,041.88	6,627,192.34
中介服务费	7,060,624.51	5,457,351.57
办公费	7,493,565.05	5,355,785.58
会议费	2,481,485.33	4,085,818.62
车辆使用费	6,615,959.58	3,509,847.09
差旅交通费	3,778,113.09	3,381,213.75
其他	5,998,749.58	3,016,108.8
<b>合计</b>	<b>117,285,927.59</b>	<b>107,460,899.15</b>

**(三十八)财务费用**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,762,497,301.50	1,017,192,490.47
减：利息资本化	-1,398,665,542.69	-675,123,284.23
减：利息收入	-167,280,528.17	-135,556,304.23
减：汇兑收益	157,823.98	-103,157.83
手续费	8,179,425.32	4,402,919.06
<b>合计</b>	<b>204,888,479.94</b>	<b>210,812,663.24</b>

**(三十九)投资收益：****1、投资收益明细情况：**

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-151,875,160.62	-146,216,260.19
处置长期股权投资产生的投资收益	658,038,042.15	208,266,295.77
其他	1,285,057.16	
<b>合计</b>	<b>507,447,938.69</b>	<b>62,050,035.58</b>

**2、按权益法核算的长期股权投资收益：**

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-36,524,093.69	-54,850,401.19	长期股权投资账面价值减记到零
上海礼兴酒店有限公司	-107,456,330.88	-91,188,494.17	利息、管理费用增加
<b>合计</b>	<b>-143,980,424.57</b>	<b>-146,038,895.36</b>	/

注：上表仅列示投资收益占利润总额 5% 以上的投资单位。

**3、 处置长期股权投资产生的投资收益**

被处置单位名称	本期发生额（元）
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	228,346,072.82
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	243,139,588.41
<b>合计</b>	<b>658,038,042.15</b>

**4、 对子公司减资产生的投资收益**

被投资单位名称	金额（元）
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,285,057.16
<b>合计</b>	<b>1,285,057.16</b>

A、湖南置地股权处置、鄂尔多斯公司减资事宜详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。

B、京泰祥和股权处置事宜详见“关联方及关联交易（五）关联交易情况 5”。

**(四十)资产减值损失：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	54,718,557.87	2,137,345.58
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
<b>合计</b>	<b>54,718,557.87</b>	<b>2,137,345.58</b>

注：本期资产减值损失金额较大主要系 2013 年 12 月 31 日本公司将应收潭柘寺镇政府 11,228.6 万元、应收门头沟国资委 5,000 万元款项由存在结算期组合转入账龄组合计提坏账所致，详见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错（二十九）主要会计政策、会计估计的变更 2”。

**(四十一)营业外收入：****1、 营业外收入情况**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	309,404.39	551,178.28	309,404.39
其中：固定资产处置利得	309,404.39	551,178.28	309,404.39

政府补助	29,106,068.00	21,858,603.00	29,106,068.00
拆迁补偿	501,130.00	6,423,298.32	501,130.00
其他	2,051,789.76	923,726.32	2,051,789.76
<b>合计</b>	<b>31,968,392.15</b>	<b>29,756,805.92</b>	<b>31,968,392.15</b>

## 2、政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
专项奖励基金	29,104,868.00	21,858,603.00	
出口增量奖励资金	1,200.00		
<b>合计</b>	<b>29,106,068.00</b>	<b>21,858,603.00</b>	/

## 本期政府补助明细如下：

提供补助方	批文及摘要	内容	金额（元）
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	政府奖励	货币	10,000.00
北京市门头沟区财政局	旅游商品专项资金补助	货币	100,000.00
北京市通州区潮县镇政府	企业发展基金	货币	27,000,000.00
北京市海淀区住房和城乡建设委员会	固定资产推进工作补助资金	货币	80,000.00
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	企业扶持基金	货币	1,650,000.00
宁波市海曙区商务局	参展补贴	货币	38,000.00
宁波市财政局	出口信保补贴	货币	1,200.00
宁波市财政局	财政补贴	货币	20,000.00
宁波市就业管理服务局	中小微企业新招用普通高校 毕业生社会保险补贴	货币	2,390.00
宁波市财政局	大学生创业补贴	货币	478.00
宁波市高新区新明街道办事处	企业发展补贴	货币	140,000.00
宁波市财政局	宁波市客运出租汽车改用天 然气补助资金	货币	64,000.00
<b>合计</b>			<b>29,106,068.00</b>

## (四十二)营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产处置损失合计	125,810.97	436,825.35	125,810.97
其中：固定资产处置损失	125,810.97	436,825.35	125,810.97
对外捐赠	420,000.00	155,000.00	420,000.00
违约金		11,715,842.25	
其他	83,914.18	415,278.97	83,914.18
<b>合计</b>	<b>629,725.15</b>	<b>12,722,946.57</b>	<b>629,725.15</b>

## (四十三)所得税费用:

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	75,296,633.39	99,767,150.75
递延所得税调整	-88,025.77	-6,468,167.66
<b>合计</b>	<b>75,208,607.62</b>	<b>93,298,983.09</b>

## 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额(元)	上期发生额(元)
利润总额	108,119,799.29	147,688,373.16
按法定税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	27,029,949.82	36,922,093.30
对以前期间当期所得税的调整		579,857.52
归属于合营企业和联营企业的损益	37,968,790.16	36,554,065.05
无须纳税的收入		
不可抵扣的成本、费用和损失	4,175,042.75	13,061,616.42
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	-2,715,835.31	-1,254,644.21
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	39,136,713.49	15,904,932.79
处置公司股权纳税差异影响	-46,638,097.77	-8,468,937.78
其他-以前年度息差等转回	16,252,044.48	
所得税费用	75,208,607.62	93,298,983.09

## (四十四)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

项目	代码	本期发生额(元)	上期发生额(元)
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	74,528,801.79	86,496,857.15
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	685,906,069.04	520,045,999.31
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	-611,377,267.25	-433,549,142.16
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3		
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4		
期初股份总数	S0	740,777,597	740,777,597
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		
报告期因回购等减少股份数	Sj		

减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+S_i*M_i/M0-S_j*M_j/M0-S_k$	740,777,597	740,777,597
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.1	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y2=P2/S	-0.83	-0.59

## (四十五)现金流量表项目注释:

## 1、收到的其他与经营活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
政府补助	29,106,068.00
收往来款	83,617,533.71
拆迁补偿款	501,130.00
代收代付客户契税及专项维修基金	18,665,331.54
收押金	7,734,811.11
利息收入	4,076,542.89
备用金等	2,885,349.94
<b>合计</b>	<b>146,586,767.19</b>

