

京投银泰股份有限公司

600683

2014 年半年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	李成言	工作原因	李存慧
董事	杨海飞	工作原因	韩学高

三、公司半年度财务报告未经审计。

四、公司负责人田振清、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。

六、公司 2014 年半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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	24
第七节	优先股相关情况.....	26
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	27
第九节	财务报告（未经审计）.....	28
第十节	备查文件目录.....	110

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
湖南置地	指	京投银泰（湖南）置地投资有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金（有限合伙）
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
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
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

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.
公司的外文名称缩写	MTL
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	杨锲	丁彦琼
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层	北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	118,385,352.56	476,247,297.45	-75.14
归属于上市公司股东的净利润	-139,079,469.25	-10,419,223.53	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-229,941,873.73	-258,748,018.09	不适用
经营活动产生的现金流量净额	738,635,739.25	-9,514,192,340.23	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,704,017,533.88	1,866,061,108.64	-8.68
总资产	25,842,056,323.98	24,009,913,370.78	7.63

(二)主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	-0.19	-0.01	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.19	-0.01	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.31	-0.35	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-7.76	-0.57	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-12.83	-14.17	不适用

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-123,650.15	
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	148,600.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	43,202,894.54	主要系钱湖国际协议借款资金占用费
对外委托贷款取得的损益	78,274,294.60	参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-347,135.32	
少数股东权益影响额	-3,848.27	
所得税影响额	-30,288,750.92	
合计	90,862,404.48	

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

2014 年上半年，房地产市场形势发生了较大变化，主要城市成交量均出现了大幅下滑，部分城市成交价格开始下跌，各地方城市房地产调控政策也趋向差异化。公司项目所在的北京、无锡房地产市场也受到了一定影响。在此背景下，公司加大了项目开发和销售力度，主要项目进展情况如下：（1）西华府项目：盖上商品房 7-10 号楼主体已封顶，4 月推售盖上商品房 3-6 号楼，报告期内项目实现签约销售额 7.25 亿元；落地区住宅正在进行《建设工程规划许可证》报建，预计下半年开工建设；（2）公园悦府项目：盖上商品房正在进行主体结构施工，5 月项目首次开盘销售，报告期内共实现签约销售额 7.23 亿元；项目二期（西侧贴建）已开始《建设工程规划许可证》报建工作；（3）琨御府项目：取得盖上部分《建筑工程施工许可证》并进行工程建设，临时售楼处已对外开放，8 月 16 日项目首次开盘销售，销售情况较好；（4）新里程项目：正在进行精装修施工，5 月推售项目二期，报告期内实现签约销售额 1.43 亿元；（5）无锡鸿墅项目：项目一期进行外立面施工，3 月底首次开盘销售；（6）金域公园项目：正进行精装修、配套等工程施工，已于 6 月首次开盘销售；（7）上海安达仕酒店：酒店品质进一步提升，运营情况逐步向好。

2、财务状况分析

本报告期内，归属于上市公司股东的净利润为-13,907.95 万元，与上年同期相比亏损增加，若剔除上年同期因公司处置股权产生的净利润 1.84 亿元后，公司本报告期亏损较上年同期有所减少。本报告期公司实现营业收入 11,838.54 万元，较上年同期减少 75.14%，主要系报告期内公司房地产项目尚处于建设阶段，没有达到销售结转条件所致。营业收入中，房地产业务收入 1,496.15 万元，进出口业务收入 6,639.83 万元。由于报告期内公司各项目尚未满足销售结转条件，同时公司的参股公司酒店业务运营尚不满三年，期间经历了较长时间的改造，目前仍处于亏损状态，上述原因导致报告期公司出现亏损。

本报告期，公司三项费用 10,632.99 万元，较上年同期减少 3,663.96 万元，减幅 25.63%。其中管理费用 4,275.32 万元，较上年同期增加 290.69 万元，增幅 7.30%；销售费用 2,599.91 万元，较上年同期增加 1,040.02 万元，增幅 66.67%，主要系公司各项目陆续开盘，推广费等增加；财务费用 3,757.76 万元，较上年同期减少 4,994.67 万元，减幅 57.07%，主要系 2013 年下半年公司处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致。

本报告期末，公司资产总额 2,584,205.63 万元，较上年末增加 183,214.29 万元，增幅 7.63%，资产总额中存货期末余额 2,019,580.61 万元，占资产总额的 78.15%，较期初增加 141,773.81 万元，增幅 7.55%，其中北京地区存货达 1,907,292.87 万元，占存货总额的 94.44%，主要系轨道物业项目，公司资产质量良好。负债总额 2,379,801.31 万元，较上年末增加 204,981.63 万元，增幅 9.43%，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。负债总额中预收账款期末余额 366,999.05 万元，占负债总额的 15.42%，较期初增加了 70.55%；股东借款本息合计 1,459,755.55 万元，占负债总额的 61.34%。公司资产负债率 92.09%。随着公司各项目滚动开发，预售资金快速回笼，同时公司各项目开发贷款已获得银行授信批复，资金陆续到位，公司有能力和偿还到期各项款项，持续经营不会受到影响。

本报告期末，归属于上市公司股东的净资产 170,401.75 万元，较上年末减少 16,204.36 万元，主要系公司报告期亏损所致，同时报告期内公司股东大会批准发放 2013 年度股东现金红利 2,296.41 万元。

本报告期，公司经营活动现金流量净额为 73,863.57 万元，净流入主要系公司房地产项目陆续开盘预售，回款增加所致；公司投资活动现金流量净额为 17,924.34 万元，净流入主要系公司 2013 年末转让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-56,008.81 万元，净流出主要系公司房地产项目预售资金收回，偿还股东借款所致。

3、2014 年半年度主要项目情况

单位：平方米

	项目名称	项目位置	我方权益	总建筑面积	计划总投资(万元)	当期销售面积	累计销售面积	当期结算面积	累计结算面积	
北京	公园悦府	北京昌平区	51%	628,224	902,961	24,858	24,858	0	0	
	琨御府	北京海淀区	51%	396,508	844,000	0	0	0	0	
	西华府	北京丰台区	50%	662,789	843,619	17,962	60,751	0	0	
	台湾会馆	北京朝阳区	间接持有项目80%股权	90,000	237,867	0	0	0	0	
	金域公园	北京房山区	49%	69,637	110,000	0	0	0	0	
	新里程	北京房山区	80%	171,449	207,236	6,274	94,174	0	58,668	
	小计				2,018,607	3,145,683	49,094	179,783	0	58,668
京外	鸿墅	无锡惠山区	100%	480,870	239,055	2,200	2,200	0	0	
	泰悦府	鄂尔多斯东胜区	49%	172,545	211,077	0	0	0	0	
	小计				653,415	450,132	2,200	2,200	0	0
合计					2,672,022	3,595,815	51,294	181,983	0	58,668

4、公司主要房地产出租情况

项目名称	项目种类	可出租面积(平方米)	出租率(%)	每平方米租金(元/天)
大红门项目	幼儿园	2,436.00	100	0.91
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	100	3.66
华联2号楼及中农信商厦	商用库房	10,794.11	100	1.09
中山大厦及中农信商厦10层	写字楼、仓储	1,221.72	90	0.82
华联3号楼	商铺及购物中心	6,539.58	100	7.46
	写字楼	6,468.56	95	2.99

(一) 主营业务分析**1、财务报表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	118,385,352.56	476,247,297.45	-75.14
营业成本	108,262,028.99	444,445,496.98	-75.64
销售费用	25,999,128.07	15,598,878.06	66.67
管理费用	42,753,224.26	39,846,269.80	7.30
财务费用	37,577,627.60	87,524,285.02	-57.07
经营活动产生的现金流量净额	738,635,739.25	-9,514,192,340.23	不适用
投资活动产生的现金流量净额	179,243,443.06	436,722,216.81	-58.96
筹资活动产生的现金流量净额	-560,088,066.36	9,239,126,142.24	-106.06

营业收入变动原因说明：主要系公司本报告期房地产项目尚处于建设阶段，没有达到销售结转条件所致

营业成本变动原因说明：主要系销售结转减少，导致成本减少

销售费用变动原因说明：主要系公司各项目陆续开盘，推广费等增加

财务费用变动原因说明：主要系 2013 年下半年公司处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期公司房地产项目陆续开盘预售，回款增加，而上年同期支付地价款较多

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司处置项目公司股权，分阶段收回投资款所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期公司取得房地产项目预售资金，偿还部分股东借款，而上年同期因支付地价款，对外借款较多

2、其它**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

本报告期，公司实现利润总额-16,506.51 万元，较上年同期减少 15,715.17 万元。其中，投资收益比上年同期减少 18,963.76 万元，主要系公司 2013 年上半年处置湖南置地股权，产生投资收益 22,834.61 万元，而本报告期公司无处置资产收益；同时，2013 年上半年投资收益中含钱湖国际的亏损 3,652.41 万元，2013 年末公司将钱湖国际股权处置，本报告期不再将其损益列入公司报表，上述两项导致上年同期较本报告期投资收益增加 19,182.20 万元，剔除上述影响后投资收益变动不大。

本报告期，公司各房地产项目尚处于开发建设阶段，未达到销售结转条件，营业收入较上年同期减少 35,786.19 万元；费用与销售收入结转不配比，公司三项费用总计 10,632.99 万元，占营业收入的 89.82%；公司财务费用较上年同期减少 4,994.67 万元，减幅 57.07%，主要系 2013 年下半年公司处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致。

(2) 经营计划进展说明

A、公司加大项目开发销售力度，报告期内，西华府项目、公园悦府项目、新里程项目、无锡鸿墅项目等主要项目陆续推盘销售，共实现签约销售额 16.11 亿元。

B、本报告期公司营业收入 1.18 亿元，三项费用总额 1.06 亿元，预计 2014 年下半年能实现部分房地产项目销售结转。

(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	14,961,512.96	7,368,598.53	50.75	-96.10	-97.93	增加 43.67 个百分点
进出口贸易	66,398,319.38	65,930,993.77	0.70	2.05	3.21	减少 1.12 个百分点
国内贸易	24,736,882.17	24,495,255.97	0.98	50.16	50.07	增加 0.06 个百分点
旅游饮食服 务及其他	12,167,088.05	10,467,180.72	13.97	9.76	34.48	减少 15.81 个百分点
合计	118,263,802.56	108,262,028.99	8.46	-75.17	-75.64	增加 1.78 个百分点

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	630,000.00	622,656.20	1.17	-99.82	-99.82	减少 1.09 个百分点
物业租赁	14,331,512.96	6,745,942.33	52.93	-61.00	-61.32	增加 0.39 个百分点
进出口贸易	66,398,319.38	65,930,993.77	0.70	2.05	3.21	减少 1.12 个百分点
商业零售	24,736,882.17	24,495,255.97	0.98	50.16	50.07	增加 0.06 个百分点
旅游饮食服 务及其他	12,167,088.05	10,467,180.72	13.97	9.76	34.48	减少 15.81 个百分点
合计	118,263,802.56	108,262,028.99	8.46	-75.17	-75.64	增加 1.78 个百分点

本报告期，公司房地产项目尚处于建设阶段，没有达到销售结转条件，从而导致营业收入与上年同期相比变动较大；物业租赁业务因公司持有物业减少导致物业租赁收入相应减少；公司各产品的毛利率变动不大。

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	5,337,060.40	-98.56
宁波	112,926,742.16	6.10

北京地区项目尚处于开发期，没有达到销售结转条件。

3、 房地产销售情况

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
新里程项目	0	0	342,072,517.00	335,748,227.56
京投快线阳光花园项目	630,000.00	622,656.20	4,798,786.00	3,270,703.52
合计	630,000.00	622,656.20	346,871,303.00	339,018,931.08

