
北京城建投资发展股份有限公司

600266

2014 年半年度报告



2014 年 8 月

目 录

第一章 重要提示和释义	1
第二章 公司情况简介	2
第三章 主要财务数据和指标	4
第四章 董事会报告	5
第五章 重要事项	17
第六章 股份变动及股东情况	21
第七章 优先股相关情况	24
第八章 董事、监事、高级管理人员情况	25
第九章 财务报告	26
第十章 备查文件目录	106

第一章 重要提示和释义

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、公司半年度报告未经审计。

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

五、公司半年度不进行利润分配和公积金转增股本。

六、报告期内公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

七、报告期内公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

九、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：

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛公司	指	青岛京城房地产开发有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
三亚樾城	指	三亚樾城投资有限公司

第二章 公司情况简介

一、公司法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

公司法定中文名称缩写：北京城建

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

公司英文名称缩写：BUCID

二、公司法定代表人：徐贱云

三、公司董事会秘书：张财广

电话：(010) 82275538

传真：(010) 82275533

E-mail: zhangcg@bucid.com

公司证券事务代表：李威

电话：(010) 82275598

传真：(010) 82275533

E-mail: liwei@bucid.com

联系地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

四、公司注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 20 层

公司办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码：100029

公司国际互联网网址：www.bucid.com

公司电子信箱：tz@bucid.com

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

www.sse.com.cn

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

六、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：北京城建

公司 A 股代码：600266

七、其他相关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 12 月 30 日

公司首次注册登记地点：北京市工商行政管理局

公司法人营业执照注册号：110000005200596

公司税务登记号码：京税证字 110108633715698

公司组织机构代码证号：63371569-8

第三章 主要财务数据和指标

一、报告期末公司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	3,158,231,181.68	2,755,800,105.19	14.60
归属于上市公司股东的净利润	185,817,132.11	490,136,649.88	-62.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	184,111,238.98	474,398,743.49	-61.19
经营活动产生的现金流量净额	-2,684,961,398.28	-7,588,376.95	不适用
主要会计数据	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	8,317,392,234.07	8,531,779,045.07	-2.51
总资产	38,890,945,949.48	36,256,809,903.56	7.27

(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)	0.1741	0.4593	-62.09
稀释每股收益(元/股)	0.1741	0.4593	-62.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1725	0.4446	-61.20
加权平均净资产收益率(%)	2.19	6.310	减少 4.12 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.17	6.107	减少 3.94 个百分点

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,357,868.18
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,000.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,639,458.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,506,700.38
少数股东权益影响额	-237,076.70
所得税影响额	-647,656.63
合计	1,705,893.13

第四章 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1. 房地产市场回顾与展望

2014年上半年，虽然政策上未有较大波动，但市场自身调节引发的行业调整已日益明显。房地产行业整体增速下降，开发投资持续下滑，土地成交量明显萎缩，新开面积大幅降低，商品房销售面积和销售金额呈现负增长。下半年，政府的调控措施依然会在总体稳定、分类调控的原则下，继续倡导通过市场自身的调整来化解供求矛盾，持续“微刺激”将是政府调控的主要策略。在土地出让收入、房地产税收减少的情况下，地方政府出台多样化调整政策的可能性加大。房地产市场调整还将继续，在目前高库存行情下，房地产企业销售压力和资金压力将明显上升。但随着国家宏观经济的逐步复苏，城镇化进程的进一步加速，对于下半年的房地产市场，公司依然保持谨慎的乐观。

2. 报告期内经营情况

截至报告期末，公司总资产 389 亿元，归属于上市公司股东的净资产 83.17 亿元。报告期，公司实现营业收入 31.58 亿元，同比增加 14.60%；归属于母公司净利润 1.86 亿元，同比减少 62.09%，主要是报告期内公司确认收入的项目中政策性住房比例增加、商品房比例减少所致。

(1) 顺应市场变化，提升开发能力

土地开源协调发展。6月11日，成功竞得青岛项目，项目规划建筑面积 12.69 万平方米，成为外埠土地拓展的又一成果。顺义平各庄项目完成了全部居民拆迁任务，非住宅拆迁已达 90%。同时，公司密切依托棚户区改造和安置房政策，整合在手一级项目，动感花园项

目棚户区改造对接安置用房已获得区政府核准，望坛项目运作模式由危改土地一级开发变更为棚户区改造。

产品品质持续提升。优化“住宅产品分级配置标准”，对设备、车库、外立面、园区和室内等方面进行了补充完善，定期召开设计研发系统会，开展产品创新研究，海梓府项目集中全热交换净化新风系统获得国家知识产权局“实用新型专利证书”，售楼处标准化研究进入第四轮设计方案修改完善阶段。

总控计划统筹协调。继续强化项目开发总控计划，加强项目建设组织总设计，对在手二级项目进展情况进行动态跟踪。通过加强全面检查，改进检查方式，细化检查标准，充分发挥监理和总承包方的作用，各项目质量、安全、工期均处于受控状态。强化竣工和入住管理，及时掌控各项目入住情况，坚持早介入、早落实、早协调，做好入住保障工作。

成本管理控制有效。全过程成本管理理念进一步强化，制度建设逐步完善，目标成本管理持续加强。采购流程进一步规范，制定了合格供方评价方案，合格供方库开始搭建，成本数据库建设力度进一步增强。

房屋销售砥砺前行。持续加大市场和政策研究力度，继续开展“促销售”劳动竞赛。加强销售管理力度，理顺销售流程，坚持每季度的销售考核。强化营销推广，为促进销售采取了一系列有效措施，通过微信公众账号等新媒体形式推广产品，开展了名家讲座、情景营销等灵活多样的推介活动，持续推广项目和公司品牌。

融资管理渠道畅通。切实统筹资金使用，保证经营开发资金需求，资金获取力度进一步加大，截止6月30日，取得金融机构借款26.35亿元，信托资金13亿元，总计39.35亿元。偿还借款10.28亿元。

多渠道融资有所斩获，公司通过非公开发行股票的方式融资 39 亿元。

(2) 优化资产结构，防范投资风险

公司资产结构进一步优化，投资收益稳步增长。一是强化投资管理。公司转让所持三亚樾城公司 100%股权工作正在办理工商变更。成都公司股权收购工作完成审计、法律专项尽职调查。收购北京城建新城公司 100%股权相关的审计和评估工作已经完成，正在履行相关审批程序。二是防范投资风险。对控参股企业强化股权管理，及时掌握投资企业的经营状况，确保投入资金安全性。三是寻找新的投资项目。对多个环保节能、新材料、小额贷款、金融租赁等项目进行了深入研究，拟通过对外投资培育公司新的利润增长点。

(3) 坚持招商先行，优化商业体系

一是招商工作稳步推进。通过自主招商和代理相结合的方式，引进有实力的租户和有影响力的连锁品牌，保证租金收益。二是积极推进商业项目前期工作。红塘湾项目正与意向酒店管理公司洽谈，成都商业项目完成了策划方案和社区商业街定位，项目预招商工作即将启动。三是进一步规范商业地产管理。定期汇总新签、续签合同资料，及时做好租金收缴工作。

(4) 管理水平持续提升

今年是公司“管理提升年”实施的第二个年头，公司坚持抓住重点、有的放矢的原则，在战略运营管理、项目全过程考核、业务系统管理、信息化管理等方面进行了强化提升，各项基础管理工作落实到位。

3.经营中的困难和问题

(1) 对市场的判断和把握能力还需进一步增强。

(2) 系统管理的力度尚需进一步加强。

(3) 综合开发能力仍有待进一步提升。

4. 下半年经营规划

下半年，是公司发展的关键期。因市场形势而引起的资金压力、销售压力仍将是下半年需重点解决的问题，为此，必须继续坚持以房地产开发高效化为目标，进一步研究政策、研究市场、研究产品，提高运营管控能力，强化资源配置能力，拓展土地获取能力，提升做产品能力，增进成本管控能力，增强持续盈利能力，扩展多渠道融资能力，升级商业运作能力，树立“时间出效益、运营创利润”的思想，顺应市场、提炼内功，贯彻落实公司董事会工作部署，发挥经营班子带头作用，全面完成全年各项工作任务。

(1) 创新思路，全面提升房地产开发水平

全力开展销售工作。深入研究政策和市场，新开项目要提前谋划，保障良好的销售势头，已开项目要深入研究销售不畅的原因，因地制宜调整策略、取得突破。继续开展“促销售”专项劳动竞赛，理顺销售管理流程，加快销售节奏，加快政策房的销售、回款，尽快实现销售目标。梳理推广策略和推广渠道，突出对企业品牌和产品品质的宣传。继续强化销售团队管理，加大对代理公司的综合考核力度。全力以赴、全员营销，确保销售面积、销售金额、销售回款三项年度指标顺利实现。