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
付往来款	69,947,228.78
付押金保证金	6,130,662.41
付现费用	98,929,050.42
代付业主的各项费用	21,523,710.79
<b>合计</b>	<b>196,530,652.40</b>

## 3、收到的其他与投资活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
收回拆借资金	992,704,815.61
收回拆借资金利息	109,074,430.13
<b>合计</b>	<b>1,101,779,245.74</b>

## 4、支付的其他与投资活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
对外拆借资金	94,836,036.42
<b>合计</b>	<b>94,836,036.42</b>

## 5、收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
拆借资金	2,365,650,000.00
质押存单解冻	35,000,000.00
合计	<b>2,400,650,000.00</b>

## 6、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
归还拆借资金	3,132,370,000.00
支付借款保证金	28,000,000.00
融资财务顾问费及手续费	7,188,835.89
合计	<b>3,167,558,835.89</b>

## (四十六)现金流量表补充资料：

## 1、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	32,911,191.67	54,389,390.07
加：资产减值准备	54,718,557.87	2,137,345.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,510,779.31	44,785,945.94
无形资产摊销	1,237,476.85	1,080,755.96
长期待摊费用摊销	2,088,720.44	2,884,883.87
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）	-1,760,985.73	-351,246,750.88
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）	204,562,159.47	214,058,963.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-507,447,938.69	-62,050,035.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-88,025.77	-6,468,167.66
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）	-9,794,154,587.96	-554,070,552.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-42,607,914.46	-191,663,894.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,720,433,345.82	118,269,260.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,298,597,221.18	-727,892,855.32
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,106,364,142.55	435,945,288.38
减：现金的期初余额	435,945,288.38	553,666,698.89

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	670,418,854.17	-117,721,410.51

## 2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	597,392,710.17	257,455,716.53
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	516,654,808.37	132,713,716.53
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	175,864,411.50	32,637,204.85
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	340,790,396.87	100,076,511.68
4. 处置子公司的净资产	170,533,784.14	281,413,948.37
流动资产	2,593,766,869.75	1,419,452,298.29
非流动资产	574,624,711.25	115,814,159.75
流动负债	2,288,147,676.34	619,419,176.33
非流动负债	709,710,120.52	634,433,333.34

## 3、现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,106,364,142.55	435,945,288.38
其中：库存现金	29,473.05	111,815.01
可随时用于支付的银行存款	1,106,331,685.84	435,825,503.69
可随时用于支付的其他货币资金	2,983.66	7,969.68
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,106,364,142.55	435,945,288.38

## 4、现金流量表补充资料的说明

## 货币资金与现金及现金等价物的调节

单位：元 币种：人民币

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金额
期末货币资金	1,130,560,498.61
减：使用受到限制的存款	24,196,356.06
加：持有期限不超过三个月的国债投资	
期末现金及现金等价物余额	1,106,364,142.55
减：期初现金及现金等价物余额	435,945,288.38
现金及现金等价物净增加/减少额（减少“-”）	670,418,854.17

## (四十七)所有者权益变动表项目注释

因对鄂尔多斯公司减资后，导致本公司对其影响能力由控制转为具有重大影响。调整公司留存收益详见“合并财务报表项目注释（三十三）未分配利润”。

## (四十八) 分部报告

单位：元 币种：人民币

本期或期末	房地产分部	外贸分部	其他	抵销	合计
营业收入	671,281,545.52	296,463,154.42	28,829,966.03	-300,000.00	996,274,665.97
其中：对外交易收入	671,281,545.52	296,463,154.42	28,529,966.03		996,274,665.97
其中：分部间交易收入			300,000.00	-300,000.00	
营业费用	51,773,722.46	3,555,784.92	500,000.00		55,829,507.38
营业利润/亏损	-96,987,805.51	315,438.52	-2,520,816.10	175,974,315.37	76,781,132.29
资产总额	35,209,526,623.57	208,643,989.59	41,509,582.90	-11,449,766,825.28	24,009,913,370.78
负债总额	32,505,150,105.71	198,708,955.74	28,201,322.63	-10,983,863,628.32	21,748,196,755.76
补充信息：					
折旧和摊销费用	32,940,047.41	12,456.84	1,884,472.35		34,876,976.60
资产减值损失	54,655,892.20	-241.8	62,907.47		54,718,557.87
上期或期初	房地产分部	外贸分部	其他	抵销	合计
营业收入	809,768,925.56	289,210,491.17	23,840,878.81	-590,409.90	1,122,229,885.64
其中：对外交易收入	809,768,925.56	289,210,491.17	23,250,468.91		1,122,229,885.64
其中：分部间交易收入			590,409.90	-590,409.90	
营业费用	31,570,176.61	3,868,815.10		-590,409.90	34,848,581.81
营业利润/(亏损)	131,662,565.22	312,134.47	-1,320,185.88		130,654,513.81
资产总额	14,917,426,989.18	173,217,005.33	30,877,462.90	-129,480,537.62	14,992,040,919.79
负债总额	12,563,456,639.20	163,322,815.00	18,188,670.45	-112,480,537.62	12,632,487,587.03
补充信息：					
折旧和摊销费用	47,664,163.12	11,311.10	1,076,111.55		48,751,585.77
资产减值损失	1,868,480.82	184,831.19	84,033.57		2,137,345.58

## 八、关联方及关联交易

## (一)本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市基础设施投资有限公司	国有独资公司	北京	田振清	基础设施项目的投融资和资本运营	7,265,867.26	29.81	29.81	北京市国资委	10112418-4

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数（万元）	本期增加（万元）	本期减少（万元）	期末数（万元）
6,580,867.26	685,000.00		7,265,867.26

## (二)本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京京投置地房地产有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	房地产	23,000	100	100	76299513-9
北京潭柘投资发展有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	房地产	5,000	100	100	69230751-2
北京晨枫房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	程少良	房地产	5,000	51	51	80298543-8
慈溪市住宅经营有限责任公司	有限责任公司	慈溪	顾荻江	房地产	4,500	100	100	14472118-1
宁波华联房地产开发有限公司	有限责任公司	宁波	陈骥	房地产	2,000	100	100	14407259-9
宁波银泰对外经济贸易有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	进出口贸易	500	100	100	14408653-6
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	有限责任公司	宁波	陈骥	物业管理	500	100	100	25410993-8
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	有限责任公司	无锡	高一轩	酒店管理服务	1,200	100	100	78634110-5
宁波宁华出租汽车有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	客运	300	100	100	69823496-7