4、 主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 45,817,816.82 元，占公司销售总额的 38.70%。

客户名称	营业收入(元)	占公司全部营业收入的比例(%)
宁波三汇石化有限公司	20,313,950.00	17.16
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	7,806,851.59	6.59
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	6,994,619.47	5.91
FLY WING	6,948,724.05	5.87
DAISO INDUSTRIES CO LTD	3,753,671.71	3.17
合计	45,817,816.82	38.70

5、 主要供应商情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 46,645,010.79 元，占采购总额（不包括房地产及物业公司采购）的 51.58%。

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	20,200,000.00	22.34
广州热浪实业有限公司	12,995,040.92	14.37
宁波市江北天硕医疗仪器有限公司	4,597,358.00	5.08
杭州祥德纺织品有限公司	5,199,394.01	5.75
宁波市鄞州汇和日化包装厂	3,653,217.86	4.04
合计	46,645,010.79	51.58

(三)核心竞争力分析

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

(四)投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内投资额（万元）	7,945.00
上年同期投资额（万元）	7,570.00
投资额增减变动数（万元）	375.00
投资额增减幅度(%)	4.95

被投资公司情况

被投资公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注	金额(万元)
北京定都峰旅游开发有限公司	旅游开发、服务、景区管理	60.00	股权投资	400.00
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	7,545.00
合计				7,945.00

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1)委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2)委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款 金额	贷款期 限	贷款 利率	借款用 途	抵押 物或 担保 人	是 否 逾 期	是否关 联交易	是 否 展 期	是 否 涉 诉	资金来源 并说明是 否为募集 资金	关联 关系	预期收益	投资盈 亏
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	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	1,171.93	1 年期	12	日常经 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	142.19	142.19

上海礼兴酒店有限公司	756.70	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	91.81	15.30
上海礼兴酒店有限公司	1,163.89	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	141.22	37.66
上海礼兴酒店有限公司	2,490.00	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	302.12	302.12
上海礼兴酒店有限公司	2,486.14	1 年期	12	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营 公司	301.65	301.65
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 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	12,000.00	1 年期	11	日常经营 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	1,600.00	1 年期	11	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	177.96	177.96
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	559.63	1 年期	11	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	61.90	61.90
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	2,120.08	1 年期	11	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	合营 公司	235.80	235.80
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	9,360.00	2 年期	11	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营 公司	1,984.84	396.97
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	10,500.00	2 年期	11	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营 公司	2,223.38	444.68
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	10,000.00	2 年期	11	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营 公司	2,105.28	421.06
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	12,000.00	2 年期	11	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营 公司	2,519.00	503.80

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,800.00	2 年期	11	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,469.81	493.96
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,500.00	2 年期	11	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,396.47	479.29
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,000.00	2 年期	11	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,285.56	457.11
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	6,600.00	2 年期	11	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	1,367.30	273.46

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。

(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。

3、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
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	23,000.00	999,081.30	48,438.05	-509.91
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	154,132.72	36,051.67	-375.25
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	568,368.37	7,783.17	-89.44
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	621,720.80	747.28	-870.25
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	566,863.11	900.85	-681.24
北京潭栢投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	23,839.88	-5,066.56	-2,426.10
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	24,334.21	-18,733.94	-2,093.31
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	160,359.53	70,730.07	-192.64
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	20,338.23	3,356.34	-26.13
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,499.15	-2,844.22	-461.56
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	155,139.39	53,810.41	-258.65
参股公司：					
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	111,625.84	-6,524.67	-5,943.24
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	138,167.46	-2,253.05	-9,876.67
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	92,199.36	21,846.80	-156.56
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	58,110.32	3,291.98	-583.54

A、公司收购的孙公司总资产及净资产中含收购时评估增值；联合营企业的总资产及净资产中不含评估增值。

B、公司对鄂尔多斯项目公司长期股权投资已减至零，公司不负有承担额外损失的义务。

(2) 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	业务性质	营业收入	营业利润	净利润	亏损原因
北京潭栢投资发展有限公司	房地产开发与经营	295.07	-2,406.10	-2,426.10	基本无收入
北京晨枫房地产开发有限公司	房地产开发与经营		-2,093.31	-2,093.31	无收入
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	8,375.30	-9,876.67	-9,876.67	资产折旧及财务费用较大

(3) 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
上海礼兴酒店有限公司	-5,432.17	资产折旧及财务费用较大
合计	-5,432.17	

4、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	本报告期投入金额	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		7,545.00	20,120.00	

2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额 25,150 万元，截止本报告期末实缴出资额为 20,120 万元。

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

报告期内，公司严格执行分红政策，2014 年 4 月 23 日、5 月 15 日，公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司 2013 年度利润分配的预案》。公司 2013 年度利润分配预案为：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。2014 年 7 月 1 日，公司发布《2013 年度利润分配实施公告》（详见公告临 2014-024），2014 年 7 月 8 日为现金红利发放日。公司 2013 年度利润分配方案已执行完毕。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。

三、其他披露事项**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

√ 不适用

(二) 其他披露事项

2014 年 1 月 23 日、1 月 29 日、2 月 11 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) 中国银泰质押给华鑫国际信托有限公司的本公司 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 2014 年 1 月 22 日（详见公告临 2014-001）。

(2) 中国银泰将其持有的本公司 5,753 万股无限售流通股股票质押给招商证券股份有限公司，用于办理股票质押式回购交易业务，初始交易日为 2014 年 1 月 28 日，购回交易日为 2015 年 1 月 28 日，相关质押手续已在招商证券股份有限公司办理完毕（详见公告临 2014-003）。

(3) 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 2014 年 2 月 10 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 2014 年 2 月 10 日，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕（详见公告临 2014-004）。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

(一)临时公告未披露或有后续进展的情况

1、出售资产情况

以前期间发生的持续到本报告期有进展情况的事项说明：

(1) 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》，2014 年 3 月 25 日公司收回全部剩余股权转让款 7,462.10 万元；截止本报告期末，所涉债权款尚未收回，债权款因计息较上年末增加 3,537.68 万元，余额共计 87,231.16 万元。

(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》，2014 年 3 月 19 日收到全部剩余股权转让款 10,210.67 万元。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，京投置地承担连带偿还责任，本报告期该笔借款已全部清偿完毕；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，本报告期已偿还 188.84 万元，剩余 714.82 万元。截止本报告期末，公司尚未收回的京泰祥和和债权款共 11,314.78 万元，较上年末净增加 2,041.13 万元，转让协议约定 2014 年 12 月 20 日前购买方将清偿本公司全部款项。

(3) 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》，本报告期项目拆迁安置已完成绝大部分工作。截止本报告期末，公司此次股权交易尚未收回的款项合计 14,883.32 万元。

四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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。

2014 年 4 月 23 日、5 月 15 日，公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款和担保暨关联交易的议案》，拟在合作开发项目外向京投公司申请总额不超过 19.2 亿元、年利率不高于 12% 的流动资金借款，并就发行不超过 8.6 亿元公司债券事宜申请京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

截止本报告期末，京投公司累计向本公司提供资金本息合计 1,415,867.96 万元。

京投公司提供资金情况如下：

(1) 截止 2013 年 12 月 31 日，公司累计欠付京投公司借款余额本息合计 1,652,655.00 万

元；截止 2014 年 6 月 30 日，公司累计欠付京投公司借款余额本息合计 1,415,867.96 万元。

(2) 本报告期新增委托贷款 72,745 万元，偿还委托贷款 290,000 万元，委托贷款净减少 217,255 万元。截止 2014 年 6 月 30 日，委托贷款余额为 1,332,520 万元（其中 798,950 万元年利率为 10%，513,450 万元年利率为 11%，20,120 万元年利率为 6.4%）。

(3) 截止 2014 年 6 月 30 日，其他应付款项下京投公司借款 79,155.13 万元，年利率 10%，年初因其他应付款产生的应付利息 3,424.36 万元已转入其他应付款作为本金计收利息，本报告期已偿还京投公司往来款 18,900 万元。

(4) 本报告期公司对京投公司累计发生借款利息 79,513.29 万元，已支付 80,145.33 万元，占公司全部利息支出的 86.46%，截止 2014 年 6 月 30 日未支付的对京投公司借款利息 4,192.83 万元。

(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

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》，本报告期进展情况详见“第五节重要事项三资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 1、出售资产情况”。

(三) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 以前期间发生的持续到本报告期的事项说明：

A、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》，其中涉及的债权债务情况，详见“第五节重要事项三资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 1、出售资产情况”。

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》，其中涉及的债权债务情况，详见“第五节重要事项三资产交易、企业合并事项（一）临时公告未披露或有后续进展的情况 1、出售资产情况”。

(2) 其他关联方债权债务情况：

关联交易类别及内容	关联人	2014 年预计金额 (万元)	2014 年 1-6 月发生额 (万元)
提供借款	上海礼兴酒店有限公司	75,000.00	8,068.66
	北京京投阳光房地产开发有限公司	25,000.00	2,150.00
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	125,000.00	87,039.71
	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,000.00	2058.93

A、本报告期公司向上海礼兴提供借款本金合计 8,068.66 万元，截止本报告期末公司提供的资金余额合计 49,427.27 万元。

B、本报告期公司向京投阳光提供借款本金合计 2,150 万元，截止本报告期末公司提供的资金余额合计 17,035.78 万元。

C、本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款本金合计 87,039.71 万元，截止本报告期末公司提供的资金余额合计 101,725.75 万元。

D、2013 年 12 月公司与杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司签订了《股权转让协议》，转让京泰祥和 80% 股权，根据《股权转让协议》约定，由本公司提供资金偿还京泰祥和至 2014 年 7 月 20 日之前固定资产借款合同项下应偿付的贷款本金和利息，本报告期公司提供资金 2,058.93 万元用于偿付前述贷款本息；截止本报告期末公司提供的资金余额合计 11,314.78 万元。

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

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	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	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	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
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								123,000.00					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								101,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								324,300.00					

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	447,300.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	262.50
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）	447,300.00
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）	447,300.00

A、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。截止本报告期末该笔担保尚未解除，公司已按照与宁波东钱湖投资开发有限公司签订的《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之债权补充协议》的相关约定执行后续事项。

B、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。

C、公司为联营企业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，截止本报告期末贷款余额 20,890.08 万元，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 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、公司全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3 号楼（即恒泰大厦）18-20 层）为全资子公司外贸公司向民生银行宁波分行 4,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2012 年 1 月 10 日至 2015 年 1 月 9 日。

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 2014 年 5 月 4 日至 2015 年 4 月 30 日。同时公司全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3 号楼（即恒泰大厦）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。

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

I、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。

J、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，截止本报告期末贷款余额为 4,826.25 万元，担保期限为 2012 年 7 月 5 日至 2015 年 7 月 5 日。

K、公司及控股孙公司尚德置业为公司全资子公司京投置地大信信托有限责任公司的 100,000 万元信托贷款提供连带责任担保，担保金额为 100,000 万元，担保期限为 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 4 月 17 日。

L、公司全资子公司京投置地为公司控股孙公司兴业置业向交通银行北京海淀支行 12 亿元委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日，截止本报告期末贷款余额为 56,479 万元。

M、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 2,000 万元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。截止本报告披露日该担保已解除。

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 2014 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 11,030.71 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，截止本报告期末京投万科 80% 股权质押和京投阳光 49% 股权质押手续尚未办理完毕；外贸公司及宁波华联为本公司向招商银行宁波中山支行借款提供连带责任担保，同时本公司以华联 2 号楼 8 层房产及华联房产以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3 号楼（即恒泰大厦）10 层、11 层）为本公司向招商银行宁波中山支行借款提供抵押担保，借款金额为 6,000 万元。