继续强化开发总控计划。加强和完善项目开发总控计划，推进在手项目开发速度。加强工程技术、质量、安全、工期管理，充分发挥监理作用，提高工程管理水平。做好开发建设组织总设计和工程业务流程的编制和推行，逐步实现项目建设流程化、标准化。严格落实竣工计划，确保工期目标实现。提前谋划、措施到位，确保全年入住计划顺利实现。

进一步增强成本管控。持续增强全过程成本管理理念，保障成本管理工作顺畅有序开展。加大对子公司目标成本审核力度，增强审核准确性，发挥好 ERP 成本管控系统的作用，实现对目标成本和动态成本的实时、严格监控。继续完善和规范各单位采购操作流程，初步建立起公司集中招标采购平台。

适时扩大土地规模。密切关注土地市场变化，控制拿地风险，在土地市场低迷的情况下，下半年力争在北京有所斩获。继续加大外埠重点区域的拓展力度，做好土地市场监控，择机拿地。继续加大一级开发力度，加快推进望坛棚改项目进展。

继续提升做产品能力。进一步落实全案策划，提高产品定位的准确性，加强过程管理和监督。继续完善北京地区住宅产品分级配置标准，完善标准化售楼处方案，梳理现有研发成果，加大推广应用力度。进一步增强物业和销售前期介入力度。坚持项目后评估机制，累积开发经验，规避实施风险。

增强融资能力和资金管理水平。在巩固好银行融资渠道的前提下，加紧同银行以外的其他金融机构联系，争取政府融资平台支持，探索商业地产融资渠道，为多方筹措资金做准备。坚持资金统一管理，合理筹划资金使用。

全面提升服务水平。进一步强化全过程服务理念，全面强化物业服务品质管理，继续强化物业的前期介入，优化物业公司定位，明确管理规范、管理标准，制定发展规划，实现地产品牌和物业品牌的有效衔接。

公司目前项目基本情况：

截至报告期末，公司在手二级开发项目 22 个，地上总规划建筑面积约 600 万平方米；一级开发项目 2 个，可规划建筑面积 173.49

万平方米。

公司一级开发项目

序号	项目名称	项目位置	占地面积 (万m ²)	规划建面 (地上, 万m ²)	规划用途
1	望坛项目	东城区永外	47.5	98.6	居住配套
2	顺义平各庄项目	顺义区仁和镇	77.55	74.89	居住配套
	合计		125.05	173.49	

公司二级开发项目

序号	项目名称	项目位置	地上规划面积	规划用途
			(万m ²)	
1	世华龙樾	海淀区清河镇	51.86	居住及配套
2	世华泊郡	朝阳区来广营乡	29.88	居住及配套
3	徜徉集	房山区长阳镇	36.38	居住及配套
4	上河湾	密云县	24.25	居住
5	首城国际中心	广渠路36号	45.96	居住及配套
6	海梓府	北京经济开发区	16.29	居住
7	顺悦居	顺义新城9号地	20.02	居住
8	汇景湾	平谷区马坊镇	34.69	居住、商业等
9	南湖1号	天津武清下朱庄	26.44	居住
10	筑华年	朝阳区北苑南区	20.93	居住及配套
11	重庆尚源熙城	重庆九龙坡区	31.78	居住及配套
12	重庆龙樾湾	重庆九龙坡区	32.64	居住及配套
13	成都龙樾湾	成都市双流县	69.38	居住、商业
14	青岛金色港湾	青岛市	1.65	居住
15	红塘湾项目	海南省三亚市	23.37	商业、居住
16	魏善庄项目	大兴魏善庄	27.52	居住、商业
17	房山理工大学2号地	房山区房山新城	19.43	居住
18	延庆沈家营镇地块	延庆县沈家营镇	23.26	居住
19	昌平北七家镇地块	昌平区北七家镇	28.81	居住
20	首城东坝地块	朝阳区东坝	9.19	居住
21	青岛李沧地块	青岛市李沧区	12.69	居住、商业
22	动感花园项目	朝阳区来广营	12.4	居住及其他
	合计		598.8	

(2) 优化结构，加强投资管理

持续关注参股企业运营情况，保证公司投资收益。完成三亚樾城公司股权转让，完成成都公司、新城公司的股权收购。进一步优化投资结构，重点加强对新能源、新产业、民生产业的投资力度，推动公

司投资实现多元化、跨行业的战略布局。

(3) 整合资源，规划商业发展模式

加强商业地产管理，推动商业资产升级，提高运营收益水平。加大商业地产策划定位和招商力度，重点推进红塘湾项目酒店管理公司选择和谈判工作，做好成都龙樾湾项目商业招商工作。加强市场和信息研究，把握商业地产行业动态，规划公司商业地产发展模式。

(4) 提升能力，深化管理提升年活动

进一步强化业务系统建设，发挥总部的指导、监督、协调和服务职能，逐步打造总部业务平台。继续强化战略管控能力，健全完善内部控制体系，切实提高公司的信息化管理水平，巩固和完善项目全过程绩效考核机制。继续强化基础管理工作，保证企业规范运作。

5.未来发展风险防范

(1) 市场风险防范。随着房地产市场化调节的逐步深入，市场分化将进一步加剧。公司将以房地产开发高效化为目标，进一步加强政策、市场、产品研究力度，增强开发的计划性，加大成本管控力度，提升做产品能力，加快周转速度，提高运作效率，防范运营风险，持续提高市场风险应对能力。

(2) 财务风险防范。进一步加强融资管理，拓展融资渠道。坚持资金统一管理制度，发挥内部资金调控的作用，增强资金使用的计划性，合理配置资金资源，提高资金使用效率。

(3) 法律风险防范。进一步优化法律事务管理流程，健全法律风险防范机制，形成有效的法律风险防范工作体系健全机制。提前介入，在股权转让、投融资、合同签订等重大决策、重大投资、重要经营活动中开展法律风险防范，最大限度地维护公司合法权益，促进公司依法经营和健康有序发展。

(二) 主营业务分析

1. 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,158,231,181.68	2,755,800,105.19	14.60
营业成本	2,237,000,101.57	1,667,502,386.34	34.15
销售费用	95,911,019.85	70,746,063.33	35.57
管理费用	177,301,340.68	142,750,013.57	24.20
财务费用	16,843,845.31	41,024,758.61	-58.94
经营活动产生的现金流量净额	-2,684,961,398.28	-7,588,376.95	不适用
投资活动产生的现金流量净额	81,635,396.00	189,463,175.25	-56.91
筹资活动产生的现金流量净额	2,127,617,410.25	779,567,125.82	172.92

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明：

公司营业收入同比增加 14.60%，主要是公司结转收入项目规模增加所致。

公司营业成本同比增加 34.15%，主要是报告期政策性住房比例增加导致各项目结转成本增加。

公司销售费用、管理费用分别同比增加 35.57% 和 24.20%，主要是项目数量、规模增加所致。

公司财务费用同比减少 58.94%，主要是公司利息支出中费用化列支部分减少所致。

报告期项目投入增加导致经营活动产生的现金流量净额减少。公司投资活动产生的现金流量净额减少，主要是因为上年同期处置子公司事项不可持续。公司筹资活动产生的现金流量净额增加主要是报告期公司新增借款所致。

(三) 行业、产品或地区经营情况分析

1. 主营业务分行业、分产品情况

单位：元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发销售收入	2,984,013,272.45	2,149,453,633.78	27.97	14.07	35.38	减少 11.34 个百分点

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 (%)
物业管理收入	80,013,132.41	78,065,521.43	2.43	5.37	8.53	减少 2.84 个百分点
拆迁收入	3,118,609.00	3,156,877.57	-1.23	-61.19	-50.96	减少 21.12 个百分点

2. 主营业务分地区情况

单位:元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	2,770,141,777.32	10.85
重庆	73,040,736.75	-63.46
成都	223,962,499.79	21816.28

(四) 核心竞争力分析

1. 战略运营能力继续增强。公司战略管理得到贯彻和落实，内部控制体系进一步完善，经营管理思路进一步明确，业务板块进一步优化，形成了商品住宅开发、对外股权投资、商业地产开发经营、物业管理服务协调发展的新局面。

2. 企业管理水平持续提升。公司“管理提升年”活动为企业管理注入了新的活力，总部职能定位进一步明确，系统管理思路更加科学，项目全过程考核开始实施，运营能力逐步增强，管理水平得到不断提升。

3. 运营效率显著提高。健全的法人治理结构，保证了公司决策的快速高效和经营计划的有效实施。在土地储备、多元化融资、产品结构、品牌影响力等方面具有明显优势，为公司持续健康发展奠定了基础。

4. 品牌影响力日益扩大。公司荣获“2014 中国房地产开发企业 500 强”、“2014 中国房地产开发企业稳健经营 10 强”第 2 名、“2014 中国房地产开发企业发展潜力 10 强”第 3 名、“2013 中国房地产开发企业责任地产 10 强”第 4 名，“2014 中国房地产上市公司综合实