宁波银泰广告有限公司	有限责任公司	宁波	顾荻江	服务业	50	100	100	73695058-6
北京京投万科房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	房地产	40,000	80	60	56952250-8
北京京投银泰置业有限公司	有限责任公司	北京	张芳	房地产	10,000	15	80	58774161-6
北京京投银泰尚德置业有限公司	有限责任公司	北京	史庆今	房地产	10,000	51	51	06281516-8
北京京投兴业置业有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	房地产	10,000	51	51	06283333-1
北京山行者户外运动有限公司	有限责任公司	北京	高一轩	竞技体育科技服务	300	100	100	07170826-8
北京京西弘扬文化传媒有限公司	有限责任公司	北京	宋利全	组织文化艺术交流活动	100	100	100	07170247-2
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	有限责任公司	北京	宋利全	种植谷物、蔬菜、水果、坚果、香料作物、中药材、林木	100	100	100	07170246-4
北京台湾会馆开发建设有限公司	有限责任公司	北京	陈云海	房地产开发	10,000	80	80	79160168-8
无锡惠澄实业发展有限公司	有限责任公司	无锡	高一轩	房地产开发	12,000	100	100	75462965-7
北京定都峰旅游开发有限公司	有限责任公司	北京	阮宝国	服务业	1,000	60	60	59383399-8
北京华霖盛景园林绿化有限公司	有限责任公司	北京	宋利全	服务业	50	100	100	58906383-9

## (三)本企业的合营和联营企业的情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	有限责任公司	鄂尔多斯	高一轩	房地产开发经营	30,000,000.00	49	49	55281107-1
<b>二、联营企业</b>								
上海礼兴酒店有限公司	有限责任公司	上海	罗康瑞	建造、经营及管理宾馆,物业管理	1,170,516,627.49	27.5	27.5	74116514-4
北京京投阳光房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	肖劲	房地产开发,销售自行开发的商品房	240,000,000.00	49	49	56744180-0
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	有限责任公司	北京	高一轩	资产管理	50,000,000.00	20	20	07414522-9

**(四)本企业的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国银泰投资有限公司	其他	10000338-0
北京银泰置业有限公司	其他	70023311-2
北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司	其他	59069783-9
银泰百货宁波海曙有限公司	其他	77231411-4
浙江银泰百货有限公司	其他	14294455-X
湖南金润通实业投资有限公司	其他	76560483-4
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他	71548554-X
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他	74498983-5

注：中国银泰投资有限公司为本公司第二大股东，北京银泰置业有限公司、银泰百货宁波海曙有限公司、浙江银泰百货有限公司、湖南金润通实业投资有限公司、杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司为受本公司第二大股东的实际控制人控制的公司。

**(五)关联交易情况****1、采购商品/接受劳务情况表**

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
北京银泰置业有限公司	餐饮会议费	市价/股东大会	158.01	5.88	276.08	8.78
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、会议费	市价/股东大会	49.65	1.59	44.77	1.19
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	餐饮、住宿、会议费	市价/股东大会	60.33	1.93	7.17	0.19

## 出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	市价/股东大会	205.62	9.26	180.88	9.73
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	物业管理	市价/股东大会	356.22	16.04	20.63	1.11

说明：京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为 205.62 万元。

## 2、关联租赁情况

## 公司出租情况表

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	银泰百货宁波海曙有限公司	华联二号楼部分商业用房	2013 年 10 月 1 日	2016 年 10 月 1 日	注 2	70.00
北京京投置地房地产有限公司	浙江银泰百货有限公司	京投快线阳光花园（10#楼）地下一层至地上五层	2012 年 1 月 1 日	2013 年 3 月 31 日	注 1	927.82
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	浙江银泰百货有限公司	京投快线阳光花园（10#楼）地下一层至地上五层	2013 年 4 月 1 日	2013 年 10 月 31 日	注 1	2,242.94

## 公司承租情况表

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
北京银泰置业有限公司（注 3）	本公司	北京银泰中心	2009 年 11 月 1 日	2015 年 10 月 31 日	306.88

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

银泰应将其中的差额部分再支付给京投置地。2013 年 1 月至 3 月京投置地确认租金收入 927.82 万元。2013 年 5 月 16 日京投置地股东会决议进行存续分立，京投置地分立为京投置地和京泰祥和。上述资产全部划分给京泰祥和。自分立基准日至不再纳入合并范围日期间（2013 年 3 月 31 日至 2013 年 10 月 31 日）京泰祥和确认租赁收入 2,242.94 万元。

注 2: 2013 年 10 月 1 日，本公司与银泰百货宁波海曙有限公司（以下简称“宁波海曙公司”）签订了《商业租赁合同》，本公司将位于浙江省宁波市东渡路 55 号华联大厦地上主楼 7 层、8 层及地上裙楼 7 层、8 层出租给宁波海曙公司，租赁期限为 2013 年 10 月 1 日至 2016 年 10 月 1 日，租金 280 万元/年，本年度内实际租赁时间为三个月，本公司确认租金收入 70 万元。

注 3: 2009 年 10 月 27 日，本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》，租赁标的物为北京银泰中心 C 座 17 层，租金为 420,320 元/月，其中装修期、免租期免收租金，2010 年至 2012 年各年 10 月为免租期。因公司组织架构调整，租赁面积减少，公司于 2012 年与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》，租金为 278,985 元/月，租赁期限为 2012 年 11 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日，每年 10 月为免租期，2013 年 1-12 月确认租赁费 306.88 万元。

### 3、关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,575.00	2013 年 7 月 29 日~ 2014 年 11 月 3 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	2,000.00	2013 年 1 月 31 日~ 2014 年 7 月 15 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,250.00	2013 年 1 月 29 日~ 2014 年 4 月 29 日	否
本公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	21,000.00	2012 年 12 月 12 日~ 2015 年 12 月 11 日	否
本公司	上海礼兴酒店有限公司	75,000.00	2012 年 4 月 10 日~ 2024 年 4 月 9 日	否
本公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	25,000.00	2012 年 7 月 18 日~ 2017 年 7 月 18 日	否
宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,000.00	2012 年 1 月 10 日~ 2015 年 1 月 9 日	否
本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	3,000.00	2012 年 1 月 16 日~ 2017 年 1 月 16 日	否
本公司	北京京投万科房地产开发有限公司	50,000.00	2012 年 7 月 5 日~2015 年 7 月 5 日	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	1,000.00	2012 年 12 月 31 日~ 2014 年 2 月 14 日	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	3,500.00	2013 年 3 月 13 日~ 2016 年 3 月 13 日	否
本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,800.00	2013 年 8 月 19 日~ 2014 年 8 月 19 日	否
本公司	无锡惠澄实业发展有限公司	40,000.00	2013 年 8 月 7 日~2015 年 8 月 6 日	否
北京京投置地房地产有限公司	北京京投兴业置业有限公司	120,000.00	2013 年 3 月 21 日~ 2015 年 3 月 21 日	否