(三)其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、承诺事项履行情况

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

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

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

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

九、公司治理情况

报告期内, 公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和有关法律法规的相关规定要求, 结合公司实际情况, 不断完善公司法人治理结构, 健全内部控制体系, 自觉履行信息披露义务, 维护全体股东利益, 提升企业规范运作水平。公司“三会”运作规范, 股东大会、董事会、监事会权责明确、各司其职、相互制衡。公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范的相关要求。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				43,616		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市基础设施投资有限公司	国有法人	29.81	220,800,000	0	0	无
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	24.83	183,929,736	0	0	质押 183,929,736
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	0.89	6,599,400	6,599,400	0	无
夏玉和	未知	0.79	5,860,070	68,800	0	无
中国糖业酒类集团公司	国有法人	0.74	5,475,600	0	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	未知	0.58	4,280,100	0	0	无
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	0.49	3,656,928	3,656,928	0	无
原志洪	未知	0.41	3,060,300	-400	0	无
宁波市外资企业物资公司	国有法人	0.29	2,129,400	0	0	无
南京新港开发总公司	国有法人	0.26	1,950,000	0	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
北京市基础设施投资有限公司	220,800,000		人民币普通股 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
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	6,599,400	人民币普通股	6,599,400
夏玉和	5,860,070	人民币普通股	5,860,070
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
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,656,928	人民币普通股	3,656,928
原志洪	3,060,300	人民币普通股	3,060,300
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	未知上述股东之间是否存在关联关系		

三、控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第九节 财务报告（未经审计）

一、财务报表

合并资产负债表 2014 年 6 月 30 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	1,488,376,489.25	1,130,560,498.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	5,565,834.21	25,154,340.74
预付款项	六、（四）	142,846,711.12	130,007,860.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（三）	1,508,189,520.90	1,738,498,607.42
买入返售金融资产			
存货	六、（五）	20,195,806,074.97	18,778,067,954.08
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	862,277,796.58	1,045,607,254.88
流动资产合计		24,203,062,427.03	22,847,896,515.90
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、（八）	419,486,015.05	402,669,522.51
投资性房地产	六、（九）	248,267,667.45	253,258,516.99
固定资产	六、（十）	56,115,976.14	55,437,640.54
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	六、(十一)	4,462,114.07	4,764,194.06
开发支出			
商誉	六、(十二)	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	六、(十三)	12,294,470.15	10,715,293.16
递延所得税资产	六、(十四)	59,163,913.59	39,744,947.12
其他非流动资产	六、(十六)	827,600,000.00	383,823,000.00
非流动资产合计		1,638,993,896.95	1,162,016,854.88
资产总计		25,842,056,323.98	24,009,913,370.78
流动负债:			
短期借款	六、(十八)	1,264,500,000.00	504,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十九)	322,278,914.13	152,780,261.91
预收款项	六、(二十)	3,669,990,485.13	2,151,865,360.25
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、(二十一)	10,533,996.78	41,157,587.90
应交税费	六、(二十二)	38,630,243.43	84,993,931.20
应付利息	六、(二十三)	73,125,810.63	140,911,295.35
应付股利	六、(二十四)	25,603,868.29	2,639,762.78
其他应付款	六、(二十五)	2,145,709,695.13	2,306,838,460.71
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	六、(二十六)	10,209,804,992.53	3,957,362,492.53
其他流动负债			
流动负债合计		17,760,178,006.05	9,343,049,152.63
非流动负债:			
长期借款	六、(二十七)	6,035,157,500.00	12,402,150,000.00
应付债券			
长期应付款	六、(二十八)	2,677,603.13	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		6,037,835,103.13	12,405,147,603.13
负债合计		23,798,013,109.18	21,748,196,755.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、（二十九）	740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积	六、（三十）	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	六、（三十一）	105,914,142.29	105,914,142.29
一般风险准备			
未分配利润	六、（三十二）	529,544,420.80	691,587,995.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,704,017,533.88	1,866,061,108.64
少数股东权益		340,025,680.92	395,655,506.38
所有者权益合计		2,044,043,214.80	2,261,716,615.02
负债和所有者权益总计		25,842,056,323.98	24,009,913,370.78

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

2014 年 6 月 30 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		63,621,389.17	187,331,698.79
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		79,200.00	278,985.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二、(二)	1,432,674,493.94	2,069,829,026.50
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		1,242,366,357.43	1,435,482,211.29
流动资产合计		2,740,300,009.67	3,694,480,490.71
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、(三)	1,228,540,564.17	1,208,579,319.18
投资性房地产		107,250,286.64	109,166,763.16
固定资产		35,282,490.08	36,144,496.83
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		2,714,683.58	2,770,741.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,955,088.68	7,909,239.40
其他非流动资产		1,101,600,000.00	690,446,318.39
非流动资产合计		2,483,343,113.15	2,055,016,878.63
资产总计		5,223,643,122.82	5,749,497,369.34
流动负债：			

短期借款		1,110,000,000.00	350,000,000.00
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		851,857.00	875,477.34
应付职工薪酬		4,376,009.16	19,332,686.68
应交税费		20,899,691.07	4,915,371.09
应付利息		12,717,078.89	10,608,177.78
应付股利		25,603,868.29	2,639,762.78
其他应付款		247,223,643.41	249,546,493.69
一年内到期的非流动负债		955,500,000.00	2,240,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,377,820,329.84	2,878,566,151.38
非流动负债：			
长期借款		1,071,200,000.00	995,750,000.00
应付债券			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,071,382,603.13	995,932,603.13
负债合计		3,449,202,932.97	3,874,498,754.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		740,777,597.00	740,777,597.00
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		105,914,142.29	105,914,142.29
一般风险准备			
未分配利润		590,369,932.39	690,928,357.37
所有者权益（或股东权益）合计		1,774,440,189.85	1,874,998,614.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,223,643,122.82	5,749,497,369.34

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
2014 年 1—6 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		118,385,352.56	476,247,297.45
其中：营业收入	六、(三十三)	118,385,352.56	476,247,297.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		226,872,359.77	625,401,330.50
其中：营业成本	六、(三十三)	108,262,028.99	444,445,496.98
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、(三十四)	9,489,642.64	38,508,121.90
销售费用	六、(三十五)	25,999,128.07	15,598,878.06
管理费用	六、(三十六)	42,753,224.26	39,846,269.80
财务费用	六、(三十七)	37,577,627.60	87,524,285.02
资产减值损失	六、(三十九)	2,790,708.21	-521,721.26
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	六、(三十八)	-56,255,875.25	133,381,658.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-56,255,875.25	-94,964,414.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-164,742,882.46	-15,772,374.23
加：营业外收入	六、(四十)	237,876.86	8,342,895.56
减：营业外支出	六、(四十一)	560,062.33	483,874.43
其中：非流动资产处置损失		160,721.80	76,490.25
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-165,065,067.93	-7,913,353.10
减：所得税费用	六、(四十二)	-5,355,773.22	19,171,376.29
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-159,709,294.71	-27,084,729.39
归属于母公司所有者的净利润		-139,079,469.25	-10,419,223.53
少数股东损益		-20,629,825.46	-16,665,505.86

六、每股收益：			
（一）基本每股收益	六、（四十三）	-0.19	-0.01
（二）稀释每股收益	六、（四十三）	-0.19	-0.01
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-159,709,294.71	-27,084,729.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		-139,079,469.25	-10,419,223.53
归属于少数股东的综合收益总额		-20,629,825.46	-16,665,505.86

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
2014 年 1—6 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	十二、（四）	3,615,343.18	3,319,967.09
减：营业成本	十二、（四）	2,981,760.06	2,776,962.66
营业税金及附加		8,112,629.15	9,908,507.76
销售费用			
管理费用		21,984,732.41	25,832,266.91
财务费用		-7,621,840.88	26,741,007.30
资产减值损失		183,397.13	192,297.37
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）	十二、（五）	-55,488,755.01	39,394,164.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-55,488,755.01	-93,326,614.71
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-77,514,089.70	-22,736,910.55
加：营业外收入		37,071.65	39,482.44
减：营业外支出		158,706.95	191,297.18
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）		-77,635,725.00	-22,888,725.29
减：所得税费用		-41,405.53	16,642,712.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-77,594,319.47	-39,531,437.78
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		-77,594,319.47	-39,531,437.78

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
2014 年 1—6 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,674,459,843.00	513,583,890.90
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		34,626,743.43	17,917,866.46
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十四)	10,685,581.12	90,539,518.46
经营活动现金流入小计		1,719,772,167.55	622,041,275.82
购买商品、接受劳务支付的现金		566,300,059.66	9,698,010,610.41
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		63,073,092.23	41,360,305.00
支付的各项税费		256,538,364.26	235,149,746.93
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十四)	95,224,912.15	161,712,953.71
经营活动现金流出小计		981,136,428.30	10,136,233,616.05
经营活动产生的现金流量净额		738,635,739.25	-9,514,192,340.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		180,727,636.44	
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		179,848.72	61,878,461.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			87,616,018.36
收到其他与投资活动有关的现金	六、(四十四)	160,000,000.00	611,441,102.43

投资活动现金流入小计		340,907,485.16	760,935,582.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,348,695.83	4,125,231.07
投资支付的现金			50,300,000.00
质押贷款净增加额		75,450,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			235,722,792.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、(四十四)	72,865,346.27	34,065,342.25
投资活动现金流出小计		161,664,042.10	324,213,365.32
投资活动产生的现金流量净额		179,243,443.06	436,722,216.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			19,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			19,600,000.00
取得借款收到的现金		3,921,950,000.00	7,878,458,438.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、(四十四)	35,000,000.00	2,331,500,000.00
筹资活动现金流入小计		3,956,950,000.00	10,229,558,438.00
偿还债务支付的现金		3,276,500,000.00	304,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		926,947,235.53	644,292,088.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、(四十四)	313,590,830.83	41,640,207.00
筹资活动现金流出小计		4,517,038,066.36	990,432,295.76
筹资活动产生的现金流量净额		-560,088,066.36	9,239,126,142.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		93,238.94	98,628.34
五、现金及现金等价物净增加额		357,884,354.89	161,754,647.16
加：期初现金及现金等价物余额		1,106,364,142.55	435,945,288.38
六、期末现金及现金等价物余额		1,464,248,497.44	597,699,935.54

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

母公司现金流量表
2014 年 1—6 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,590,343.18	3,317,921.81
收到的税费返还		17,987,435.14	
收到其他与经营活动有关的现金		51,817,606.86	159,495,475.52
经营活动现金流入小计		73,395,385.18	162,813,397.33
购买商品、接受劳务支付的现金		227,761.31	182,619.33
支付给职工以及为职工支付的现金		22,510,226.47	15,739,132.99
支付的各项税费		11,706,373.65	58,965,062.89
支付其他与经营活动有关的现金		75,064,443.33	170,528,504.20
经营活动现金流出小计		109,508,804.76	245,415,319.41
经营活动产生的现金流量净额		-36,113,419.58	-82,601,922.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		180,727,636.44	
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		177,750.00	61,851,123.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			259,102,782.27
收到其他与投资活动有关的现金		578,999,136.29	735,154,591.60
投资活动现金流入小计		759,904,522.73	1,056,108,497.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		933,592.83	137,290.00
投资支付的现金		75,450,000.00	50,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	63,233,743.91
支付其他与投资活动有关的现金		267,293,626.95	590,267,627.45
投资活动现金流出小计		343,677,219.78	703,938,661.36
投资活动产生的现金流量净额		416,227,302.95	352,169,835.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,185,450,000.00	100,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,185,450,000.00	100,300,000.00
偿还债务支付的现金		1,634,500,000.00	151,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,188,192.99	251,402,248.40