力 50 强”、“2014 中国房地产上市公司资本运营 5 强”，“首都文明单位标兵”等荣誉称号，公司品牌影响力日益扩大。

（五）投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

报告期内公司新增股权投资额为 1,700.00 万元，比上年同期减少 3,550.00 万元，减少的比例为 67.6%。

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备 注
北京城建万科天运置业有限公司	房地产开发	34	报告期内，公司出资 1700 万元参与投资设立该公司

2. 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
国信证券股份有限公司	127,400,000	4.90	4.90	127,400,000	34,300,000	可供出售金融资产	股权认购
锦州银行股份有限公司	260,000,000	3.33	3.33	260,000,000	13,650,000	可供出售金融资产	股权认购
合计	387,400,000	/	/	387,400,000	47,950,000	/	

3. 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（1）委托理财情况

报告期内公司无委托理财事项。

（2）委托贷款情况

报告期内公司无委托贷款事项。

4. 募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

5. 主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司分析

单位：万元

主要子公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	持股比例	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京城建兴华地产有限公司	房地产开发经营	北苑家园、筑华年、世华龙樾	65,000	100.00%	1,330,795.77	290,231.61	71,125.61	4,427.53
北京首城置业有限公司	房地产开发经营	首城国际中心、首城南湖壹号	10,000	50.00%	662,688.51	186,724.32	75,308.60	18,316.98
北京世纪鸿城置业有限公司	房地产开发经营	世华泊郡	5,000	100.00%	428,302.11	35,976.79	102,363.39	3,264.37

(2) 主要参股公司分析

单位：万元

主要参股公司名称	企业类型	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	200,000.00	14.00	14.00	1,767,026.05	1,240,444.03	526,582.02	68,812.81	5,267.88
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限责任公司	投资高新技术产业和其他技术创新产业	40,000.00	30.00	30.00	125,740.17	26,427.28	99,312.89	0	919.47
国奥投资发展有限公司	中外合资有限公司	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	140,000.00	20.00	20.00	913,201.98	756,863.74	156,338.24	15,452.66	-5,566.14

6.非募集资金项目情况

报告期内，公司无新增非募集资金项目。

二、利润分配或资本公积转增预案

（一）报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2014年3月17日第五届董事会第二十六次会议审议通过了公司2013年度利润分配方案，以总股数88,920万股为基数，每10股派发现金股利4.4元（含税），同时每10股转增2股，转增后公司总股本增加到106,704万股。此分配方案已经2014年4月8日召开的2013年年度股东大会审议通过，并于2014年4月21日实施完成。

（二）半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司半年度不进行利润分配或公积金转增。

三、其他披露事项

（一）预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

预计年初至下一报告期期末的累计归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增长幅度不低于10%，其中第三季度归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增长幅度不低于300%，主要原因是三季度部分商品房将满足收入确认条件，主营业务收入和净利润预计较上年同期有较大增长。

第五章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

报告期内公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2014年5月23日,经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过转让所持三亚樾城投资有限公司100%股权	该事项详细内容参见公司于2014年5月26日、7月3日、7月9日在上海证券交易所网站及《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上刊登的相关公告及附件。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

2005年12月28日,公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团的海兴大厦西配楼6-7层整层、8层部分及配套车位,实际购买金额为4,202.37万元人民币,本次收购价格的确定依据是按市场价格,该项资产收购将增加控股子公司兴华公司的办公场所。截至报告期末,公司已支付房屋购买款3,340万元,房屋已移交,产权变更尚未办理完毕。

四、公司股权激励情况及其影响

报告期内公司不存在股权激励情况。

五、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

报告期内公司不存在与日常经营相关的重大关联交易。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

报告期内公司不存在与资产收购、出售相关的重大关联交易。

(三) 关联债权债务往来

1.已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

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

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

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1. 北京城建集团有限责任公司将持有的北京城建房地产开发有限公司 100% 股权委托公司管理，托管期限为 2013 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。在托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的 0.2% 计算，由公司向北京城建房地产开发有限公司收取。

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

(二) 担保情况

单位：万元

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
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	273,575
报告期末对子公司担保余额合计（B）	751,275
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	751,275
担保总额占公司净资产的比例（%）	90.33
其中：担保总额超过净资产 50% 部分的金额	335,405

公司不存在未到期担保可能承担的连带责任。

七、承诺事项履行情况

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：

1. 关于避免同业竞争的承诺

公司控股股东北京城建集团有限责任公司于 2014 年 2 月 25 日承诺：将于 2015 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决公司与北京城建新城投资开发有限公司之间的同业竞争问题。

公司控股股东北京城建集团有限责任公司于 2014 年 2 月 25 日承诺：将于 2018 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决公司与北京城建房地产开发有限公司之间的同业竞争问题。

为尽快解决同业竞争问题，经与控股股东北京城建集团有限责任公司协商达成一致，北京城建集团有限责任公司拟向公司转让北京城建新城投资开发有限公司 100%股权，双方于 2014 年 4 月 17 日签署了《股权转让意向书》。目前转让股权相关的审计评估工作已经完成，正在履行相关审批程序。

2. 关于规范关联交易的承诺

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

北京城建集团有限责任公司始终履行其承诺。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所。

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

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

十、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件要求，规范运作。股东大会、董事会、监事会和经理层认真履行职责，推动公司持续健康发展。报告期内，根据董事变更情况，公司董事会及时调整了专门委员会人员组成。

为完善公司治理结构，规范公司董事会审计委员会的运作，报告期内，根据《上海证券交易所上市公司董事会审计委员会运作指引》等相关规定，结合公司实际情况，公司制定了《董事会审计委员会工作细则》。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

第六章 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：万股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	88,920	100			17,784		17,784	106,704	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	88,920	100			17,784		17,784	106,704	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(三) 报告期后到半年报披露日期间发生的股份变动情况及其对每股收益、每股净资产等财务指标的影响

2014 年 4 月 16 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]397 号），核准公司非公开发行股票。

2014 年 8 月 8 日，公司向包括控股股东北京城建集团在内的 8 家投资者发行股份 50,000 万股（其中北京城建集团认购 5000 万股，

锁定期三年；其他 7 家投资者认购 45000 万股，锁定期一年），发行价格为 7.8 元/股，共募集资金总额为 39 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额为 38.208 亿元，已于 8 月 15 日到达公司募集资金专用账户。2014 年 8 月 20 日，公司本次非公开发行股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记托管相关事宜，公司总股本由 1,067,040,000 股变更为 1,567,040,000 股，本次股本规模的扩大将同比例摊薄公司最近一年和最近一期每股收益。

二、股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				55,115		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京城建集团有限责任公司	国有法人	52.21	557,136,293	108,895,357	0	无
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	未知	3.43	36,601,149	-3,450,480	0	未知
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金	未知	3.06	32,674,986	3,135,589	0	未知
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	未知	2.39	25,471,549	-1,3512,073	0	未知
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪	未知	1.20	12,756,241	12,756,241	0	未知
中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001 沪	未知	1.07	11,460,490	4,797,152	0	未知
郝建柱	未知	0.51	5,424,622	5,424,622	0	未知
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	未知	0.47	4,979,933	556,107	0	未知
黄立志	未知	0.45	4,805,406	4,805,406	0	未知
胡正高	未知	0.31	3,286,979	703,726	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称				持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
北京城建集团有限责任公司				557,136,293	人民币普通股	
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金				36,601,149	人民币普通股	
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金				32,674,986	人民币普通股	
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金				25,471,549	人民币普通股	
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪				12,756,241	人民币普通股	

中国人民财产保险股份有限公司—传统普通保险产品—008C—CT001 沪	11,460,490	人民币普通股
郝建柱	5,424,622	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	4,979,933	人民币普通股
黄立志	4,805,406	人民币普通股
胡正高	3,286,979	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件的股东中，北京城建集团有限责任公司与其它无限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

控股股东股份变动情况说明：

2014 年 5 月 5 日至 2014 年 7 月 16 日，公司控股股东北京城建集团有限责任公司通过二级市场累计增持公司股份 44,996,570 股。

2014 年 8 月，公司向包括北京城建集团有限责任公司在内的 8 名特定对象非公开发行了 5 亿股人民币普通股，北京城建集团有限责任公司以现金认购本次发行的股票 50,000,000 股。