2013 年 5 月 16 日，2012 年度股东大会（总第 66 次）审议通过《关于公司 2013 年度融资总额、提供借款及对外担保授权的议案》，总担保额为 88.3 亿元；2013 年 10 月 9 日、10 月 28 日，公司八届十八次董事会、2013 年第二次临时股东大会审议通过了《关于调整公司 2013 年度对外担保授权额度的议案》，由于公司全资子公司京投置地分立及业务分拆，公司对京投置地的最高担保额度 45,000 万元全部调整至京泰祥和；2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整公司 2013 年度对外担保授权额度的议案》，在 2013 年度担保授权总额不变的前提下，将对京投银泰置业的最高担保额度由 300,000 万元调减为 200,000 万元，对兴业置业的最高担保额度由 100,000 万元调增为 150,000 万元，对尚德置业的最高担保额度由 100,000 万元调增为 150,000 万元。

A、公司为钱湖国际在交通银行宁波市分行营业部的流动资金贷款提供担保，担保金额为 3,575 万元，担保期限为 2013 年 7 月 29 日至 2014 年 11 月 3 日。

B、公司为钱湖国际在中国民生银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款提供担保，担保金额为 2,000 万元，担保期限为 2013 年 1 月 31 日至 2014 年 7 月 15 日。

C、公司为钱湖国际在华夏银行股份有限公司宁波分行的流动资金贷款、银行承兑汇票等业务提供担保，担保金额为 3,250 万元，担保期限为 2013 年 1 月 29 日至 2014 年 4 月 29 日。

D、公司以宁波华联 2 号楼 B1、B2 车库为全资子公司外贸公司向通商银行宁波分行 2,800 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 8 月 19 日至 2014 年 8 月 19 日。

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

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

G、公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 75,000 万元贷款提供担保，担保金额为 75,000 万元，合作方上海复地股权投资投资有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 15,000 万元或等值美元）提供反担保，截止本报告期末已提款 69,067.66 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日。

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

I、公司为控股孙公司京投万科在北京银行万寿路支行 50,000 万元贷款提供担保，担保金额为 50,000 万元，截止本报告期末已提款 24,826.25 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 7 月 5 日至 2015 年 7 月 5 日。

J、公司为联营公司京投阳光在中信银行总行营业部 25,000 万元贷款提供担保，担保金额为 25,000 万元，截止本报告期末已提款 19,706.00 万元，其余款项尚未提取，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 日。

K、公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2012 年 12 月 31 日至 2014 年 2 月 14 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）5 层）为外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 31 日。

L、公司为全资子公司外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）6、17 层）为外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。

M、全资子公司京投置地在北京京投兴业置业有限公司向交通银行北京海淀支行 12 亿委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日，截止本报告期末已提款 67,189 万元，其余款项尚未提取。

N、公司为全资孙公司无锡惠澄实业发展有限公司向昆仑信托有限责任公司的 4 亿元信托贷款提供担保，贷款期限 2 年，担保期限为 2013 年 8 月 7 日至 2015 年 8 月 6 日。

另：京投置地以持有的京投万科 80% 股权、京投阳光 49% 股权以及本公司以持有潭柘投资 100% 股权作为质押为本公司提供担保，本公司向京投公司取得借款 85,000 万元，截止报告日股权质押手续尚未办理完毕。

#### 4、关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	95,000,000.00	2013 年 6 月 19 日	2014 年 10 月 16 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	48,000,000.00	2013 年 9 月 17 日	2014 年 10 月 16 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	27,650,000.00	2013 年 7 月 30 日	2013 年 12 月 23 日	计息往来，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	2,278,500,000.00	2013 年 3 月 21 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	371,500,000.00	2013 年 3 月 21 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	600,000,000.00	2013 年 3 月 18 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	1,400,000,000.00	2013 年 3 月 21 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	71,050,000.00	2013 年 6 月 19 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	73,950,000.00	2013 年 6 月 19 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	74,970,000.00	2013 年 8 月 16 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	78,030,000.00	2013 年 8 月 16 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	63,700,000.00	2013 年 9 月 17 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	66,300,000.00	2013 年 9 月 17 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	7,840,000.00	2013 年 10 月 21 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	8,160,000.00	2013 年 10 月 21 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	71,050,000.00	2013 年 12 月 18 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款，年利率 10%

北京市基础设施投资有限公司	73,950,000.00	2013 年 12 月 18 日	2015 年 3 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	2,303,000,000.00	2013 年 3 月 18 日	2013 年 11 月 25 日	计息往来, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	1,800,000,000.00	2013 年 3 月 18 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	597,000,000.00	2013 年 3 月 21 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	308,000,000.00	2013 年 6 月 19 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	120,000,000.00	2013 年 9 月 17 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	40,000,000.00	2013 年 11 月 19 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	103,000,000.00	2013 年 11 月 25 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	2,200,000,000.00	2013 年 11 月 25 日	2015 年 11 月 24 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	150,000,000.00	2013 年 12 月 20 日	2015 年 3 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	50,300,000.00	2013 年 4 月 23 日	2018 年 4 月 22 日	委托贷款, 年利率 6.4%
北京市基础设施投资有限公司	75,450,000.00	2013 年 10 月 11 日	2018 年 4 月 22 日	委托贷款, 年利率 6.4%
北京市基础设施投资有限公司	920,000,000.00	2013 年 1 月 15 日	2013 年 3 月 20 日	计息往来, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	850,000,000.00	2013 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 23 日	委托贷款, 年利率 10%
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	7,380,000.00	2013 年 3 月 15 日	2014 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 4 月 1 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 31 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 30 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 29 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 28 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	50,000,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 27 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	42,426,000.00	2013 年 4 月 1 日	2015 年 3 月 26 日	委托贷款, 年利率 12%