支付其他与筹资活动有关的现金		1,586,000.00	3,640,207.00
筹资活动现金流出小计		1,689,274,192.99	406,042,455.40
筹资活动产生的现金流量净额		-503,824,192.99	-305,742,455.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-123,710,309.62	-36,174,541.49
加：期初现金及现金等价物余额		187,331,698.79	93,168,609.54
六、期末现金及现金等价物余额		63,621,389.17	56,994,068.05

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
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	740,777,597.00	327,781,373.79			105,914,142.29		691,587,995.56		395,655,506.38	2,261,716,615.02
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			105,914,142.29		691,587,995.56		395,655,506.38	2,261,716,615.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-162,043,574.76		-55,629,825.46	-217,673,400.22
（一）净利润							-139,079,469.25		-20,629,825.46	-159,709,294.71
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-139,079,469.25		-20,629,825.46	-159,709,294.71
（三）所有者投入和减少资本									-35,000,000.00	-35,000,000.00
1. 所有者投入资本									-35,000,000.00	-35,000,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-22,964,105.51		-22,964,105.51	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-22,964,105.51		-22,964,105.51	
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		529,544,420.80		340,025,680.92	2,044,043,214.80

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	327,781,373.79			93,073,930.21		678,049,949.66		519,870,482.10	2,359,553,332.76
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	740,777,597.00	327,781,373.79			93,073,930.21		678,049,949.66		519,870,482.10	2,359,553,332.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-58,569,767.34		-14,384,763.79	-72,954,531.13
（一）净利润							-10,419,223.53		-16,665,505.86	-27,084,729.39
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-10,419,223.53		-16,665,505.86	-27,084,729.39
（三）所有者投入和减少资本									2,280,742.07	2,280,742.07
1. 所有者投入资本									19,600,000.00	19,600,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他								-17,319,257.93	-17,319,257.93	
(四) 利润分配								-48,150,543.81	-48,150,543.81	
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配								-48,150,543.81	-48,150,543.81	
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	740,777,597.00	327,781,373.79			93,073,930.21			619,480,182.32	505,485,718.31	2,286,598,801.63

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
2014 年 1—6 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			105,914,142.29		690,928,357.37	1,874,998,614.83
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			105,914,142.29		690,928,357.37	1,874,998,614.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-100,558,424.98	-100,558,424.98
（一）净利润							-77,594,319.47	-77,594,319.47
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-77,594,319.47	-77,594,319.47
（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							-22,964,105.51	-22,964,105.51
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-22,964,105.51	-22,964,105.51
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		590,369,932.39	1,774,440,189.85

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			93,073,930.21		623,516,992.48	1,794,747,037.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	740,777,597.00	337,378,518.17			93,073,930.21		623,516,992.48	1,794,747,037.86

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-87,681,981.59	-87,681,981.59
(一) 净利润							-39,531,437.78	-39,531,437.78
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-39,531,437.78	-39,531,437.78
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-48,150,543.81	-48,150,543.81
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-48,150,543.81	-48,150,543.81
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	740,777,597.00	337,378,518.17			93,073,930.21		535,835,010.89	1,707,065,056.27

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

二、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、成本管理部、计划运营中心、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）。

三、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础：

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

本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的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

(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	20.00
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、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

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

无

(三十)前期会计差错更正

1、追溯重述法

无

2、未来适用法

无

四、税项：

(一)主要税种及税率

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

五、企业合并及合并财务报表

(一)子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	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	6,973.43		
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	5,000		50	80	是	3,891.58		
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	366.17		
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	441.41		
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	600		60	60	是	-248.14		
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。

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	20,578.11		
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。

六、合并财务报表项目注释

(一)货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	108,332.21	/	/	29,473.05
人民币	/	/	108,332.21	/	/	29,473.05
银行存款：	/	/	1,464,137,176.35	/	/	1,106,331,685.84
人民币	/	/	1,464,069,888.22	/	/	1,106,222,211.37
美元	10,936.18	6.1528	67,288.13	17,955.76	6.0969	109,474.47
其他货币资金：	/	/	24,130,980.69	/	/	24,199,339.72
人民币	/	/	24,130,980.69	/	/	24,199,339.72
合计	/	/	1,488,376,489.25	/	/	1,130,560,498.61

注：其他货币资金期末余额中受限资金为 24,127,991.81 元，主要为 23,000,000.00 元质押定期存款、45,900.00 元远期结汇保证金和 957,091.81 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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	6,214,984.71	100	649,150.50	10.44	26,834,465.27	100	1,680,124.53	6.26
组合小计	6,214,984.71	100	649,150.50	10.44	26,834,465.27	100	1,680,124.53	6.26
合计	6,214,984.71	/	649,150.50	/	26,834,465.27	/	1,680,124.53	/

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	3,328,976.31	53.56	166,448.82	23,948,456.87	89.24	1,197,422.85
1 至 2 年	2,130,000.00	34.27	319,500.00	2,130,000.00	7.94	319,500.00
2 至 3 年	716,008.40	11.52	143,201.68	716,008.40	2.67	143,201.68
3 年以上	40,000.00	0.65	20,000.00	40,000.00	0.15	20,000.00
合计	6,214,984.71	100.00	649,150.50	26,834,465.27	100.00	1,680,124.53

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 (%)
自然人 1	非关联方	2,130,000.00	1 至 2 年	34.27
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	非关联方	1,860,457.15	1 年以内	29.94
自然人 2	非关联方	716,008.40	2 至 3 年	11.52
宁波东宙塑胶有限公司	非关联方	604,800.00	1 年以内	9.73
宁波市慈城平绒扑塑料制品厂	非关联方	259,537.00	1 年以内	4.18
合计	/	5,570,802.55	/	89.64

(三)其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	175,522,756.38	11.19	60,736,905.73	34.60	172,481,910.28	9.61	56,915,223.49	33.00
存在结算周期应收款项组合	1,393,403,670.25	88.81			1,622,931,920.63	90.39		
组合小计	1,568,926,426.63	100.00	60,736,905.73	3.87	1,795,413,830.91	100.00	56,915,223.49	3.17
合计	1,568,926,426.63	/	60,736,905.73	/	1,795,413,830.91	/	56,915,223.49	/

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	11,115,203.11	6.34	555,760.15	6,875,063.75	3.98	343,753.18
1 至 2 年	21,875,552.17	12.46	3,281,332.82	42,768,985.12	24.80	6,415,347.77
2 至 3 年	47,887,292.67	27.28	9,577,458.53	37,542,693.94	21.77	7,508,538.79
3 年以上	94,644,708.43	53.92	47,322,354.23	85,295,167.47	49.45	42,647,583.75
合计	175,522,756.38	100.00	60,736,905.73	172,481,910.28	100.00	56,915,223.49

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
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	872,311,632.37	
北京京投阳光房地产开发有限公司	170,357,756.99	
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	113,147,755.37	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
昆仑信托有限责任公司	30,388,200.00	
上海礼兴酒店有限公司	24,847,370.09	
台湾会馆	20,000,000.00	
应收补贴款出口退税	5,656,755.29	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
合计	1,393,403,670.25	

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	872,311,632.37	1 年以内	55.60
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	74,997,789.67	1 年以内	4.78
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	59,219,957.07	1-2 年	3.77
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	36,140,010.25	2-3 年	2.30
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业	113,147,755.37	1 年以内	7.21
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,462,728.00	1 年以内	0.09
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	18,838,226.82	1-2 年	1.20
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	47,570,549.77	2-3 年	3.03
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	43,250,502.29	3 年以上	2.76
陵水骏晟房地产开发有限公司	非关联方	92,183,240.14	1-2 年	5.88
合计	/	1,359,122,391.75	/	86.62

说明：

A、期末应收宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 872,311,632.37 元为其向公司借款及利息。

B、期末应收北京京投阳光房地产开发有限公司 170,357,756.99 元为其向公司的借款及利息。

C、期末应收北京京泰祥和资产管理有限责任公司 113,147,755.37 元为公司将其转让前后为其代垫的各种款项。

D、期末应收北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府 111,122,006.88 元为公司代其垫付的潭柘寺项目开发款 109,522,006.88 元及 1,600,000.00 元意向金。

E、期末应收陵水骏晟房地产开发有限公司 92,183,240.14 元为其向公司借款。

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	872,311,632.37	55.60
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	170,357,756.99	10.86
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业	113,147,755.37	7.21
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	24,847,370.09	1.58
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,260,960.00	0.08
合计	/	1,181,925,474.82	75.33

(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	29,083,764.12	20.36	25,700,269.97	19.77
1至2年	11,171,373.00	7.82	16,502,731.20	12.69
2至3年	74,000,000.00	51.80	70,813,285.00	54.47
3年以上	28,591,574.00	20.02	16,991,574.00	13.07
合计	142,846,711.12	100.00	130,007,860.17	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	8,939,800.00	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	55,000,000.00	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	15,000,000.00	2-3年	项目建设款
北京市门头沟区财政局	非关联方	10,000,000.00	3年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	1,200,000.00	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	3,000,000.00	1-2年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,000,000.00	2-3年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
广州热浪实业有限公司	非关联方	6,357,233.00	1年以内	预付客户货款
宁波柏森国际贸易有限公司	非关联方	3,456,000.00	1年以内	预付客户货款
合计	/	122,944,607.00	/	/

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	12,154,888.60	1,518,555.08	10,636,333.52	3,617,620.96	1,518,555.08	2,099,065.88
周转材料	107,394.41		107,394.41	99,397.72		99,397.72
消耗性生物资产	654,069.33		654,069.33	615,353.33		615,353.33
开发产品	24,719,899.59		24,719,899.59	25,342,555.79		25,342,555.79
开发成本	20,159,688,378.12		20,159,688,378.12	18,749,911,581.36		18,749,911,581.36
合计	20,197,324,630.05	1,518,555.08	20,195,806,074.97	18,779,586,509.16	1,518,555.08	18,778,067,954.08

2、存货跌价准备

单位:元 币种:人民币

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

3、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数(元)	期初数(元)	期末跌价准备
已开发项目:						
新里程项目	2011.10	2015.09	207,236.00	1,263,064,251.74	1,092,476,957.81	
鸿墅项目	2013.01	2015.06	239,055.00	1,110,043,366.50	988,307,799.18	
西华府项目	2013.10	2014.12	843,619.00	4,701,660,613.92	4,458,738,678.66	
公园悦府项目	2013.12	2015.10	902,961.00	5,840,588,109.53	5,346,211,476.89	
琨御府项目	2014.01	2016.12	844,000.00	5,639,529,619.78	5,259,374,252.17	
拟开发项目:						
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	
合计			3,274,738.00	20,159,688,378.12	18,749,911,581.36	

注:上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

4、开发产品

项目名称	首批竣工时间	期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）	期末跌价准备（元）
京投快线阳光花园项目	2010 年	11,456,297.47		622,656.20	10,833,641.27	
新里程项目	2013 年	13,886,258.32			13,886,258.32	
合计		25,342,555.79		622,656.20	24,719,899.59	

5、主要在建项目资本化情况

项目名称	期初数（元）	本期增加（元）	本期减少（元）	期末数（元）
鸿墅项目	117,990,942.09	40,651,708.26		158,642,650.35
新里程项目	113,338,688.10	8,641,872.29		121,980,560.39
西华府项目	818,668,355.16	139,690,839.69		958,359,194.85
公园悦府项目	418,259,146.60	292,983,630.62		711,242,777.22
琨御府项目	408,514,670.39	269,807,770.03		678,322,440.42