截至目前，北京城建集团有限责任公司持有公司股票 632,885,693 股，占本次发行后总股本的 40.39%。

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。

第七章 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八章 董事、监事、高级管理人员情况

一、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

2014 年 1 月 20 日，公司召开 2014 年第一次临时股东大会，审议通过关于更换独立董事的议案，选举陈行为公司独立董事，田侃不再担任独立董事。

第九章 财务报告

合并资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	八、1	4,586,899,015.13	5,070,473,631.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	八、2		1,600,000.00
应收账款	八、3	64,212,990.85	64,716,427.86
预付款项	八、4	1,640,197,022.28	1,334,130,345.42
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	八、5	455,789.91	201,183.24
应收股利	八、6	236,621,620.98	186,999,316.86
其他应收款	八、7	544,236,391.93	749,384,249.63
买入返售金融资产			
存货	八、8	27,287,914,271.76	24,235,335,395.42
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		34,360,537,102.84	31,642,840,549.59
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	八、9	388,267,710.74	388,267,710.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、10	1,307,153,067.71	1,395,555,139.69
投资性房地产	八、11	2,154,975,049.71	2,167,060,549.19
固定资产	八、12	125,552,329.37	127,503,231.06
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八、13	11,966,241.84	16,235,572.26
递延所得税资产	八、14	542,494,447.27	519,347,151.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,530,408,846.64	4,613,969,353.97
资产总计		38,890,945,949.48	36,256,809,903.56

董事长：徐贱云

总经理： 储昭武

财务总监：肖红卫

合并资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2014年6月30日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	八、16	4,939,905,420.09	4,709,318,373.14
预收款项	八、17	9,849,938,416.06	9,837,262,501.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	八、18	24,780,541.84	26,699,376.89
应交税费	八、19	75,316,034.80	510,189,351.02
应付利息	八、20	64,533,333.33	18,133,333.33
应付股利	八、21	70,019,200.00	19,200.00
其他应付款	八、22	462,080,496.43	469,623,565.46
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	八、23	874,015,166.91	1,717,833,367.17
其他流动负债			
流动负债小计		16,360,588,609.46	17,289,079,068.06
非流动负债：			
长期借款	八、24	12,099,296,663.39	8,347,400,000.00
应付债券	八、25	896,618,326.57	895,932,244.71
长期应付款	八、26	12,000,000.00	12,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	八、14	277,591,177.70	275,208,480.73
其他非流动负债			
非流动负债小计		13,285,506,167.66	9,530,540,725.44
负债合计		29,646,094,777.12	26,819,619,793.50
股东权益：			
股本	八、27	1,067,040,000.00	889,200,000.00
资本公积	八、28	1,346,346,140.35	1,533,142,083.46
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	八、29	564,612,162.49	564,612,162.49
一般风险准备			
未分配利润	八、30	5,339,393,931.23	5,544,824,799.12
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		8,317,392,234.07	8,531,779,045.07
少数股东权益	八、31	927,458,938.29	905,411,064.99
股东权益合计		9,244,851,172.36	9,437,190,110.06
负债和股东权益总计		38,890,945,949.48	36,256,809,903.56

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
一、营业总收入		3,158,231,181.68	2,755,800,105.19
其中：营业收入	八、32	3,158,231,181.68	2,755,800,105.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,830,713,209.94	2,123,933,891.16
其中：营业成本	八、32	2,237,000,101.57	1,667,502,386.34
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、33	309,921,931.17	201,103,251.06
销售费用	八、34	95,911,019.85	70,746,063.33
管理费用	八、35	177,301,340.68	142,750,013.57
财务费用	八、36	16,843,845.31	41,024,758.61
资产减值损失	八、37	-6,265,028.64	807,418.25
加：公允价值变动收益	八、38	1,639,458.66	-36,116.83
投资收益	八、39	45,220,232.14	135,615,049.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、39	-2,729,767.86	79,768,563.56
汇兑收益			
三、营业利润		374,377,662.54	767,445,146.64
加：营业外收入	八、40	5,621,081.00	2,511,696.15
减：营业外支出	八、41	3,811,347.38	3,373,752.27
其中：非流动资产处置损失			23,260.40
四、利润总额		376,187,396.16	766,583,090.52
减：所得税费用	八、43	98,322,390.75	213,583,132.13
五、净利润		277,865,005.41	552,999,958.39
归属于母公司股东的净利润		185,817,132.11	490,136,649.88
少数股东损益		92,047,873.30	62,863,308.51
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	八、44	0.1741	0.4593
(二) 稀释每股收益	八、44	0.1741	0.4593
七、其他综合收益	八、45	-8,955,943.11	95,031.87
八、综合收益总额		268,909,062.30	553,094,990.26
归属于母公司股东的综合收益总额		176,861,189.00	490,231,681.75
归属于少数股东的综合收益总额		92,047,873.30	62,863,308.51

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014年1-6月	2013年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,061,085,802.78	4,069,730,013.34
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		434,532.75	
收到其他与经营活动有关的现金	八、46	1,914,784,424.61	3,477,646,852.29
经营活动现金流入小计		4,976,304,760.14	7,547,376,865.63
购买商品、接受劳务支付的现金		4,303,428,196.10	2,848,396,346.83
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		178,681,738.89	128,380,757.91
支付的各项税费		836,174,398.54	910,775,110.80
支付其他与经营活动有关的现金	八、46	2,342,981,824.89	3,667,413,027.04
经营活动现金流出小计		7,661,266,158.42	7,554,965,242.58
经营活动产生的现金流量净额		-2,684,961,398.28	-7,588,376.95

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		101,000,000.00	34,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			22,117.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			159,590,130.92
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		101,000,000.00	193,912,247.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,364,604.00	4,449,072.67
投资支付的现金		17,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,364,604.00	4,449,072.67
投资活动产生的现金流量净额		81,635,396.00	189,463,175.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,934,546,663.39	1,520,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		7,866,024.00	
筹资活动现金流入小计		3,942,412,687.39	1,520,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,027,650,000.00	618,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		787,145,277.14	115,432,874.18
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			7,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,814,795,277.14	740,432,874.18
筹资活动产生的现金流量净额		2,127,617,410.25	779,567,125.82
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		-475,708,592.03	961,441,924.12
加：期初现金及现金等价物余额		5,061,107,607.16	5,686,315,632.41
六、期末现金及现金等价物余额		4,585,399,015.13	6,647,757,556.53

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并股东权益变动表
2014 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,533,142,083.46			564,612,162.49		5,544,824,799.12		905,411,064.99	9,437,190,110.06
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	889,200,000.00	1,533,142,083.46			564,612,162.49		5,544,824,799.12		905,411,064.99	9,437,190,110.06
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	177,840,000.00	-186,795,943.11					-205,430,867.89		22,047,873.30	-192,338,937.70
(一) 净利润							185,817,132.11		92,047,873.30	277,865,005.41
(二) 其他综合收益		-8,955,943.11								-8,955,943.11
上述(一)和(二)小计		-8,955,943.11					185,817,132.11		92,047,873.30	268,909,062.30
(三) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-391,248,000.00		-70,000,000.00	-461,248,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-391,248,000.00		-70,000,000.00	-461,248,000.00
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转	177,840,000.00	-177,840,000.00								
1. 资本公积转增股本	177,840,000.00	-177,840,000.00								
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,067,040,000.00	1,346,346,140.35			564,612,162.49		5,339,393,931.23		927,458,938.29	9,244,851,172.36

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

合并股东权益变动表（续）
2014 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年同期金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,479,672,911.88			470,222,397.56		4,683,843,756.17		910,658,004.40	8,433,597,070.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
二、本年初余额	889,200,000.00	1,479,672,911.88			470,222,397.56		4,683,843,756.17		910,658,004.40	8,433,597,070.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		95,031.87					161,132,649.88		62,863,308.51	224,090,990.26
（一）净利润							490,136,649.88		62,863,308.51	552,999,958.39
（二）其他综合收益		95,031.87								95,031.87
上述（一）和（二）小计		95,031.87					490,136,649.88		62,863,308.51	553,094,990.26
（三）股东投入和减少资本										
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-329,004,000.00			-329,004,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-329,004,000.00			-329,004,000.00
4. 其他										
（五）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	889,200,000.00	1,479,767,943.75			470,222,397.56		4,844,976,406.05		973,521,312.91	8,657,688,060.27

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司资产负债表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		272,164,454.69	209,839,582.42
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		467,248,140.89	455,515,640.89
应收利息			
应收股利		306,621,620.98	187,005,529.97
其他应收款	十四、1	7,886,394,776.85	8,024,229,596.45
存货		40,846,022.82	40,846,022.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,973,275,016.23	8,917,436,372.55
非流动资产：			
可供出售金融资产		388,150,000.00	388,150,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、2	3,311,540,859.51	3,399,942,931.49
投资性房地产		434,725,802.78	432,359,815.78
固定资产		4,531,475.92	4,863,118.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		43,367,752.95	43,031,698.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,182,315,891.16	4,268,347,563.58
资产总计		13,155,590,907.39	13,185,783,936.13