上海礼兴酒店有限公司	3,397,000.00	2013 年 4 月 26 日	2015 年 4 月 26 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	10,727,336.02	2013 年 7 月 1 日	2014 年 7 月 1 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	8,360,000.00	2013 年 9 月 17 日	2014 年 9 月 17 日	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	11,199,543.64	2013 年 10 月 12 日	2014 年 10 月 12 日	委托贷款，年利率 12%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	177,050,000.00	2013 年 4 月 25 日	2013 年 12 月 27 日	委托贷款（注）
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,931,175.00	2013 年 7 月 1 日	2013 年 8 月 30 日	委托贷款（注）
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	133,174,000.00	2013 年 8 月 15 日	2013 年 11 月 15 日	委托贷款（注）
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	128,307,133.57	2013 年 11 月 15 日	2013 年 12 月 27 日	委托贷款（注）
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	5,000,000.00	2013 年 4 月 9 日	2013 年 6 月 25 日	计息往来（注）
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	3,500,000.00	2013 年 4 月 18 日	2013 年 6 月 25 日	计息往来（注）
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,960,000.00	2013 年 6 月 21 日	2013 年 12 月 31 日	计息往来，年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	9,849,000.00	2013 年 9 月 18 日	2013 年 12 月 31 日	计息往来，年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	4,900,000.00	2013 年 11 月 15 日	2013 年 12 月 31 日	计息往来，年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	24,838,341.00	2013 年 1 月 29 日	2013 年 12 月 31 日	计息往来，年利率 12%

注：2013 年 12 月 27 日公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的议案，相关债权将按照《股权转让合同之债权补充协议》执行，补充协议中约定协议各方同意，自 2013 年 1 月 1 日起

1、等比例债权本金【叁亿贰仟贰佰万元（¥322,000,000.00 元）】按下述方式计息，等比例债权利息及新增利息均不计息：

- (1)自 2013 年 1 月 1 日起至 2013 年 11 月 18 日期间，等比例债权本金按年利率 6.15% 计息；
- (2) 自 2013 年 11 月 19 日起至本合同签署日期间，等比例债权本金按国家公布的银行六

个月至一年（含一年）期贷款基准利率上浮 35% 计息；

(3) 自本补充协议签署日后次日起 180 日内，等比例债权本金按国家公布的银行六个月至一年（含一年）期贷款基准利率计息；

(4) 自本补充协议签署后第 181 日至 270 日期间，等比例债权本金按国家公布的银行六个月至一年（含一年）期贷款基准利率上浮 35% 计息；

(5) 自本补充协议签署后第 271 日至 365 日期间，等比例债权本金按年利率 10% 计息；

2、超比例债权【肆亿贰仟肆佰捌拾捌万玖仟玖佰玖拾壹元柒角壹分（¥424,889,991.71 元）】，按下述方式计息，新增利息不计息：

(1) 自 2013 年 1 月 1 日起至 2013 年 11 月 18 日期间，超比例债权按年利率 6.15% 计息；

(2) 自 2013 年 11 月 19 日起至本补充协议签署日期间，超比例债权按年利率 13% 计息；

(3) 自本补充协议签署日后次日起 270 日内，超比例债权按年利率 12% 计息。

另：鄂尔多斯项目公司因减资 2013 年 12 月由公司的控股子公司变为合营公司，截至 2013 年 12 月 31 日，鄂尔多斯项目公司应付公司资金本息合计为 94,075.70 万元。

### 5、关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	北京京泰祥和资产管理有限责任公司 80% 股权	出售	市场价格	25,526.67	32.56		
银泰百货宁波海曙有限公司	华联一号楼和华联大厦部分商业用房	出售	市场价格			65,800.00	100.00
中国银泰投资有限公司	杭州海威房地产开发有限公司 37% 股权	出售	市场价格			5,500.00	17.60
北京弘吉投资有限公司	北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司 100% 股权	出售	市场价格			577.00	1.85

2013 年 12 月 11 日本公司董事会八届二十次会议拟将其持有的京泰祥和 80% 股权转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司，转让价格为 25,526.67 万元，并于同日签订了《股权转让协议》。2013 年 12 月 27 日本公司第三次临时股东大会决议通过了《关于转让京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》转让京泰祥和 80% 股权，转让后，公司持有京泰祥和的股权比例 20%。

### 6、支付关键管理人员薪酬

公司本期支付关键管理人员薪酬 708.79 万元；上期支付关键管理人员薪酬 756.91 万元。

### (六)关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	银泰百货宁波海曙有限公司			588,000,000.00	
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	143,248,088.32		211,596,133.14	
其他应收款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	836,934,856.84		82,034,652.02	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	23,270,659.08		28,581,848.20	
其他应收款	北京潭柘阳坡园旅游开发有限公司			6,338,701.48	316,935.07
其他应收款	湖南金润通实业投资有限公司			6,000,000.00	300,000.00
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,260,960.00		1,681,280.00	
其他应收款	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	92,736,447.04			
其他应收款	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	102,106,684.07			
预付帐款	北京银泰置业有限公司	278,985.00			

## 上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	195,500.00
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	946,307,667.02	1,204,350,000.00
其他应付款	浙江银泰百货有限公司		6,000,000.00
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	2,770,815.55
其他应付款	上海礼兴酒店管理有限公司	6,883.00	1,111,237.27
其他应付款	北京京投阳光房地产开发有限公司		34,681.00

## (七) 关联方债权债务往来补充表

报表科目	关联方	期末数（元）	期初数（元）
其他流动资产(委托贷款)	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	937,757,015.55	457,283,485.00
其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	73,260,303.96	337,448,777.74
其他非流动资产(委托贷款)	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,000,000.00	268,381,038.75
其他非流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	345,823,000.00	21,443,333.33
短期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	300,000,000.00	1,160,000,000.00

一年内到期的非流动负债 (委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	3,665,000,000.00	1,700,000,000.00
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	11,532,750,000.00	3,207,000,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	82,492,279.47	166,083,194.42

**九、股份支付:**

无

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

1、截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内各公司的对外担保、以及母子公司之间的担保事项详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 3”。

2、截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 98.09 万元, 担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的有关费用, 担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起, 至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记, 将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

**(二)其他或有负债及其财务影响:**

1、2013 年 12 月 6 日本公司与宁波东钱湖投资开发有限公司在宁波东钱湖签订了《关于宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权转让合同》, 第十四条约定: 因目标公司未按期履行与第三方的相关工程合同或其他协议, 从而承担违约责任造成目标公司违约赔偿金额在人民币 1,000.00 万元以内的, 且该违约赔偿金额总额系经司法机关于本合同签署后至 2014 年 6 月 1 日前作出的生效裁决确认的, 由甲、乙双方各承担一半(500.00 万元), 超过前述人民币壹仟万元以外的赔偿责任, 本公司不予承担。