(1) 期末抵押的存货账面价值为 14,636,470,819.18 元，详见附注“合并会计报表项目注释（十七）所有权受到限制的资产”。

(2) 公司上述各房地产项目公司只经营房地产开发业务，不经营其他业务，项目公司所有借款在满足资本化条件时，借款费用扣除尚未动用的借款金额存入银行取得的利息收入后全部资本化。上述项目取得金融机构贷款 276,626.25 万元，贷款年利率 5.535%-9%；上述项目取得年利率 10% 的股东借款 747,241.40 万元、年利率 11% 的股东借款 520,450.00 万元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 2,628,915,526.66 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	659,082,877.05	1,011,017,319.51
预缴税款	196,369,697.31	34,589,935.37
预付利息	6,825,222.22	
合计	862,277,796.58	1,045,607,254.88

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(%)
上海礼兴酒店有限公司	456,796,440.08	12,628,917.46	469,425,357.54	12
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	165,797,083.33	23,860,436.18	189,657,519.51	11
合计	622,593,523.41	36,489,353.64	659,082,877.05	

注：上述委托贷款按合同约定将于 2015 年 6 月 30 日前到期。

(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
一、合营企业							
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	49	49	1,116,258,415.65	1,181,505,088.63	-65,246,672.98		-59,432,405.39
二、联营企业							
上海礼兴酒店有限公司	27.5	27.5	1,381,674,570.82	1,404,205,027.93	-22,530,457.11	83,753,042.99	-98,766,672.12
北京京投阳光房地产开发有限公司	49	49	921,993,595.70	703,525,570.32	218,468,025.38		-1,565,551.50
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	20	20	581,103,198.68	548,183,440.21	32,919,758.47	21,728,504.24	-5,835,426.71

(1) 公司对鄂尔多斯项目公司长期股权投资已减至零，公司不负有承担额外损失的义务。联合营企业的期末净资产不含评估增值。

(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。

(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	0.00	0.00	0.00	0.00

对联营企业投资	276,764,522.51		58,633,507.46	218,131,015.05
对其他企业投资	127,585,000.00	75,450,000.00		203,035,000.00
小计	404,349,522.51	75,450,000.00	58,633,507.46	421,166,015.05
长期股权投资减值准备	1,680,000.00			1,680,000.00
合计	402,669,522.51	75,450,000.00	58,633,507.46	419,486,015.05

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	75,450,000.00	201,200,000.00		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（%）
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00	0.00	0.00	0.00		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	-1,167,085.34	62,649,592.20		20.00	20.00
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	89,836,480.61	-54,321,669.67	35,514,810.94		27.50	27.50
北京京投阳光房地产开发有限公司	130,684,666.00	123,111,364.36	-3,144,752.45	119,966,611.91		49.00	49.00

(1) 长期股权投资质押情况详见“合并财务报表项目注释（十七）所有权受到限制的资产”。

(2) 公司对鄂尔多斯项目公司长期股权投资已减至零，公司不负有承担额外损失的义务。

(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	311,608,222.30			311,608,222.30
1.房屋、建筑物	310,696,930.83			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	58,349,705.31	4,990,849.54		63,340,554.85
1.房屋、建筑物	58,149,654.01	4,977,839.02		63,127,493.03
2.土地使用权	200,051.30	13,010.52		213,061.82
三、投资性房地产账面净值合计	253,258,516.99	-4,990,849.54		248,267,667.45
1.房屋、建筑物	252,547,276.82	-4,977,839.02		247,569,437.80
2.土地使用权	711,240.17	-13,010.52		698,229.65
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	253,258,516.99	-4,990,849.54		248,267,667.45
1.房屋、建筑物	252,547,276.82	-4,977,839.02		247,569,437.80
2.土地使用权	711,240.17	-13,010.52		698,229.65

本期折旧和摊销额: 4,990,849.54 元。

所有权受限的投资性房地产详见“合并财务报表项目注释(十七)所有权受到限制的资产”。

(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:	99,164,928.16	5,027,343.04		914,398.94	103,277,872.26
其中:房屋及建筑物	61,835,449.91	2,088,427.00		228,493.00	63,695,383.91
机器设备					
运输工具	24,102,645.24	1,560,479.76		685,905.94	24,977,219.06
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	11,726,833.01	1,378,436.28			13,105,269.29
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	42,362,780.80		4,045,562.63	610,954.13	45,797,389.30
其中:房屋及建筑物	18,475,786.86		917,367.02	87,814.65	19,305,339.23
机器设备					
运输工具	15,624,830.67		1,995,073.16	523,139.48	17,096,764.35
固定资产装修	1,500,000.00				1,500,000.00
电子设备及其他	6,762,163.27		1,133,122.45		7,895,285.72

三、固定资产账面净值合计	56,802,147.36	/	/	57,480,482.96
其中：房屋及建筑物	43,359,663.05	/	/	44,390,044.68
机器设备		/	/	
运输工具	8,477,814.57	/	/	7,880,454.71
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他	4,964,669.74	/	/	5,209,983.57
四、减值准备合计	1,364,506.82	/	/	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		/	/	
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他		/	/	
五、固定资产账面价值合计	55,437,640.54	/	/	56,115,976.14
其中：房屋及建筑物	41,995,156.23	/	/	43,025,537.86
机器设备		/	/	
运输工具	8,477,814.57	/	/	7,880,454.71
固定资产装修		/	/	
电子设备及其他	4,964,669.74	/	/	5,209,983.57

本期折旧额：4,045,562.63 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（十七）所有权受到限制的资产”。

(2) 本期无暂时闲置的固定资产。

(3) 本期无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 本期无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 本期末无持有待售的固定资产。

(6) 本期除定都峰茶室外无未办妥产权证书的固定资产。

(十一)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	11,039,054.56	352,538.46		11,391,593.02
1、土地使用权	822,936.00			822,936.00
2、电脑软件	4,416,118.56	352,538.46		4,768,657.02
3、出租车营运权	5,800,000.00			5,800,000.00
二、累计摊销合计	6,274,860.50	654,618.45		6,929,478.95
1、土地使用权	338,775.32	8,229.36		347,004.68
2、电脑软件	1,935,413.27	453,040.29		2,388,453.56
3、出租车营运权	4,000,671.91	193,348.80		4,194,020.71

三、无形资产账面净值合计	4,764,194.06	-302,079.99		4,462,114.07
1、土地使用权	484,160.68	-8,229.36		475,931.32
2、电脑软件	2,480,705.29	-100,501.83		2,380,203.46
3、出租车营运权	1,799,328.09	-193,348.80		1,605,979.29
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	4,764,194.06	-302,079.99		4,462,114.07
1、土地使用权	484,160.68	-8,229.36		475,931.32
2、电脑软件	2,480,705.29	-100,501.83		2,380,203.46
3、出租车营运权	1,799,328.09	-193,348.80		1,605,979.29

本期摊销额：654,618.45 元。

(十二)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
合计	32,992,718.51			32,992,718.51	21,388,978.01

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 2014 年 6 月 30 日止，商誉净值为 11,603,740.50 元。

(十三)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
场地租赁费摊销	1,399,999.84	600,000.00	350,000.02		1,649,999.82
装修费摊销	9,315,293.32	2,054,748.72	725,571.71		10,644,470.33
合计	10,715,293.16	2,654,748.72	1,075,571.73		12,294,470.15

(十四)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	8,000,881.56	8,193,849.07
可抵扣亏损	4,064,862.56	5,116,745.85
固定资产折旧（年限）	389,527.93	389,527.93
应付及预收款项	43,062,611.89	22,176,043.86
抵消未实现内部利润	2,742,660.96	2,538,761.56
其他可抵扣暂时性差异	903,368.69	1,330,018.85
小计	59,163,913.59	39,744,947.12

(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	33,849,238.16	30,383,013.82
可抵扣亏损	282,574,813.22	212,317,478.21
合计	316,424,051.38	242,700,492.03

(3)未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2015 年	3,131,313.14	3,131,313.14	
2016 年	32,081,166.35	32,081,166.35	
2017 年	50,941,158.60	50,941,158.60	
2018 年	126,163,840.12	126,163,840.12	
2019 年	70,257,335.01		
合计	282,574,813.22	212,317,478.21	/

(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	27,440,464.32
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	1,558,111.72
税务认定无需支付的应付款项	3,165,406.74
预收售房款及租金	169,085,040.84
可抵扣亏损	16,259,450.24
抵销未实现内部利润	10,970,643.84
其他可抵扣暂时性差异	3,613,474.76
小计	236,655,654.36

(十五)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	58,595,348.02	3,840,721.65	1,050,013.44		61,386,056.23
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	1,364,506.82			1,364,506.82
八、工程物资减值准备				
九、在建工程减值准备				
十、生产性生物资产减值准备				
其中：成熟生产性生物资产减值准备				
十一、油气资产减值准备				
十二、无形资产减值准备				
十三、商誉减值准备	21,388,978.01			21,388,978.01
十四、其他				
合计	84,547,387.93	3,840,721.65	1,050,013.44	87,338,096.14

(十六)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	0.00	35,000,000.00
委托贷款本息	827,600,000.00	348,823,000.00
合计	827,600,000.00	383,823,000.00

鄂尔多斯项目公司委托贷款 82,760 万元。

(十七) 所有权受到限制的资产：

单位：元 币种：人民币

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
用于担保的资产				
1、其他货币资金	24,196,356.06		68,364.25	24,127,991.81
2、存货	2,494,040,536.44	12,142,430,282.74		14,636,470,819.18
3、投资性房地产	150,587,401.18	36,944,420.21	3,282,470.85	184,249,350.54
4、固定资产	40,584,563.50	2,317,983.68	8,691,571.26	34,210,975.92
5、长期股权投资	1,429,767,143.92	35,000,000.00	376,345,861.83	1,088,421,282.09
合计	4,139,176,001.10	12,216,692,686.63	388,388,268.19	15,967,480,419.54

(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，截止本报告期末京投万科 80% 股权质押和京投阳光 49% 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 95,550 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。

期末本公司以投资性房地产华联 2 号楼 8 层房产及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、固定资产宁波市恒泰大厦 10、11 层作为抵押物的短期借款余额为 6,000 万元。

(2) 期末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，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 50% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 115,500 万元，截止本报告期末京投银泰置业 35% 股权质押手续尚未办理完毕。

(4) 期末京投置地以持有的尚德置业 51% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 293,450 万元。

(5) 期末京投置地以持有的兴业置业 51% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 200,000 万元。

(6) 期末宁波银泰对外经济贸易有限公司以 2,300 万元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 63,445.75 万元，一年以内到期的长期借款余额为 6,854.25 万元。

(9) 京投万科以 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 4,826.25 万元。

(10) 尚德置业以京昌国用（2013 出）第 00156 号土地使用权及在建工程作为抵押物的长期借款余额为 100,000 万元。

(11) 兴业置业以京海国用（2013 出）第 00276 号土地使用权作为抵押物的长期借款余额为 60,500 万元，一年以内到期的长期借款余额为 1,000 万元。

(十八) 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	21,500,000.00
抵押借款	243,000,000.00	483,000,000.00
保证借款	1,000,000,000.00	
合计	1,264,500,000.00	504,500,000.00

(1) 用于质押、抵押的资产详见“合并财务报表项目附注（十七）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。

(十九) 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	315,302,995.13	105,772,119.67
货款	6,748,167.00	46,839,579.24
其他	227,752.00	168,563.00
合计	322,278,914.13	152,780,261.91

2、账龄分析

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	304,433,963.83	94.47	129,840,990.10	84.98
1 至 2 年	3,202,208.18	0.99	941,776.10	0.62
2 至 3 年	2,678,205.91	0.83	10,221,329.50	6.69
3 年以上	11,964,536.21	3.71	11,776,166.21	7.71
合计	322,278,914.13	100.00	152,780,261.91	100.00