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司资产负债表（续）

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2014年6月30日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		799,234,174.53	797,377,448.68
预收款项		80,295,169.00	295,169.00
应付职工薪酬		-2,257,839.63	92,258.74
应交税费		12,838,717.59	3,815,618.45
应付利息		63,633,333.33	17,833,333.33
应付股利			
其他应付款		2,265,896,725.79	2,666,116,339.93
一年内到期的非流动负债		499,015,166.91	497,833,367.17
其他流动负债			
流动负债小计		3,718,655,447.52	3,983,363,535.30
非流动负债：			
长期借款		2,500,000,000.00	2,296,000,000.00
应付债券		896,618,326.57	895,932,244.71
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		40,366,573.02	40,366,573.02
其他非流动负债			
非流动负债小计		3,436,984,899.59	3,232,298,817.73
负债合计		7,155,640,347.11	7,215,662,353.03
股东权益：			
股本		1,067,040,000.00	889,200,000.00
资本公积		1,570,383,641.34	1,748,223,641.34
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		522,952,780.02	522,952,780.02
一般风险准备			
未分配利润		2,839,574,138.92	2,809,745,161.74
股东权益合计		5,999,950,560.28	5,970,121,583.10
负债和股东权益总计		13,155,590,907.39	13,185,783,936.13

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司利润表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
一、营业收入	十四、3	12,742,361.15	11,586,562.28
减：营业成本	十四、3	1,524,661.85	3,132,987.96
营业税金及附加		938,710.89	503,398.35
销售费用		7,410.00	1,573,531.03
管理费用		48,669,822.77	42,515,753.72
财务费用		-87,707,575.32	-36,936,174.66
资产减值损失		-8,014,666.93	441,227.02
加：公允价值变动收益(损失以“-”填列)			
投资收益(损失以“-”填列)	十四、4	372,766,906.19	130,276,498.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,729,767.86	79,768,563.56
二、营业利润(亏损以“-”填列)		430,090,904.08	130,632,337.22
加：营业外收入		106,450.00	
减：营业外支出		900,000.00	1,812,431.50
其中：非流动资产处置损失			12,431.50
三、利润总额(亏损总额以“-”填列)		429,297,354.08	128,819,905.72
减：所得税费用		8,220,376.90	2,780,874.37
四、净利润(净亏损以“-”填列)		421,076,977.18	126,039,031.35
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.3946	0.1181
(二) 稀释每股收益		0.3946	0.1181
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		421,076,977.18	126,039,031.35

董事长：徐贱云

总经理： 储昭武

财务总监： 肖红卫

母公司现金流量表

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,295,460.15	8,002,634.83
处置交易性金融资产净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,417,954,797.98	5,752,172,606.28
经营活动现金流入小计		2,427,250,258.13	5,760,175,241.11
购买商品、接受劳务支付的现金		2,500,297.95	596,290,557.00
支付给职工以及为职工支付的现金		28,976,734.21	15,179,934.14
支付的各项税费		17,524,411.47	48,705,907.45
支付其他与经营活动有关的现金		2,129,290,129.59	5,317,603,571.39
经营活动现金流出小计		2,178,291,573.22	5,977,779,969.98
经营活动产生的现金流量净额		248,958,684.91	-217,604,728.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		101,000,000.00	34,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			12,672.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			180,800,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		101,000,000.00	215,112,672.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		77,030.00	674,530.67
投资支付的现金		17,000,000.00	62,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		17,077,030.00	63,174,530.67
投资活动产生的现金流量净额		83,922,970.00	151,938,141.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		204,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		204,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金			80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		474,556,782.64	44,607,068.62
其中：子公司支付少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		474,556,782.64	124,607,068.62
筹资活动产生的现金流量净额		-270,556,782.64	175,392,931.38
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		62,324,872.27	109,726,343.84
加：期初现金及现金等价物余额		209,839,582.42	507,634,131.64
六、期末现金及现金等价物余额		272,164,454.69	617,360,475.48

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

母公司股东权益变动表
2014 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	889,200,000.00	1,748,223,641.34			522,952,780.02		2,809,745,161.74	5,970,121,583.10
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	889,200,000.00	1,748,223,641.34			522,952,780.02		2,809,745,161.74	5,970,121,583.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	177,840,000.00	-177,840,000.00					29,828,977.18	29,828,977.18
（一）净利润							421,076,977.18	421,076,977.18
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							421,076,977.18	421,076,977.18
（三）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-391,248,000.00	-391,248,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-391,248,000.00	-391,248,000.00
4. 其他								
（五）股东权益内部结转	177,840,000.00	-177,840,000.00						
1. 资本公积转增股本	177,840,000.00	-177,840,000.00						
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,067,040,000.00	1,570,383,641.34			522,952,780.02		2,839,574,138.92	5,999,950,560.28

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

2014 年半年度报告

母公司股东权益变动表（续）
2014 年 1-6 月

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

单位：人民币元

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

董事长：徐贱云

总经理：储昭武

财务总监：肖红卫

一、 公司的基本情况

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称本公司)系经北京市人民政府京政函[1998]57号文批准,由北京城建集团有限责任公司(以下简称城建集团)独家发起,以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305号批复批准,本公司于1998年12月9日发行人民币普通股10,000万股,发行后总股本40,000万股,注册资本为人民币40,000万元。经历次增资,截至2014年6月30日总股本为106,704万股,注册资本为人民币106,704万元。

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

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 现金及现金等价物

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

5. 企业合并

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

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

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

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

7. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产

1) 金融资产分类

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

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

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

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

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产、对被投资单位不实施控制、重大影响的权益性投资及未被划分为其他类的金融资产。

2) 金融资产确认与计量

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

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

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

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

3) 金融资产减值

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

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

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

4) 金融资产转移

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

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确

认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

(2) 金融负债

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

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

其他金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

8. 应收款项坏账准备

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

不大。

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
款项性质特殊的应收款项	以应收款项的性质为特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
款项性质特殊的应收款项	不计提坏账准备

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

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

9. 存货

本公司依据房地产行业的生产经营特点，将存货划分为开发成本、开发产品和其他。

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后，本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的建筑面积分摊计入开发产品。

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，

计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

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

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

10. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资以及对其合营企业的权益性投资。

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

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

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

本公司对子公司投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算；对不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，应当确认为当期投资收益。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本；本公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应

分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，应当按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行会计处理。

11. 投资性房地产

本公司投资性房地产为已出租的房屋建筑物。

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

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

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

12. 固定资产

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

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

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

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

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

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

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

计入当期损益。

13. 在建工程

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

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

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

14. 借款费用

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

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

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

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

15. 无形资产

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

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

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

16. 非金融长期资产减值

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

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

出现减值的迹象如下:

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

17. 长期待摊费用

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

18. 职工薪酬

职工薪酬,是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬,是指企业在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司短期薪酬具体包

括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- (2) 本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此外本公司按照关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

19. 预计负债

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

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

20. 收入确认原则

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

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

本公司的主营业务为房地产开发、销售，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已

订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

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

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

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

21. 政府补助

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

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

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

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

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可

抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

23. 租赁

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

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

24. 所得税的会计核算

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

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

25. 重要会计估计的说明

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

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

(1) 房地产开发成本

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

本。

(2) 存货减值准备

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

(3) 递延所得税资产确认的会计估计

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

(4) 税项

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

五、 会计政策、会计估计变更和前期差错更正

报告期内无重大会计政策、会计估计变更和前期差错更正事项。

六、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房款及拆迁劳务收入、物业服务收入、房屋租赁收入等	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税(注①)	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
增值税(注②)	供热收入	3%、13%

注①依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京建发[2010]677号)，销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售

收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3% 预缴土地增值税；

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

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

2. 税收优惠及批文

(1) 本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司享受下列优惠政策：

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

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况 (单位: 万元)

公司名称	公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	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
同一控制下企业合并取得的子公司												
北京城建兴华地产有限公司 (以下简称兴华公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	65,000.00	房地产开发	81,699.84	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆地产有限公司 (以下简称重庆地产公司)	有限责任公司	重庆	房地产开发	12,000.00	房地产开发	12,126.66	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建重庆物业管理有限公司 (以下简称重庆物业公司)	有限责任公司	重庆	物业管理	300.00	物业管理	299.44	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
非同一控制下企业合并取得的子公司												
北京城和房地产开发有限责任公司 (以下简称城和公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发	7,133.80	0.00	74.40%	74.40%	是	1,978.15	0.00
北京大东房地产开发有限公司 (以下简称大东公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	1,000.00	房地产开发	800.00	0.00	80.00%	80.00%	是	-31.51	-231.51
北京腾宇拆迁工程有限责任公司 (以下简称腾宇拆迁公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	1,100.00	建筑物拆除、渣土清运	1,355.14	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城承物业管理有限责任公司 (以下简称城承物业公司)	有限责任公司	北京	物业管理	500.00	物业管理	438.18	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
其他方式取得的子公司												
北京城建兴业置地有限公司 (以下简称兴业公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	20,000.00	土地开发、房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京首城置业有限公司 (以下简称首城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	10,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	50.00%	50.00%	是	93,362.16	0.00
首城(天津)投资发展有限公司 (以下简称首城天津公司) 注 1	有限责任公司	天津	房地产开发	20,000.00	房地产开发	20,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京世纪鸿城置业有限公司 (以下简称世纪鸿城公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	42,739.23	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