2、2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日, 公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》, 同意将公司持有的京泰祥和 80% 的股权以 25,526.67 万元价格转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司。本报告期收到股权转让款 15,316 万元, 2014 年 3 月 19 日收到剩余股权转让款 10,210.67 万元。2013 年 12 月 31 日股权转让完成。由于京泰祥和系京投置地存续分立的新设公司, 分立后华夏银行北京姚家园支行 4.2 亿元的固定资产借款由京泰祥和承接, 华夏银行对此出具了同意函, 公司转让后该笔借款在银行系统内仍反映为京投置地的贷款, 贷款转移各项手续尚在办理中, 京投置地承担连带偿还责任; 京投置地对京泰祥和和其他债务仍继续承担连带偿还责任, 总金额 903.66 万元, 协议约定 2014 年 12 月 20 日前购买方将清偿公司全部款项。

**截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。**

**十一、承诺事项:****(一)重大承诺事项**

1、2012 年 12 月 31 日, 本公司 2012 年第六次临时股东大会通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》。拟以现金认缴基石基金总出资额 58,375 万元中的 25,150 万元注资款, 认缴出资占比为 43.08%, 成为基石基金的第一大有限合伙人, 按照《北京基石创业投资基金(有限合伙)有限合伙协议》的约定本公司截至 2013 年 4 月 30 日止应支付 20,120.00 万投资款, 2013 年 12 月 31 日止再支付剩余的 5,030.00 万元, 截至审计日止本公司实际已缴纳出资款 12,575.00 万元占本公司认缴出资额的 50%, 尚有 12,575.00 万元未支付。

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

3、2011 年 9 月，京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为 1 亿元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地 50%、京投公司 35% 和北京万科 15%）分配项目公司利润。截止 2013 年 12 月 31 日，本公司已向北京万科支付股权收购资金 3500 万元，2014 年 4 月股权变更已完成。

4、公司已经做出的重大租赁承诺详见“关联交易关联方及关联交易（五）关联交易情况 2”。截至 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项：

### （一）资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	22,964,105.51
-----------	---------------

### （二）其他资产负债表日后事项说明

1、本公司 2014 年 1-3 月未经审计的归属于母公司所有者的净利润为 -6,615.79 万元。

2、根据公司 2014 年 4 月 23 日第八届第二十二次董事会会议决议，拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.31 元（含税），分配金额为 22,964,105.51 元，结余 667,964,251.86 元结转下期。公司 2013 年度不进行资本公积转增。以上议案须经公司 2013 年度股东大会批准。

截止 2014 年 4 月 23 日（董事会批准报告日），本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项：

### （一）企业合并

处置子公司

#### （1）本期不再纳入合并范围的原子公司

公司名称	注册地	业务性质	本公司投资额（万元）	本公司合计的持股比例%	本公司合计的表决权比例%	不再成为子公司原因
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	鄂尔多斯	房地产	10,200.00	51	51	减资
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	北京	服务业	9,602.63	100	100	处置
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	长沙	房地产	12,158.20	80	80	处置

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

的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。

(2) 本期出售的子公司出售日、上期末的财务状况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	京投银泰(湖南)置地投资有限公司		北京京泰祥和资产管理有限责任公司	
	出售日	期初数	出售日	期初数
流动资产	297,441,845.54	303,171,315.00	21,385,521.13	
长期股权投资	151,000,000.00	151,000,000.00		
固定资产	395	395	2,587.78	
无形资产				
其他非流动资产				
流动负债	416,637,562.40	422,373,603.37	137,304,721.20	
非流动负债	31,160,000.08	33,769,444.52	395,000,000.00	
处置损益	228,346,072.82		243,139,588.41	
处置对价	342,126,00.00		255,266,710.17	

(3) 本期出售的子公司年初至出售日、上期的经营成果列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	京投银泰(湖南)置地投资有限公司		北京京泰祥和资产管理有限责任公司	
	期初-出售日	上期发生额	期初-出售日	上期发生额
营业收入			24,762,768.15	
营业利润		-12,427,059.41	-8,812,536.66	
利润总额		-12,392,755.56	-8,812,536.66	
所得税费用		670,403.11		
净利润		-13,063,158.67	-8,812,536.66	

(4) 本期减资后失去控制权的子公司出售日、上期末的财务状况列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	
	减资完成日	期初数
流动资产	1,092,593,569.97	1,033,297,836.73
长期股权投资		
固定资产	208,201.72	885,204.42
无形资产	14,208.31	23,225.78
其他非流动资产		
流动负债	924,725,080.32	867,371,230.64
非流动负债	3,165,000.00	
减资损益	1,285,057.16	

(5) 本期减资后失去控制权的子公司年初至减资完成日、上期的经营成果列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	
	期初-减资完成日	上期发生额

营业收入		
营业利润	-2,218,741.00	-9,206,559.49
利润总额	-1,909,136.61	-9,146,989.63
所得税费用	-379,606.57	-2,024,869.09
净利润	-1,529,530.04	-7,122,120.54

## (二)租赁

详见“关联方及关联交易（五）关联交易情况 2”

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

## (一)应收账款：

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

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

## (二)其他应收款：

## 1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
<b>按组合计提坏账准备的其他应收账款：</b>								
账龄组合	51,752,973.33	2.47	25,666,984.03	49.60	6,308,623.82	0.21	1,206,109.85	19.12
存在结算期的应收款项组合	1,455,528,850.86	69.46			1,086,850,433.39	37.01		
合并范围内关联方应收款项	588,214,186.34	28.07			1,843,221,137.59	62.78		
<b>组合小计</b>	<b>2,095,496,010.53</b>	<b>100.00</b>	<b>25,666,984.03</b>	<b>1.22</b>	<b>2,936,380,194.80</b>	<b>100.00</b>	<b>1,206,109.85</b>	<b>0.04</b>
<b>合计</b>	<b>2,095,496,010.53</b>	<b>/</b>	<b>25,666,984.03</b>	<b>/</b>	<b>2,936,380,194.80</b>	<b>/</b>	<b>1,206,109.85</b>	<b>/</b>