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

单位：元 币种：人民币

债权人名称	金额	性质及内容	未偿还原因
北京哥顿福瑞装饰工程有限公司	9,589,750.34	工程款	未结算
华虹建筑安装工程集团有限公司	2,130,591.20	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	12,577,076.46		

(二十)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	3,628,959,303.00	2,135,506,626.00
货款	31,339,659.37	9,683,278.87
其他	9,691,522.76	6,675,455.38
合计	3,669,990,485.13	2,151,865,360.25

2、预收账款账龄分析

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	3,507,821,373.46	95.58	2,151,125,180.70	99.97
1 至 2 年	161,683,254.67	4.41	179,740.78	0.01
2 至 3 年			75,961.43	
3 年以上	485,857.00	0.01	484,477.34	0.02
合计	3,669,990,485.13	100.00	2,151,865,360.25	100.00

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	700,000.00
合计	700,000.00	700,000.00

4、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

预收账款中超过 1 年的主要为预售房款收入，房屋尚未达到销售结转的条件。

5、预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	预计竣工日期	项目预售比例(%)
西华府项目	2,578,623,137.00	1,744,862,056.00	2014 年 12 月	36.49
鸿墅项目	18,283,447.00		2015 年 6 月	0.58
公园悦府项目	361,988,962.00		2015 年 10 月	8.01
新里程项目	670,063,757.00	390,644,570.00	2015 年 9 月	66.00
合计	3,628,959,303.00	2,135,506,626.00		

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，项目商品房住宅预计可售面积 16.66 万平方米，截止 2014 年 6 月 30 日预售面积 6.08 万平方米，占整个项目商品房住宅面积的 36.49%，25.79 亿元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。鸿墅项目预计竣工时间为预计首期竣工时间，商品房住宅预计可售面积 37.91 万平方米，截止 2014 年 6 月 30 日预售面积 0.22 万平方米，占项目商品房住宅面积的 0.58%。公园悦府项目预计竣工时间为预计首期竣工时间，商品房住宅预计可售面积 31.07 万平方米，截止 2014 年 6 月 30 日预售面积 2.49 万平方米，占项目商品房住宅面积的 8.01%，3.62 亿元预收账款为项目商品房预售款。

(二十一)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	40,077,881.51	25,877,306.54	56,629,164.87	9,326,023.18
二、职工福利费	1,200.00	1,704,194.40	1,705,394.40	
三、社会保险费	390,382.35	6,320,936.80	6,116,871.58	594,447.57
①医疗保险	117,080.82	2,023,052.44	1,963,268.28	176,864.98
②基本养老保险费	244,468.78	3,715,136.82	3,599,998.30	359,607.30
③失业保险	12,533.99	282,762.48	268,665.66	26,630.81
④工伤保险	6,346.66	150,815.24	141,520.31	15,641.59
⑤生育保险	9,952.10	149,169.82	143,419.03	15,702.89
四、住房公积金	90,202.00	2,608,171.00	2,643,348.00	55,025.00
五、辞退福利	25,270.40	99,577.08	124,847.48	
六、其他		1,196,699.21	1,196,699.21	
七、工会经费和职工教育经费	572,651.64	124,940.90	139,091.51	558,501.03
合计	41,157,587.90	37,931,825.93	68,555,417.05	10,533,996.78

工会经费和职工教育经费金额 124,940.90 元，因解除劳动关系给予补偿 99,577.08 元。

(二十二) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	25,125.37	23,176.29
营业税	19,973,926.50	21,966,335.55
企业所得税	9,948,257.28	54,088,364.37
个人所得税	204,090.22	243,187.01
城市维护建设税	1,419,276.38	1,563,400.42
土地增值税	3,754,402.58	3,754,402.58
土地使用税	362,458.50	362,458.50
教育费附加	976,377.63	1,077,371.40
水利建设基金	379,394.53	358,943.87
其他	1,586,934.44	1,556,291.21
合计	38,630,243.43	84,993,931.20

(二十三) 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	68,543,251.89	138,374,527.04
金融机构借款利息	4,582,558.74	2,536,768.31
合计	73,125,810.63	140,911,295.35

(二十四) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
北京市基础设施投资有限公司	6,844,800.00		
中国银泰投资有限公司	5,701,821.82		
其他流通股股东	10,417,483.69		
以前年度已宣告发放尚未领取的法人股股利	2,639,762.78	2,639,762.78	法人股东因更名、注销且因证件不齐等未领取以前年度发放的现金股利
合计	25,603,868.29	2,639,762.78	/

(二十五) 其他应付款:

1、其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
关联方往来款及其他	792,251,251.84	947,014,550.02
非关联方往来款及其他	626,037,175.64	629,617,913.96
土地拆迁补偿款	295,000,000.00	295,000,000.00
土地开发款	420,000,000.00	420,000,000.00
保证金押金	9,136,868.68	11,919,391.64
代收代扣款项	3,284,398.97	3,286,605.09
合计	2,145,709,695.13	2,306,838,460.71

2、其他应付款账龄分析

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	101,302,550.18	4.72	51,133,196.10	2.22
1 至 2 年	64,349,740.85	3.00	60,292,452.37	2.46
2 至 3 年	1,245,543,500.45	58.05	1,462,510,994.01	63.55
3 年以上	734,513,903.65	34.23	732,901,818.23	31.77
合计	2,145,709,695.13	100.00	2,306,838,460.71	100.00

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
银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	700,000.00
北京市基础设施投资有限公司	791,551,251.84	946,307,667.02
合计	792,251,251.84	947,007,667.02

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	791,551,251.84	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
北京万科企业有限公司	360,031,058.54	往来拆借款
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
合计	1,971,793,337.24	

(二十六)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	10,209,804,992.53	3,957,362,492.53
合计	10,209,804,992.53	3,957,362,492.53

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	7,045,000,000.00	3,665,000,000.00
抵押借款	135,804,992.53	292,362,492.53
保证借款	564,790,000.00	
信用借款	2,464,210,000.00	
合计	10,209,804,992.53	3,957,362,492.53

(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	920,000,000.00	1,190,000,000.00
北京市基础设施投资有限公司	2013 年 3 月 21 日	2015 年 3 月 21 日	人民币	10.00	1,698,500,000.00	
北京市基础设施投资有限公司	2013 年 3 月 18 日	2015 年 3 月 18 日	人民币	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 3 月 18 日	2015 年 3 月 18 日	人民币	10.00	600,000,000.00	
合计	/	/	/	/	6,418,500,000.00	1,190,000,000.00

抵押和质押情况详见“合并财务报表项目注释（十七）所有权受到限制的资产”。

(二十七)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	850,000,000.00	5,968,000,000.00
抵押借款	2,783,957,500.00	869,400,000.00
保证借款		671,890,000.00
信用借款	2,401,200,000.00	4,892,860,000.00
合计	6,035,157,500.00	12,402,150,000.00

2、金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
北京市基础设施投资有限公司	2013 年 11 月 25 日	2015 年 11 月 24 日	人民币	11.00	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
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	850,000,000.00
农业银行西城支行	2014 年 3 月 28 日	2017 年 3 月 28 日	人民币	5.54	600,000,000.00	
农业银行西城支行	2014 年 4 月 4 日	2017 年 3 月 28 日	人民币	5.54	400,000,000.00	
昆仑信托有限责任公司	2013 年 8 月 7 日	2015 年 8 月 6 日	人民币	9.00	400,000,000.00	
合计	/	/	/	/	4,450,000,000.00	3,050,000,000.00

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（十七）所有权受到限制的资产”。

(二十八)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			2,495,000.00
接受私股资金	无固定期限	182,603.13			182,603.13

(二十九)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)资本公积:

单位:元 币种:人民币

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

(三十一)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	105,914,142.29			105,914,142.29
合计	105,914,142.29			105,914,142.29

(三十二)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	691,587,995.56	/
调整后 年初未分配利润	691,587,995.56	/
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-139,079,469.25	/
减:应付普通股股利	22,964,105.51	
期末未分配利润	529,544,420.80	/

(三十三)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	118,263,802.56	476,247,297.45
其他业务收入	121,550.00	
营业成本	108,262,028.99	444,445,496.98

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	14,961,512.96	7,368,598.53	383,621,223.63	356,459,766.22
进出口贸易	66,398,319.38	65,930,993.77	65,066,810.16	63,879,864.48
内销业务	24,736,882.17	24,495,255.97	16,474,013.22	16,322,166.78
旅游饮食服务及其他	12,167,088.05	10,467,180.72	11,085,250.44	7,783,699.50
合计	118,263,802.56	108,262,028.99	476,247,297.45	444,445,496.98

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	630,000.00	622,656.20	346,871,303.00	339,018,931.08
物业租赁	14,331,512.96	6,745,942.33	36,749,920.63	17,440,835.14
合计	14,961,512.96	7,368,598.53	383,621,223.63	356,459,766.22

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	630,000.00	622,656.20	346,871,303.00	339,018,931.08
物业租赁	14,331,512.96	6,745,942.33	36,749,920.63	17,440,835.14
进出口贸易	66,398,319.38	65,930,993.77	65,066,810.16	63,879,864.48
商业零售	24,736,882.17	24,495,255.97	16,474,013.22	16,322,166.78
旅游饮食服务及其他	12,167,088.05	10,467,180.72	11,085,250.44	7,783,699.50
合计	118,263,802.56	108,262,028.99	476,247,297.45	444,445,496.98

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	5,337,060.40	5,682,413.94	369,816,664.51	351,562,758.82
宁波	112,926,742.16	102,579,615.05	106,430,632.94	92,882,738.16
合计	118,263,802.56	108,262,028.99	476,247,297.45	444,445,496.98

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
新里程项目			342,072,517.00	335,748,227.56
京投快线阳光花园项目	630,000.00	622,656.20	4,798,786.00	3,270,703.52
合计	630,000.00	622,656.20	346,871,303.00	339,018,931.08

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 (%)
宁波三汇石化有限公司	20,313,950.00	17.16
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	7,806,851.59	6.59
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	6,994,619.47	5.91
FLY WING	6,948,724.05	5.87
DAISO INDUSTRIES CO LTD	3,753,671.71	3.17
合计	45,817,816.82	38.70

(三十四)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	8,233,099.54	28,346,275.80	应税收入
城市维护建设税	580,762.45	1,621,386.78	应纳流转税额
教育费附加	416,004.25	1,420,663.43	应纳流转税额
土地增值税	0.00	6,808,915.00	按增值额计算
水利建设基金	251,324.24	276,358.87	应税收入
其他	8,452.16	34,522.02	
合计	9,489,642.64	38,508,121.90	/

(三十五)销售费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,933,367.97	1,404,197.26
办公费	1,722,907.50	905,446.40
房租水电供暖物业费	4,067,125.84	1,346,670.89
车辆使用费	150,620.00	6,101.00
会议费	39,532.00	0.00
差旅签证费	58,363.60	58,789.60
业务招待费	238,930.84	104,664.50
广告宣传费	13,311,024.43	8,937,259.90
折旧费	23,580.54	14,427.26
代理费	1,074,254.00	12,000.00
其他	2,379,421.35	2,809,321.25
合计	25,999,128.07	15,598,878.06

(三十六)管理费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,421,402.45	13,621,789.69
办公费	1,281,925.02	1,809,031.87
房租水电供暖物业费	3,804,295.85	2,573,927.72
车辆使用费	2,026,813.61	1,696,609.31
会议费	154,726.70	333,829.40