公司名称	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
北京城建兴合房地产开发有限公司 (以下简称兴合公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	7,980.00	房地产开发	7,980.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司 (以下简称兴泰公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建成都地产有限公司 (以下简称成都公司)	有限责任公司	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发、项目投资与管理	3,300.00	0.00	66.00%	66.00%	是	-2,562.91	-4,262.91
青岛京城房地产开发有限公司 (以下简称青岛公司)	有限责任公司	青岛	房地产开发	1,050.00	房地产开发	1,050.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建兴云房地产有限公司 (以下简称兴云公司)	有限责任公司	北京	房地产开发	3,000.00	房地产开发	3,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
北京城建(海南)地产有限公司 (以下简称海南公司)	有限责任公司	三亚	房地产开发	5,000.00	房地产开发	5,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00
三亚樾城投资有限公司 (以下简称樾城公司)	有限责任公司	三亚	房地产开发	1,000.00	房地产开发	1,000.00	0.00	100.00%	100.00%	是	0.00	0.00

注 1：首城(天津)投资发展有限公司为北京首城置业有限公司全资子公司。

(二) 本年合并财务报表合并范围的变动

报告期内公司合并范围未发生变动。

八、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2014 年 1 月 1 日，“期末”系指 2014 年 6 月 30 日，“本期”系指 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日，“上期”系指 2013 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	期末金额			期初金额		
	原币	折算 汇率	人民币	原币	折算 汇率	人民币
库存现金	1,386,256.87		1,386,256.87	1,647,616.06		1,647,616.06
银行存款	4,581,364,859.42		4,581,364,859.42	4,965,338,459.16		4,965,338,459.16
其他货币资金	4,147,898.84		4,147,898.84	103,487,555.94		103,487,555.94
合计	4,586,899,015.13		4,586,899,015.13	5,070,473,631.16		5,070,473,631.16

本公司期末其他货币资金余额中受限资金为：按揭保证金 1,500,000.00 元。

2. 应收票据

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

3. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	期末金额				期初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	9.47	8,449,815.00	100.00	8,449,815.00	9.54	8,449,815.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—	—	—
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 1(注)	34,950,411.77	39.19	3,707,910.14	10.61	32,595,514.75	36.80	2,495,822.46	7.66
按账龄组合计提坏账准备的应收账款 2(注)	15,986,498.75	17.93	11,157,895.43	69.80	21,718,109.58	24.52	11,157,895.43	51.38

类别	期末金额				期初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
款项性质特殊的应收款项	28,141,885.90	31.56	0.00	0.00	24,056,521.42	27.16	0.00	0.00
组合小计	79,078,796.42	88.68	14,865,805.57	18.80	78,370,145.75	88.48	13,653,717.89	17.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,652,748.68	1.85	1,652,748.68	100.00	1,752,748.68	1.98	1,752,748.68	100.00
合计	89,181,360.10	100.00	24,968,369.25	28.00	88,572,709.43	100.00	23,856,281.57	26.93

注:本公司按账龄组合计提坏账准备的应收账款中,子公司城承物业应收物业费、供暖费的风险特征与其他款项显著不同,故按应收账款计提比例 2 确定的比例计提,其余按计提比例 1 确定的比例计提,计提比例参见本附注四、8 注释。

1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回

2) 组合中,按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	10,256,294.89	5.00	512,814.74	20,668,677.65	5.00	1,033,433.88
1-2 年	13,467,279.78	10.00	1,346,727.98	8,140,000.00	10.00	814,000.00
2-3 年	7,940,000.00	15.00	1,191,000.00	2,179,576.80	15.00	326,936.52
3 年以上	3,286,837.10	20.00	657,367.42	1,607,260.30	20.00	321,452.06
合计	34,950,411.77	—	3,707,910.14	32,595,514.75	—	2,495,822.46

3) 组合中,按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,526,680.40	5.00	76,334.02	8,126,680.41	5.00	406,334.02
1-2 年	1,204,781.20	10.00	120,478.12	853,329.53	10.00	85,332.95
2-3 年	3,823,256.43	40.00	1,529,302.57	3,453,118.64	40.00	1,381,247.46
3 年以上	9,431,780.72	100.00	9,431,780.72	9,284,981.00	100.00	9,284,981.00
合计	15,986,498.75	—	11,157,895.43	21,718,109.58	—	11,157,895.43

4) 组合中, 款项性质特殊的应收款项

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	不计提原因
北京城市开发集团有限责任公司	18,124,600.00	0.00	0.00	子公司少数股东, 无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	5,887,285.90	0.00	0.00	关联方, 无回收风险
北京城建北苑宾馆有限公司	4,130,000.00	0.00	0.00	关联方, 无回收风险
合计	28,141,885.90	0.00	—	—

5) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	计提原因
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚、于波	110,225.00	110,225.00	100.00	预计无法收回
合计	1,652,748.68	1,652,748.68	—	—

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

(3) 应收账款金额主要单位情况 (前五名)

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
北京城市开发集团有限责任公司	第三方	18,124,600.00	1-2 年	20.32
北京大学结算中心	第三方	10,415,976.80	注 1	11.68
北京天华创业科贸有限公司	第三方	8,449,815.00	3 年以上	9.47
北京城建房地产开发有限公司	关联方	5,887,285.90	注 2	6.60
北京城建北苑宾馆有限公司	关联方	4,130,000.00	2-3 年	4.63
合计		47,007,677.70		52.70

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

注 2: 北京城建房地产开发有限公司应收账款账龄 1 年以内 518,392.48 元, 1-2 年 860,367.92 元, 2-3 年 514,577.76 元, 3 年以上 3,993,947.74 元。

(4) 应收关联方账款合计金额为 10,404,817.32 元, 明细情况详见本附注九、(三) 1。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末金额		期初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	569,210,542.53	34.70	1,002,328,372.85	75.13
1—2 年	883,741,691.03	53.88	265,467,385.24	19.89
2—3 年	124,923,054.39	7.62	60,523,341.70	4.54
3 年以上	62,321,734.33	3.80	5,811,245.63	0.44
合计	1,640,197,022.28	100.00	1,334,130,345.42	100.00

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
预付土地出让金(延庆项目)	第三方	399,232,500.00	1-2 年	土地出让金
预缴流转税	第三方	302,090,256.66	注 1	预缴税费
预缴土地增值税	第三方	283,581,607.50	注 2	预缴税费
北京市供用电建设承包公司	第三方	20,000,000.00	1 年以内	合同未结算
四川祥普建设集团有限公司	第三方	16,735,089.90	1 年以内	未达到结算条件
合计	-	1,021,639,454.06		-

注 1: 预付流转税账龄在 1 年以内 190,450,845.12 元, 1-2 年 98,380,107.17 元, 2-3 年 13,043,704.37 元, 3 年以上 215,600 元;

注 2: 预付土地增值税税账龄在 1 年以内 70,570,014.58 元, 1-2 年 87,246,665.69 元, 2-3 年 73,432,031.89 元, 3 年以上 52,332,895.34 元。

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

(4) 预付关联方账款合计金额为 50,373,313.73 元, 明细情况详见本附注九、(三) 3。

5. 应收利息

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北京市天银地热开发有限责任公司	201,183.24	254,606.67		455,789.91

6. 应收股利

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
国信证券股份有限公司		34,300,000.00		34,300,000.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司		1,672,304.12		1,672,304.12
锦州银行股份有限公司		13,650,000.00		13,650,000.00

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86			186,999,316.86
合计	186,999,316.86	49,622,304.12		236,621,620.98

7. 其他应收款
(1) 其他应收款分类

类别	期末金额				期初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—	—	—	—
账龄组合	34,880,807.89	6.24	5,436,605.12	37.08	193,236,450.35	25.05	12,813,721.44	6.63
款项性质特殊的应收款项	506,269,073.69	90.58			568,961,520.72	73.75	0.00	0.00
组合小计	541,149,881.58	96.82	5,436,605.12	1.00	762,197,971.07	98.80	12,813,721.44	1.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	17,746,545.36	3.18	9,223,429.89	51.97	9,223,429.89	1.20	9,223,429.89	100.00
合计	558,896,426.94	100	14,660,035.01	2.62	771,421,400.96	100.00	22,037,151.33	2.86

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	4,414,265.83	5.00	220,713.30	164,881,143.63	5.00	8,244,057.18
1-2年	4,106,847.51	10.00	410,684.76	10,658,393.65	10.00	1,065,839.36
2-3年	9,334,637.34	15.00	1,400,195.60	711,154.28	15.00	106,673.14
3年以上	17,025,057.21	20.00	3,405,011.46	16,985,758.79	20.00	3,397,151.76
合计	34,880,807.89	—	5,436,605.12	193,236,450.35	—	12,813,721.44