说明：2013 年 12 月 31 日本公司将应收门头沟国资委 5000 万元款项由存在结算期组合转入按账龄组合。详见“公司主要会计政策、会计估计和前期差错（二十九）主要会计政策、会计估计的变更 2”。

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	180,005.87	0.35	9,000.29	533,879.26	8.46	26,693.96
1 至 2 年	110,000.00	0.21	16,500.00	4,300,000.00	68.16	645,000.00
2 至 3 年	300,000.00	0.58	60,000.00	676,521.34	10.72	135,304.27
3 年以上	51,162,967.46	98.86	25,581,483.74	798,223.22	12.66	399,111.62
<b>合计</b>	<b>51,752,973.33</b>	<b>100.00</b>	<b>25,666,984.03</b>	<b>6,308,623.82</b>	<b>100.00</b>	<b>1,206,109.85</b>

## 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	坏账准备
存在结算期的其他应收款		
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	836,934,856.84	
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	102,106,684.07	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
湖南湘诚壹佰置地有限公司	89,386,656.18	
北京京投阳光房地产开发有限公司	75,397,424.41	
宁波东钱湖投资开发有限公司	74,620,952.37	
长沙万科环球村置业有限公司	67,594,737.18	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	25,522,680.59	
上海礼兴酒店有限公司	23,270,659.08	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
莫翠平、徐美英	4,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
合并范围内关联方其他应收款		
北京晨枫房地产开发有限公司	257,416,063.30	
北京京投万科房地产开发有限公司	164,531,424.47	
北京京投置地房地产有限公司	130,616,017.34	
北京台湾会馆开发建设有限公司	30,502,254.97	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,681.51	
北京京投银泰置业有限公司	2,528,744.75	
<b>合计</b>	<b>2,043,743,037.2</b>	

本报告期无金额重大的其他应收款项的转回或收回。

## 2、本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无金额重大的其他应收款项的核销。

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

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

## 4、金额较大的其他其他应收款的性质或内容

A、期末应收杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司 102,106,684.07 元为本公司处置京泰祥和股权，应收股权转让款。

B、期末应收下属公司款项均为其向公司的借款及利息。

## 5、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	836,934,856.84	1 年以内	39.94
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	23,223,055.55	1 年以内	1.11

北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	234,193,007.75	1-2 年	11.18
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	13,728,522.24	1 年以内	0.65
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	150,802,902.23	1-2 年	7.20
北京京投置地房地产有限公司	子公司	130,616,017.34	1 年以内	6.23
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他关联方	102,106,684.07	1 年以内	4.87
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>1,491,605,046.02</b>	<b>/</b>	<b>71.18</b>

#### 6、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	836,934,856.84	39.94
北京晨枫房地产开发有限公司	子公司	257,416,063.30	12.28
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	164,531,424.47	7.85
北京京投置地房地产有限公司	子公司	130,616,017.34	6.23
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他关联方	102,106,684.07	4.87
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营公司	75,397,424.41	3.6
北京台湾会馆开发建设有限公司	孙公司	30,502,254.97	1.46
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营公司	25,522,680.59	1.22
上海礼兴酒店有限公司	联营公司	23,270,659.08	1.11
宁波银泰对外经济贸易有限公司	子公司	2,619,681.51	0.13
北京京投银泰置业有限公司	孙公司	2,528,744.75	0.12
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,260,960.00	0.06
<b>合计</b>	<b>/</b>	<b>1,652,707,451.33</b>	<b>78.87</b>

## (三)长期股权投资

## 按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20	418,125,728.03	-96,026,289.83	322,099,438.20			100.00	100.00	
北京晨枫房地产开发有限公司	289,306,115.33	289,306,115.33		289,306,115.33			51.00	51.00	
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	203,233,743.91	203,233,743.91		203,233,743.91			100.00	100.00	
京投银泰(湖南)置地投资有限公司	121,582,003.20	121,582,003.20	-121,582,003.20						
慈溪市住宅经营有限责任公司	81,745,579.45	81,745,579.45		81,745,579.45			100.00	100.00	

北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00	
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			100.00	100.00	
京投银泰(宁波)物业服务服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00			100.00	100.00	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00			90.00	90.00	
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00		14.00	14.00	
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00			19.00	19.00	
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00			0.54	0.54	
北京基石创业投资基金(有限合伙)	125,750,000.00		125,750,000.00	125,750,000.00			43.08	43.08	

## 按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	186,552,380.92	47,411,591.85	-47,411,591.85							
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00	89,627,577.38	-89,627,577.38					49.00	49.00	
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	197,292,811.49	-107,456,330.88	89,836,480.61				27.50	27.50	
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	19,205,257.97		16,952,961.68	16,952,961.68				20.00	20.00	

(1) 北京基石创业投资基金（有限合伙）出资情况事宜详见“承诺事项（一）重大承诺事项 1”。

(2) 京投银泰（湖南）置地投资有限公司股权处置事宜详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。

(3) 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司减资事宜详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。

(4) 北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权处置事宜详见“企业合并及合并财务报表（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体 2”。公司按权益法核算，损益调整后对京泰祥和的长期股权账面金额为 16,952,961.68 元。

## (四)营业收入和营业成本:

## 1、营业收入、营业成本

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	6,447,658.24	39,298,785.98
其他业务收入	3,302,045.28	658,020,556.48
营业成本	6,012,408.78	250,352,581.33

## 2、主营业务(分行业)

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	6,447,658.24	4,289,801.09	39,298,785.98	13,428,451.90
合计	<b>6,447,658.24</b>	<b>4,289,801.09</b>	<b>39,298,785.98</b>	<b>13,428,451.90</b>

## 3、主营业务(分产品)

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁	6,447,658.24	4,289,801.09	39,298,785.98	13,428,451.90
合计	<b>6,447,658.24</b>	<b>4,289,801.09</b>	<b>39,298,785.98</b>	<b>13,428,451.90</b>

## 4、主营业务(分地区)

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,692,506.15	1,961,810.38	2,515,351.92	1,505,785.24
宁波	3,755,152.09	2,327,990.71	36,783,434.06	11,922,666.66
合计	<b>6,447,658.24</b>	<b>4,289,801.09</b>	<b>39,298,785.98</b>	<b>13,428,451.90</b>

## 5、公司前五名客户的营业收入情况

单位:元 币种:人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	3,300,000.00	33.85
北京夜色酒吧有限公司	2,061,720.00	21.15
宁波新华联商厦有限责任公司	1,445,458.00	14.83
宁波时代电影大世界有限公司	779,776.00	8.00
银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	7.18
合计	<b>8,286,954.00</b>	<b>85.01</b>