差旅签证费	1,614,535.56	1,107,422.23
业务招待费	5,751,838.26	8,229,317.58
摊销费	1,108,745.96	533,299.07
折旧费	3,448,438.14	3,329,188.72
费用税金	991,230.55	966,092.83
咨询费	1,955,164.02	368,690.82
其他	6,194,108.14	5,277,070.56
合计	42,753,224.26	39,846,269.80

(三十七)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	911,780,385.52	770,868,701.06
减: 利息资本化	-751,775,820.89	-577,789,770.03
减: 利息收入	-124,563,753.94	-111,231,727.30
汇兑损失	94,618.60	222,669.56
减: 汇兑收益	-399,885.48	-2,635.92
手续费及其他	2,442,083.79	5,457,047.65
合计	37,577,627.60	87,524,285.02

(三十八)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	-56,255,875.25	-94,964,414.00
处置长期股权投资产生的投资收益		228,346,072.82
合计	-56,255,875.25	133,381,658.82

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
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	-1,167,085.34		上期属于合并报表范围
上海礼兴酒店有限公司	-54,321,669.67	-56,802,521.02	
北京京投阳光房地产开发有限公司	-767,120.24	-1,637,799.29	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司		-36,524,093.69	2013 年底已经转让
合计	-56,255,875.25	-94,964,414.00	/

注: -54,321,669.67 元投资收益系依据上海礼兴拟分拆后 107 酒店公司的利润表和本公司持有 55% 股权比例计算应享有联营企业的损益。

(三十九)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	2,790,708.21	-521,721.26
二、存货跌价损失		

三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,790,708.21	-521,721.26

(四十)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	37,071.65	309,404.39	37,071.65
其中:固定资产处置利得	37,071.65	309,404.39	37,071.65
政府补助	148,600.00	7,279,678.00	148,600.00
拆迁补助款		501,530.00	
其他	52,205.21	252,283.17	52,205.21
合计	237,876.86	8,342,895.56	237,876.86

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(政府奖励款)	148,600.00	7,279,678.00	
合计	148,600.00	7,279,678.00	/

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)
宁波市江东区人民政府新明街道办事处	中小企业发展补贴	货币	80,000.00
宁波市废旧汽车回收有限公司	黄标车提前淘汰补贴	货币	60,000.00
宁波市海曙区财政局	参展补贴	货币	8,600.00
合计			148,600.00

(四十一)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	160,721.80	76,490.25	160,721.80
其中:固定资产处置损失	160,721.80	76,490.25	160,721.80
对外捐赠	230,000.00	320,000.00	230,000.00

其他	169,340.53	87,384.18	169,340.53
合计	560,062.33	483,874.43	560,062.33

(四十二)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	14,063,193.25	20,714,678.02
递延所得税调整	-19,418,966.47	-1,543,301.73
合计	-5,355,773.22	19,171,376.29

(四十三)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

单位: 元 币种: 人民币

项目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	-139,079,469.25	-10,419,223.53
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	90,862,404.48	248,328,794.56
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	-229,941,873.73	-258,748,018.09
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	6	6
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	740,777,597	740,777,597
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	-0.19	-0.01
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	$Y2=P2/S$	-0.31	-0.35

(四十四)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	148,600.00
收往来款	3,093,744.65
代收代付客户契税及专项维修基金	940,189.52
收押金	2,214,463.11
利息收入	3,394,514.72
备用金等	894,069.12
合计	10,685,581.12

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	36,723,960.57
押金保证金	2,488,557.92
付现费用	51,471,366.67
代付款项	4,200,584.66
备用金等	340,442.33
合计	95,224,912.15

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	160,000,000.00
合计	160,000,000.00

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	72,865,346.27
合计	72,865,346.27

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
对外拆借资金	30,000,000.00
质押存单解冻	5,000,000.00
合计	35,000,000.00

6、支付的其他与筹资活动有关的现金:

单位:元 币种:人民币

项目	金额
归还拆借资金	273,000,000.00

支付借款保证金	35,388,200.00
融资财务顾问费及手续费	5,202,630.83
合计	313,590,830.83

(四十五)现金流量表补充资料:

1、现金流量表补充资料:

单位:元 币种:人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-159,709,294.71	-27,084,729.39
加: 资产减值准备	2,790,708.21	-521,721.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,036,412.17	16,942,474.75
无形资产摊销	654,618.45	616,563.13
长期待摊费用摊销	1,075,571.73	127,848.60
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)	123,650.15	-232,914.14
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)	40,935,877.82	86,565,336.18
投资损失(收益以“-”号填列)	56,255,875.25	-133,381,658.82
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-19,418,966.47	-1,543,301.71
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)	-665,717,206.70	-8,922,638,962.02
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-180,424,327.03	-339,268,832.97
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,653,032,820.38	-193,772,442.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	738,635,739.25	-9,514,192,340.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,464,248,497.44	597,699,935.54
减: 现金的期初余额	1,106,364,142.55	435,945,288.38
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	357,884,354.89	161,754,647.16

2、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	1,464,248,497.44	1,106,364,142.55
其中: 库存现金	108,332.21	29,473.05
可随时用于支付的银行存款	1,464,137,176.35	1,106,331,685.84
可随时用于支付的其他货币资金	2,988.88	2,983.66

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	1,464,248,497.44	1,106,364,142.55

3、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	1,488,376,489.25
减：使用受到限制的存款	24,127,991.81
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	1,464,248,497.44
减：期初现金及现金等价物余额	1,106,364,142.55
现金及现金等价物净增加/减少额（减少“-”）	357,884,354.89

七、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

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

(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	50	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	阮保国	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责任公司	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
二、联营企业								
上海礼兴酒店有限公司	有限责任公司	上海	罗康瑞	建造、经营及管理宾馆, 物业管理	1,170,516,627.49	27.5	27.5	74116514-4
北京京投阳光房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	肖劲	房地产开发, 销售自行开发的商品房	240,000,000.00	49	49	56744180-0
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	有限责任公司	北京	汪强	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
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
北京京投轨道交通置业开发有限公司	其他	76845679-3

注：中国银泰投资有限公司为本公司第二大股东；北京京投轨道交通置业开发有限公司为受本公司第一大股东控制的公司；北京银泰置业有限公司、银泰百货宁波海曙有限公司、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/董事会	59.92	7.01	100.29	7.63
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、会议费	市价/董事会	18.20	1.69	24.26	1.63
北京京投轨道交通置业开发有限公司	物业费	市价/董事会	39.00	3.68	0.00	0.00

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/董事会	102.81	14.24	115.01	13.93

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 102.81 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 1	140.00

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 2)	本公司	北京银泰中心	2009 年 11 月 1 日	2015 年 10 月 31 日	167.39

注 1：2013 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，本报告期确认租金收入 140 万元。

注 2：2009 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，本报告期确认租赁费 167.39 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	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、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	2014年5月4日~2015 年4月30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	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	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
本公司、北京京投银泰尚德置业有限公司	北京京投置地房地产有限公司	100,000.00	2014年3月31日~ 2015年4月17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

A、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。截止本报告期末该笔担保尚未解除，公司已按照与宁波东钱湖投资开发有限公司签订的《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之债权补充协议》的相关约定执行后续事项。

B、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。

C、公司为联营企业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，截止本报告期末贷款余额 20,890.08 万元，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 日。

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

E、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。

F、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 2014 年 5 月 4 日至 2015 年 4 月 30 日。同时公司全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3 号楼（即恒泰大厦）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。

G、公司为全资子公司外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车

轿街 69 号房产（华联 3 号楼（即恒泰大厦）6、17 层）为外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。

H、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。

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，截止本报告期末贷款余额为 4,826.25 万元，担保期限为 2012 年 7 月 5 日至 2015 年 7 月 5 日。

J、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，贷款期限 2 年，担保期限为 2013 年 8 月 7 日至 2015 年 8 月 6 日。

K、公司全资子公司京投置地为公司控股孙公司兴业置业向交通银行北京海淀支行 12 亿元委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日，截止本报告期末贷款余额为 56,479 万元。

L、公司及控股孙公司尚德置业为公司全资子公司京投置地向大业信托有限责任公司的 100,000 万元信托贷款提供连带责任担保，担保金额为 100,000 万元，担保期限为 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 4 月 17 日。

M、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 2,000 万元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。截止本报告披露日该担保已解除。

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，截止本报告期末京投万科 80% 股权质押和京投阳光 49% 股权质押手续尚未办理完毕。外贸公司及宁波华联为本公司向招商银行宁波中山支行借款提供连带责任担保，同时本公司以华联 2 号楼 8 层房产及华联房产以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3 号楼（即恒泰大厦）10 层、11 层）为本公司向招商银行宁波中山支行借款提供抵押担保，借款金额为 6,000 万元。

4、关联方资金拆借

单位：万元 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	1,960.00	2014 年 1 月 13 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	2,040.00	2014 年 1 月 13 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	980.00	2014 年 2 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	1,020.00	2014 年 2 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	6,370.00	2014 年 3 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	6,630.00	2014 年 3 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	1,960.00	2014 年 4 月 23 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	2,040.00	2014 年 4 月 23 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	6,860.00	2014 年 6 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	7,140.00	2014 年 6 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	2,000.00	2014 年 1 月 27 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	3,500.00	2014 年 2 月 26 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	15,000.00	2014 年 3 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	7,700.00	2014 年 6 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	7,545.00	2014 年 5 月 29 日	2018 年 4 月 22 日	委托贷款, 年利率 6.4%
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	1,171.93	2014 年 1 月 9 日	2015 年 1 月 8 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	756.70	2014 年 3 月 18 日	2015 年 3 月 17 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	1,163.89	2014 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	2,490.00	2014 年 5 月 29 日	2015 年 5 月 28 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,486.14	2014 年 6 月 30 日	2015 年 6 月 29 日	委托贷款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	185.00	2014 年 3 月 20 日	2015 年 12 月 31 日	计息往来款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	723.00	2014 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	计息往来款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,242.00	2014 年 5 月 29 日	2015 年 12 月 31 日	计息往来款, 年利率 12%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,600.00	2014 年 1 月 22 日	2015 年 1 月 21 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	559.63	2014 年 1 月 24 日	2015 年 1 月 21 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	2,120.08	2014 年 1 月 27 日	2015 年 1 月 26 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,360.00	2014 年 5 月 7 日	2016 年 3 月 31 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,500.00	2014 年 5 月 8 日	2016 年 3 月 31 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,000.00	2014 年 5 月 12 日	2016 年 3 月 31 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	12,000.00	2014 年 5 月 14 日	2016 年 3 月 31 日	委托贷款, 年利率 11%

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,800.00	2014年5月16日	2016年3月31日	委托贷款,年利率11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,500.00	2014年5月19日	2016年3月31日	委托贷款,年利率11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,000.00	2014年5月21日	2016年3月31日	委托贷款,年利率11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	6,600.00	2014年5月23日	2016年3月31日	委托贷款,年利率11%
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	1,250.00	2014年1月20日	2014年12月20日	垫付款
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	808.93	2014年3月21日	2014年12月20日	垫付款

5、其他关联交易

公司本期支付关键管理人员薪酬 684.09 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	北京京投阳光房地产开发有限公司	170,357,756.99		143,248,088.32	
其他应收款	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	872,311,632.37		836,934,856.84	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	24,847,370.09		23,270,659.08	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,260,960.00		1,260,960.00	
其他应收款	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	113,147,755.37		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	
预付账款	北京银泰置业有限公司			278,985.00	

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	700,000.00
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	791,551,251.84	946,307,667.02
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	700,000.00
其他应付款	上海礼兴酒店管理有限公司		6,883.00

(七) 关联方债权债务往来补充表

单位：元 币种：人民币

报表科目	关联方	期末数	期初数
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	189,657,519.51	937,757,015.55

其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	469,425,357.54	73,260,303.96
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	827,600,000.00	3,000,000.00
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
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
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	10,074,000,000.00	3,665,000,000.00
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	3,251,200,000.00	11,532,750,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	41,928,262.41	82,492,279.47

八、股份支付:

无

九、或有事项:

(一)为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

1、截至 2014 年 6 月 30 日,本公司合并范围内各公司的对外担保、以及母子公司之间的担保事项详见“关联方及关联交易(五)关联交易情况 3”。

2、截至 2014 年 6 月 30 日,本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 11,030.71 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 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》,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,京投置地承担连带偿还责任,本报告期该笔借款已全部清偿完毕;京投置地对京泰祥和及其他债务仍继续承担连带偿还责任,总金额 903.66 万元,本报告期已偿还 188.84 万元,剩余 714.82 万元。

2、截至 2014 年 6 月 30 日,本公司不存在其他应披露的或有事项。

十、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 万元投资款,2013 年 12 月 31 日止再支付剩余的 5,030 万元。截至 2014 年 6 月 30 日止本公司实际已缴纳出资款 20,120 万元,占本公司认缴出资额的 80%,尚有 5,030 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。本报告期销售净利润率低于 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2014年6月30日，本公司已向北京万科支付股权收购资金3,500万元，已完成股权变更手续。

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2014年6月30日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项：

（一）其他资产负债表日后事项说明

2014年中期报告资产负债表日后公司无利润分配或公积金转增股本预案。公司于2014年5月15日召开2013年度股东大会，审议通过了《关于公司2013年度利润分配的预案》，每股派发现金红利人民币0.031元（含税），分配金额为人民币22,964,105.51元，2014年7月8日该利润分配方案实施完毕。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款：

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

（二）其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	53,437,593.93	3.66	25,850,381.16	48.37	51,752,973.33	2.47	25,666,984.03	49.60
存在结算期的应收款项组合	1,178,483,223.10	80.80	0.00		1,455,528,850.86	69.46		
合并范围内关联方应收款项	226,604,058.07	15.54	0.00		588,214,186.34	28.07		
组合小计	1,458,524,875.10	100.00	25,850,381.16	1.77	2,095,496,010.53	100.00	25,666,984.03	1.22
合计	1,458,524,875.10	/	25,850,381.16	/	2,095,496,010.53	/	25,666,984.03	/

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	1,772,965.47	3.32	88,648.27	180,005.87	0.35	9,000.29
1 至 2 年	201,661.00	0.38	30,249.15	110,000.00	0.21	16,500.00
2 至 3 年	0.00		0.00	300,000.00	0.58	60,000.00
3 年以上	51,462,967.46	96.30	25,731,483.74	51,162,967.46	98.86	25,581,483.74
合计	53,437,593.93	100.00	25,850,381.16	51,752,973.33	100.00	25,666,984.03

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	872,311,632.37	
北京京投阳光房地产开发有限公司	99,107,339.91	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
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	24,847,370.09	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
合并范围内关联方应收款项		
北京京投置地房地产有限公司	180,816,017.34	
北京京投万科房地产开发有限公司	40,531,424.47	
北京京投银泰置业有限公司	2,559,644.75	
北京京投银泰尚德置业有限公司	77,290.00	
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,681.51	
合计	1,405,087,281.17	

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

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

3、金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

期末应收下属公司款项均为其向公司的借款及利息。

4、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	872,311,632.37	1 年以内	59.81

北京京投置地房地产有限公司	子公司	171,294,584.62	1 年以内	11.74
北京京投置地房地产有限公司	子公司	9,521,432.72	1-2 年	0.65
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	39,936,922.17	1 年以内	2.74
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	23,030,407.49	1-2 年	1.58
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	36,140,010.25	2-3 年	2.48
陵水骏晟房地产开发有限公司	非关联方	92,183,240.14	1-2 年	6.32
北京华滨投资有限公司	非关联方	56,650,000.00	1-2 年	3.88
合计	/	1,301,068,229.76	/	89.20

5、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	其他关联方	872,311,632.37	59.81
北京京投置地房地产有限公司	子公司	180,816,017.34	12.40
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业	99,107,339.91	6.80
北京京投万科房地产开发有限公司	孙公司	40,531,424.47	2.78
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业	25,522,680.59	1.75
上海礼兴酒店有限公司	联营企业	24,847,370.09	1.70
宁波银泰对外经济贸易有限公司	子公司	2,619,681.51	0.18
北京京投银泰置业有限公司	孙公司	2,559,644.75	0.18
北京银泰置业有限公司	其他关联方	1,260,960.00	0.09
北京京投银泰尚德置业有限公司	孙公司	77,290.00	0.01
合计	/	1,249,654,041.03	85.70

(三)长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20	322,099,438.20		322,099,438.20			100	100
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	51
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	100
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	100
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	100
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	100
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00			100	100
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	90
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00		14	14
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00		95,000.00			19	19
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00		60,000.00			0.54	0.54
北京基石创业投资基金(有限合伙)	125,750,000.00	125,750,000.00	75,450,000.00	201,200,000.00			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	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 (%)
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61	89,836,480.61	-54,321,669.67	35,514,810.94				27.5	27.5
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	19,205,257.97	16,952,961.68	-1,167,085.34	15,785,876.34				20	20
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00	0.00	0.00	0.00				49	49

(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) 公司对鄂尔多斯项目公司长期股权投资已减至零，公司不负有承担额外损失的义务。

(四)营业收入和营业成本:**1、营业收入、营业成本**

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,615,343.18	3,319,967.09
其他业务收入	0.00	0.00
营业成本	2,981,760.06	2,776,962.66

2、主营业务(分行业)

单位:元 币种:人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	3,615,343.18	2,981,760.06	3,319,967.09	2,776,962.66
合计	3,615,343.18	2,981,760.06	3,319,967.09	2,776,962.66

3、主营业务(分产品)

单位:元 币种:人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业租赁	3,615,343.18	2,981,760.06	3,319,967.09	2,776,962.66
合计	3,615,343.18	2,981,760.06	3,319,967.09	2,776,962.66

4、主营业务(分地区)

单位:元 币种:人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	934,229.18	1,237,132.09	1,388,313.53	1,316,536.32
宁波	2,681,114.00	1,744,627.97	1,931,653.56	1,460,426.34
合计	3,615,343.18	2,981,760.06	3,319,967.09	2,776,962.66

5、公司前五名客户的营业收入情况

单位:元 币种:人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
银泰百货宁波海曙有限公司	1,400,000.00	38.72
宁波新华联商厦有限责任公司	722,729.00	19.99
北京夜色酒吧有限公司	687,240.00	19.01
北京博宏联商务有限公司	201,989.18	5.59
宁波时代电影大世界有限公司	161,575.00	4.47
合计	3,173,533.18	87.78

(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	-55,488,755.01	-93,326,614.71
处置长期股权投资产生的投资收益		132,720,779.07
合计	-55,488,755.01	39,394,164.36

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	
上海礼兴酒店有限公司	-54,321,669.67	-56,802,521.02	
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	-1,167,085.34		
合计	-55,488,755.01	-93,326,614.71	/

(六)现金流量表补充资料:

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-77,594,319.47	-39,531,437.78
加: 资产减值准备	183,397.13	192,297.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,139,659.29	3,422,822.21
无形资产摊销	408,596.55	375,622.63
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)	-37,071.65	190.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-7,277,737.38	26,687,847.55
投资损失(收益以“-”号填列)	55,488,755.01	-39,394,164.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-45,849.28	-3,649,698.91
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)	-12,293,163.33	-7,287,803.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,914,313.55	-23,417,597.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-36,113,419.58	-82,601,922.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	63,621,389.17	56,994,068.05
减: 现金的期初余额	187,331,698.79	93,168,609.54
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	-123,710,309.62	-36,174,541.49

十三、补充资料

(一)当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-123,650.15	
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	148,600.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	43,202,894.54	主要系钱湖国际协议借款资金占用费
对外委托贷款取得的损益	78,274,294.60	参股公司委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-347,135.32	
少数股东权益影响额	-3,848.27	
所得税影响额	-30,288,750.92	
合计	90,862,404.48	

(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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-7.76	-0.19	-0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.83	-0.31	-0.31

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（元）
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	-139,079,469.25
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	90,862,404.48
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	-229,941,873.73
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,866,061,108.64
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	22,964,105.51
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	1
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	
报告期月份数	M0	6
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	1,704,017,533.88
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,792,694,023.10
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y1=P1/E2	-7.76%
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	-12.83%

(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 148,837.65 万元，较期初增加 31.65%，主要系本报告期西华府、公园悦府项目预售，预收账款增加所致。

2、应收账款期末余额 556.58 万元，较期初减少 77.87%，主要系公司收回外贸货款所致。

3、递延所得税资产期末余额 5,916.39 万元，较期初增加 48.86%，主要系公司计提预售款企业所得税所致。

4、其他非流动资产期末余额 82,760 万元，较期初增加 115.62%，主要系公司增加对关联方委托贷款所致。

5、短期借款期末余额 126,450.00 万元，较期初增加 150.64%，主要系公司项目投入增加所致。

6、应付账款期末余额 32,227.89 万元，较期初增加 110.94%，主要系公司项目建设投入增加所致。

7、预收款项期末余额 366,999.05 万元，较期初增加 70.55%，主要系公司西华府、公园悦府项目报告期内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 1,053.40 万元，较期初减少 74.41%，主要系公司支付上年末工资及年度奖金所致。

9、应交税费期末余额 3,863.02 万元，较期初减少 54.55%，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 7,312.58 万元，较期初减少 48.11%，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、应付股利期末余额为 2,560.39 万元，较期初增加 869.92%，主要系公司计提 2013 年度分红款所致。

12、一年内到期的非流动负债期末余额 1,020,980.50 万元，较期初增加 158.00%，主要系一年内到期的长期借款转入增加所致。

13、长期借款期末余额 603,515.75 万元，较期初减少 51.34%，主要系公司长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

14、营业收入本期发生额 11,838.54 万元，较上期减少 75.14%，主要系公司本报告期房地产项目尚处于建设阶段，没有达到销售结转条件所致。

15、营业成本本期发生额 10,826.20 万元，较上期减少 75.64%，主要系销售结转减少，导致成本减少。

16、营业税金及附加本期发生额 948.96 万元，较上期减少 75.36%，主要系销售收入减少，税金减少。

17、销售费用本期发生额 2,599.91 万元，较上期增加 66.67%，主要系公司各项目陆续开盘，推广费等增加。

18、财务费用本期发生额 3,757.76 万元，较上期减少 57.07%，主要系公司 2013 年下半年处置项目公司股权收回资金偿还贷款所致。

19、资产减值损失本期发生额 279.07 万元，较上期增加 634.90%，主要系公司及控股子公司按账龄组合计提坏账准备所致。

20、投资收益本期发生额-5,625.59 万元，较上期减少 142.18%，主要系公司上年处置部分项目公司股权，本期无处置项目。

21、营业外收入本期发生额 23.79 万元，较上期减少 97.15%，主要系上期收到政府补助金额较大所致。

22、公司经营活动现金流量净额为 73,863.57 万元，主要系公司房地产项目陆续开盘预售，回款增加；而上年同期支付地价款较多。

23、公司投资活动现金流量净额为 17,924.34 万元，主要系公司处置项目公司股权，分阶段收回投资款所致。

24、公司筹资活动现金流量净额为-56,008.81 万元，主要系本报告期公司取得预售资金，偿还部分股东借款；而上年同期因支付地价款，对外借款较多。

第十节 备查文件目录

- (一)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
- (二)报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：田振清
京投银泰股份有限公司
2014年8月26日