注:本公司持有物业减少致使租赁收入减少。

**(五)投资收益:****1、投资收益明细**

单位:元 币种:人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-148,063,839.77	-149,706,099.25
处置长期股权投资产生的投资收益	497,718,838.30	129,546,958.74
<b>合计</b>	<b>349,654,998.53</b>	<b>-20,159,140.51</b>

**2、按权益法核算的长期股权投资收益**

单位:元 币种:人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	-36,524,093.69	-54,850,401.19	长期股权投资减值到零
上海礼兴酒店有限公司	-107,456,330.88	-91,188,494.17	利息、管理费用增加
<b>合计</b>	<b>-143,980,424.57</b>	<b>-146,038,895.36</b>	/

注:上表仅列示投资收益占利润总额 5%以上的投资单位。

**(六)现金流量表补充资料:**

单位:元 币种:人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	140,774,543.40	82,934,103.33
加:资产减值准备	24,463,044.18	474,312.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,498,484.56	16,775,938.11
无形资产摊销	753,082.28	595,434.92
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)	-1,577,202.31	-350,951,664.28
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	101,798,825.15	101,383,163.56
投资损失(收益以“-”号填列)	-349,654,998.53	20,159,140.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	9,386,269.45	-7,559,096.08
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)	14,021,043.43	-103,389,604.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-44,630,494.91	-281,078,661.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-98,167,403.30	-520,656,933.52
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	187,331,698.79	93,168,609.54
减: 现金的期初余额	93,168,609.54	146,159,687.34
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	94,163,089.25	-52,991,077.80

## 十五、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	661,084,085.05	主要系公司处置子公司及合营公司股权产生的收益	559,332,312.98	7,008,002.65
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	29,106,068.00	主要系政府补助款	21,858,603.00	18,414,900.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	110,742,204.61	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费	19,317,285.76	5,684,028.85
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				431,011.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				71,865,793.48
对外委托贷款取得的损益	53,184,279.83	收取参股公司委托贷款利息	86,558,135.68	28,635,651.65
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,049,005.58		-4,939,096.58	-2,919,808.44
少数股东权益影响额	-303,778.66		-18,369.10	15,075.08
所得税影响额	-169,955,795.37		-162,062,872.43	-31,769,227.66
<b>合计</b>	<b>685,906,069.04</b>		<b>520,045,999.31</b>	<b>97,365,426.61</b>

## (二)净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.01	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-32.92	-0.83	-0.83

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	74,528,801.79
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	685,906,069.04
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	$P2=P1-F$	-611,377,267.25
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,839,682,850.66
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	-48,150,543.81
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	5
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,866,061,108.64
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,856,884,524.97
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	4.01%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	-32.92%

公司 2013 年 5 月 16 日 2012 年度股东大会审议通过了现金分红方案，2013 年 7 月 5 日为公司现金红利发放日。

## (三)公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、货币资金期末余额 113,056.05 万元，较期初增加 141.67%，主要系本年度西华府项目开始预售，预收账款增加所致。

2、存货期末余额 1,877,806.80 万元，较期初增加 87.07%，主要系公司本年新增两个规模较大的轨道物业上盖项目所致。

3、投资性房地产期末余额 25,325.85 万元，较期初减少 70.10%，主要系公司转让项目公司股权导致合并范围发生变化所致。

4、在建工程期末余额 0 万元，较期初减少 100%，主要系公司本年度在建工程转入固定资产所致。

5、短期借款期末余额 50,450.00 万元，较期初减少 68.34%，主要系公司偿还短期借款所致。

6、应付账款期末余额 15,278.03 万元，较期初减少 46.56%，主要系公司偿还到期应付款所致。

7、预收款项期末余额 215,186.54 万元，较期初增加 255.12%，主要系公司西华府项目报告期内实现预售但尚未达到收入结转条件所致。

8、应付职工薪酬期末余额 4,115.76 万元，较期初增加 61.97%，主要系公司规模扩大，专业技术人员增加，合并范围变化所致，上述余额主要系公司年末未付工资及年度奖金。

9、应交税费期末余额 8,499.39 万元，较期初减少 74.32%，主要系上期末应交营业税、企业所得税及土地增值税金额较大，在本期已经缴纳。

10、应付利息期末余额 14,091.13 万元，较期初减少 48.24%，主要系以前年度计提的借款利息根据协议到期转为本金及偿还到期利息所致。

11、一年内到期的非流动负债期末余额 395,736.25 万元，较期初增加 122.57%，主要系一年内到期的长期借款转入增加所致。

12、长期借款期末余额 1,240,215.00 万元，较期初增加 171.53%，主要系公司规模扩大所需资金增加。

13、营业成本本期发生额 92,864.80 万元，较上期增加 54.71%，主要系京投万科新里程项目确认房产销售收入，结转主营成本增加所致。

14、营业税金及附加本期发生额 6,557.10 万元，较上期减少 33.17%，主要系公司上年度处置投资性房地产税费较高所致。

15、销售费用本期发生额 5,582.95 万元，较上期增加 60.21%，主要系公司规模扩大，北京地区项目广告宣传及代理费增加所致。

16、资产减值损失本期发生额 5,471.86 万元，较上期增加 2460.12%，主要系公司及控股子公司本年度对各项应收款项进行了清理，综合分析债权所在单位的性质、经营状况、账龄、可回收性等因素，对应收款项的组合重新进行了核定，对以前存在结算期但在本期末不再符合存在结算期的应收款项重新划分到账龄组合中，按账龄组合计提坏账准备所致。

17、投资收益本期发生额 50,744.79 万元，较上期增加 717.80%，主要系公司处置部分项目公司股权所致。

18、营业外支出本期发生额 62.97 万元，较上期减少 95.05%，主要系上期列支股权转让款违约金金额较大。

19、经营活动产生的现金流量净额本期为-829,859.72 万元，净流出较上年同期大幅增加，主要系公司取得两个轨道物业项目，项目购地支出较上期大幅增加所致。

20、投资活动产生的现金流量净额本期为 152,159.94 万元，较上年同期大幅增加，主要系转让部分项目公司股权收回投资款项所致。

21、筹资活动产生的现金流量净额本期为 744,719.74 万元，较上年同期增幅较大，主要系公司规模扩大，资金需求增加。

## 第十一节 备查文件目录

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

董事长：田振清  
京投银泰股份有限公司  
2014年4月23日