2) 款项性质特殊的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	不计提原因
北京市土地整理储备中心	454,150,000.00	0.00	0.00	土地竞买金
朝阳土地中心	10,000,000.00	0.00	0.00	项目保证金

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	不计提原因
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	5,853,800.00	0.00	0.00	无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	4,685,586.84	0.00	0.00	托管收入
北京城建新城投资开发有限公司	4,096,819.38	0.00	0.00	托管收入
北京密云市政工程公司	3,000,000.00	0.00	0.00	代垫施工费
密云县住房和城乡建设委员会	2,716,251.36	0.00	0.00	专项基金
北京华威家具制造有限公司、汪宏坤、吴绪庆	4,234,513.00	0.00	0.00	子公司代垫少数股东派员工资及借款
北京市财政局-新型墙体材料基金	2,154,080.01	0.00	0.00	与房地产开发有关的各项基金
北京城建北方建设有限责任公司	1,650,119.71	0.00	0.00	代垫款
北京城建北方建设有限责任公司	1,279,341.63	0.00	0.00	无回收风险
北京城建七建设工程有限公司	1,248,266.43	0.00	0.00	无回收风险
北京城建亚泰建设工程有限公司	1,228,124.71	0.00	0.00	代垫款
北京城建四建设工程有限公司	1,217,170.25	0.00	0.00	代垫款
北京城建一建设发展有限公司	1,023,179.03	0.00	0.00	无回收风险
北京城建九建设工程有限公司	549,805.04	0.00	0.00	无回收风险
北京市房山区长阳镇人民政府	530,000.00	0.00	0.00	保证金
北京长阳兴业投资发展有限责任公司	500,000.00	0.00	0.00	保证金
小额款项合计	6,152,016.30	0.00	0.00	
合计	506,269,073.69	—	—	—

3) 期末单项金额虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
新型墙体材料基金	3,032,450.72	0.00	0.00	无回收风险
双流县城乡建设局	3,017,823.85	0.00	0.00	无回收风险
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
代垫工程项目—电费	2,346,021.23	2,346,021.23	100.00	预计无法收回
朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回
集团工会	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
散装水泥专项基金	817,900.00	0.00	0.00	无回收风险
城建档案馆	590,600.00	590,600.00	100.00	预计无法收回
长城装饰公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
成都电业局双流供电局	440,000.00	0.00	0.00	无回收风险
代垫工程项目—供电局	415,479.05	415,479.05	100.00	预计无法收回
广顺房地产公司	298,500.00	298,500.00	100.00	预计无法收回
四川祥普建设集团有限公司	298,426.74	0.00	0.00	无回收风险

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提原因
热力公司	295,608.19	295,608.19	100.00	预计无法收回
成都西御大厦有限公司	159,383.05	0.00	0.00	无回收风险
北京城建二建设工程有限公司	150,813.21	0.00	0.00	无回收风险
北京禾谷园连锁经营有限公司	133,589.24	133,589.24	100.00	预计无法收回
其他小额款项	606,317.90	0.00	0.00	无回收风险
其他小额款项	279,149.18	279,149.18	100.00	预计无法收回
合计	17,746,545.36	9,223,429.89	—	—

(2) 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款

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

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京市土地整理储备中心	第三方	454,150,000.00	1 年以内	81.26	土地竞买保证金
新型墙体材料基金	第三方	10,189,902.90	注 1	1.82	专项基金
朝阳土地储备中心	第三方	10,000,000.00	3 年以上	1.79	项目保证金
北京市天银地热开发有限责任公司	关联方	8,000,000.00	3 年以上	1.43	往来款
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	第三方	5,853,800.00	2 年以内	1.05	往来款
合计		488,193,702.90		87.35	

注 1: 新型墙体材料基金 1 年以内 2,670,217.90 元, 1-2 年 853,004.80 元, 2-3 年 6,666,680.20 元。

(4) 期末其他应收款中应收关联方账款合计金额为 25,740,584.92 元, 明细情况详见本附注九、(三) 2。

8. 存货

(1) 存货分类

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	24,569,373,590.73	6,003,143.97	24,563,370,446.76	21,913,086,844.19	6,003,143.97	21,907,083,700.22

项目	期末金额			期初金额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,722,709,433.10		2,722,709,433.10	2,327,426,899.74	0.00	2,327,426,899.74
其他	1,834,391.90		1,834,391.90	824,795.46	0.00	824,795.46
合计	27,293,917,415.73	6,003,143.97	27,287,914,271.76	24,241,338,539.39	6,003,143.97	24,235,335,395.42

本公司期末开发产品和开发成本余额中包含利息资本化金额 1,172,411,821.68 元。

(2) 存货跌价准备

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
开发成本	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97
其中：南苑项目	5,531,159.97	0.00	0.00	0.00	5,531,159.97
62号院项目	471,984.00	0.00	0.00	0.00	471,984.00
合计	6,003,143.97	0.00	0.00	0.00	6,003,143.97

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

(3) 开发成本明细

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末金额	期初金额
世华龙樾项目	2005 年	2014 年	56.18 亿元	3,486,967,541.06	3,821,934,286.50
首城汇景湾项目	2012 年	2015 年	31 亿元	2,122,000,497.09	1,764,191,265.71
海梓府项目	2012 年	2015 年	24.72 亿元	1,975,313,313.87	1,741,344,721.46
理工大学 2 号地项目	2013 年	2017 年	35.78 亿元	1,783,373,868.23	1,741,576,818.00
大兴魏善庄项目	2014 年	2017 年	32.35 亿元	1,625,869,826.93	1,623,019,126.50
北七家项目	2014 年	2017 年	34 亿	1,600,722,962.31	1,548,000,000.00
龙樾湾(成都)项目	2011 年	2017 年	38.00 亿元	1,334,901,732.84	1,436,260,313.22
徜徉集项目	2010 年	2014 年	35.26 亿元	1,429,497,268.45	1,387,550,007.61
上河湾项目	2013 年	2015 年	21.80 亿元	1,409,262,468.46	1,137,763,982.02
红塘湾项目	2014 年	2018 年	40 亿	880,998,392.60	1,034,813,172.26
动感花园项目	2006 年	2014 年	9.78 亿元	908,308,524.50	887,803,437.27
龙樾湾(重庆)项目	2012 年	2014 年	14 亿元	702,039,864.32	843,005,090.44
顺悦居项目	2012 年	2015 年	11.04 亿元	946,916,289.14	881,130,950.24
世华泊郡项目	2009 年	2014 年	40.22 亿元	0.00	790,693,563.23
首城南湖 1 号项目	2012 年	2015 年	17 亿元	860,828,189.78	744,633,513.00
重庆熙城项目	2010 年	2014 年	10.42 亿元	243,602,999.58	250,408,875.43
红塘湾 E-05 项目	2016 年	2019 年	13 亿	360,274,044.67	180,196,997.92

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末金额	期初金额
金色港湾项目	2010 年	2014 年	0.88 亿元	61,957,504.41	61,787,957.38
望坛项目	2009 年	2014 年	40.20 亿元	28,759,305.12	28,229,344.47
顺义平各庄项目	2014 年	2017 年	22.34 亿元	588,666,494.77	2,540,277.56
重庆茶园项目	暂未定	暂未定	暂未定	300,000.00	200,000.00
东坝项目	2014 年	2017 年	32 亿元	2,212,360,125.23	
南苑项目	——	——	——	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	——	——	——	471,984.00	471,984.00
其他	——	——	——	449,233.4	
合计	--	--	--	24,569,373,590.73	21,913,086,844.19

(4) 开发产品明细表

项目	竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
世华泊郡项目	2013 年	930,701,341.65	1,009,981,097.91	921,365,857.58	1,019,316,581.98
首城国际中心	2013 年	512,256,166.44	10,512,761.82	311,189,969.22	211,578,959.04
重庆熙城项目	2012 年	403,600,814.13	139,501,177.79	49,145,196.40	493,956,795.52
徜徉集项目	2013 年	246,755,784.08	67,055,192.19	201,255,083.47	112,555,892.80
筑华年项目	2012 年	119,508,342.95	70,790,277.41	83,771,510.54	106,527,109.82
北苑家园项目	2010 年	67,385,779.88	0.00	0.00	67,385,779.88
世华水岸项目	2010 年	40,846,022.82	0.00	0.00	40,846,022.82
尚源·印象项目	2007 年	4,878,454.68	0.00	192,614.39	4,685,840.29
花市枣苑项目	2006 年	1,494,193.11	0.00	0.00	1,494,193.11
世华龙樾项目	2013 年	0.00	565,940,165.59	521,586,228.12	44,353,937.47
龙樾湾(成都)	2017 年	0.00	422,422,251.40	170,706,977.94	251,715,273.46
龙樾湾(重庆)	2014 年	0.00	373,809,866.67	5,516,819.76	368,293,046.91
合计		2,327,426,899.74	2,660,012,790.78	2,264,730,257.42	2,722,709,433.10

9. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末金额	期初金额
可供出售权益工具	542,419,523.98	542,419,523.98
小计	542,419,523.98	542,419,523.98
减：可供出售金融资产减值准备	154,151,813.24	154,151,813.24
可供出售金融资产净额	388,267,710.74	388,267,710.74

(2) 可供出售权益工具明细

单位名称	持股比例	表决权比例	期初金额	期末金额
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84%	12.84%	153,742,624.53	153,742,624.53
北京城建中地房地产开发有限公司	7.50%	7.50%	750,000.00	750,000.00
国信证券股份有限公司	4.90%	4.90%	127,400,000.00	127,400,000.00
锦州银行股份有限公司	3.33%	3.33%	260,000,000.00	260,000,000.00
北京花市枣苑物业管理有限责任公司	3.33%	3.33%	117,710.74	117,710.74
北京乾宇拆迁有限责任公司	5.00%	5.00%	409,188.71	409,188.71
合计			542,419,523.98	542,419,523.98

(3) 可供出售金融资产减值准备

单位名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53	0.00	0.00	153,742,624.53
北京乾宇拆迁有限责任公司	409,188.71	0.00	0.00	409,188.71
合计	154,151,813.24	0.00	0.00	154,151,813.24

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按权益法核算的长期股权投资	1,307,153,067.71	1,395,555,139.69
长期股权投资合计	1,307,153,067.71	1,395,555,139.69
减：长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	1,307,153,067.71	1,395,555,139.69

(2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
权益法核算								
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	39,715,305.00	22,575,816.99	-9,504.48	0.00	22,566,312.51	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	3,179,067.00	2,711,977.41	-472,629.78	1,672,304.12	567,043.51	
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	280,000,000.00	693,053,311.00	7,375,026.96	56,000,000.00	644,428,337.96	56,000,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	122,287,411.58	344,803,561.30	2,758,422.18	45,000,000.00	302,561,983.48	45,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	280,000,000.00	318,954,212.28	-11,132,278.79	0.00	307,821,933.49	
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	32,800,000.00	13,456,260.71	-1,094,795.16	0.00	12,361,465.55	
北京城建万科天运置业有限公司	34.00%	34.00%	17,000,000.00	0.00	16,845,991.21		16,845,991.21	
合计			774,981,783.58	1,395,555,139.69	14,270,232.14	102,672,304.12	1,307,153,067.71	101,000,000.00

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末归属于母公司的净资产总额	本期营业收入总额	本期归属于母公司的净利润
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57%	28.57%	189,641,473.60	120,655,430.50	68,986,043.10	17,002,192.83	-33,267.35
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00%	40.00%	3,978,956.53	2,561,347.77	1,417,608.76	2,923,600.00	-1,181,574.45
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00%	14.00%	17,670,260,547.99	12,404,440,338.56	4,603,059,556.85	688,128,126.67	52,678,764.01
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00%	30.00%	1,257,401,683.77	264,272,802.86	993,128,880.91	0.00	9,194,740.60
国奥投资发展有限公司	20.00%	20.00%	9,132,019,777.87	7,568,637,364.33	1,539,094,840.88	154,526,589.29	-55,661,393.95
北京乐健医疗投资有限公司	40.00%	40.00%	48,949,189.63	18,045,525.74	30,903,663.89	23,530,795.29	-2,736,987.89
北京城建万科天运置业有限公司	34.00%	34.00%	749,882,129.38	700,335,096.41	49,547,032.97	0.00	-452,967.03
合计	-	-	29,052,133,758.77	21,078,947,906.17	7,286,137,627.36	886,111,304.08	1,807,313.94

(4) 本公司期末无长期股权投资处置受到重大限制的情况。

11. 投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
成本合计	1,525,526,294.48	2,365,987.00	-	-	16,090,945.14	-	1,511,801,336.34
房屋、建筑物	1,525,526,294.48	2,365,987.00			16,090,945.14		1,511,801,336.34
公允价值变动合计	641,534,254.71	-	-	-	-1,639,458.66	-	643,173,713.37
房屋、建筑物	641,534,254.71				-1,639,458.66		643,173,713.37
账面价值合计	2,167,060,549.19	2,365,987.00	-	-	14,451,486.48	-	2,154,975,049.71
房屋、建筑物	2,167,060,549.19	2,365,987.00			14,451,486.48		2,154,975,049.71

(2) 投资性房地产的抵押情况

本公司之子公司兴合公司向华夏银行北京亮马河支行借款 108,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 26 日。本公司之子公司兴合公司向华夏银行北京亮马河支行借款 112,000,000.00 元，借款期限自 2013 年 4 月 25 日至 2023 年 4 月 24 日。上述借款以评估价值为 700,690,000.00 元的泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押。

(3) 本公司期末投资性房地产不存在减值迹象。

12. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	期初金额	本期增加		本期减少	期末金额
原价	160,686,480.67	2,364,604.00			163,051,084.67
房屋建筑物	107,964,073.95				107,964,073.95
运输设备	25,555,301.68	629,375.00			26,184,676.68
其他	27,167,105.04	1,735,229.00			28,902,334.04
累计折旧	33,183,249.61	本期新增	本期计提		37,498,755.30
房屋建筑物	8,182,963.24	0.00	1,280,992.02		9,463,955.26
运输设备	9,835,790.94	0.00	1,412,600.08		11,248,391.02
其他	15,164,495.43	0.00	1,621,913.59		16,786,409.02

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
账面净值	127,503,231.06			125,552,329.37
房屋建筑物	99,781,110.71			98,500,118.69
运输设备	15,719,510.74			14,936,285.66
其他	12,002,609.61			12,115,925.02
减值准备				
房屋建筑物				
运输设备				
其他				
账面价值	127,503,231.06			125,552,329.37
房屋建筑物	99,781,110.71			98,500,118.69
运输设备	15,719,510.74			14,936,285.66
其他	12,002,609.61			12,115,925.02

(2) 本期增加的累计折旧中，本期计提 4,315,505.69 元；

(3) 本公司期末固定资产无减值迹象；

(4) 本公司期末固定资产不存在被冻结、抵押情形；

(5) 2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司兴华公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，作为兴华公司的办公场所。该资产实际购买价格为 42,023,700.00 元。截至 2014 年 6 月 30 日，兴华公司尚有 8,628,074.00 元房款未支付，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

13. 长期待摊费用

项目	期初金额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末金额
办公室装修费	280,583.16		280,583.16		0.00
样板间	1,846,112.00		461,527.98		1,384,584.02
园林景观区	14,108,877.10		3,527,219.28		10,581,657.82
合计	16,235,572.26		4,269,330.42		11,966,241.84

14. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末金额	期初金额
递延所得税资产		
减值准备	48,156,311.00	47,521,676.97

项目	期末金额	期初金额
其中：应收账款	2,834,190.21	2,694,367.99
其他应收款	5,283,381.49	4,788,569.68
存货	1,500,785.99	1,500,785.99
可供出售金融资产	38,537,953.31	38,537,953.31
预收售房款	109,863,316.98	92,572,190.42
预提开发成本	22,208,881.82	22,208,881.82
预提土地增值税	352,521,924.4	352,521,924.39
销售代理费	2,867,247.44	4,240,785.42
可抵扣亏损	0.00	0.00
预提费用	1,655,229.98	281,692.01
投资性房地产公允价值变动	5,221,535.65	
合计	542,494,447.27	519,347,151.03
递延所得税负债		
投资性房地产公允价值变动	272,340,765.71	269,958,068.74
长期股权投资折价差额	5,250,411.99	5,250,411.99
其他	0.00	0.00
合计	277,591,177.70	275,208,480.73

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
投资性房地产公允价值变动	1,089,363,062.84
长期股权投资折价差额	21,001,647.95
小计	1,110,364,710.79
可抵扣差异项目	
减值准备	192,625,244.15
其中：应收账款	11,336,760.80
其他应收款	21,133,526.14
存货	6,003,143.97
可供出售金融资产	154,151,813.24
预收售房款	439,453,267.83
预提开发成本	88,835,527.29
预提土地增值税	1,410,087,697.55
销售代理费	11,468,989.71
预提费用	6,620,919.92
投资性房地产公允价值变动	20,886,142.62
小计	2,169,977,789.07

15. 资产减值准备明细表

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	其他转出	
可供出售金融资产减值准备	154,151,813.24				154,151,813.24
坏账准备	45,893,432.90	1,849,828.29	8,114,856.93		39,628,404.26
存货跌价准备	6,003,143.97				6,003,143.97
合计	206,048,390.11	1,849,828.29	8,114,856.93		199,783,361.47

16. 应付账款

(1) 应付账款

项目	期末金额	期初金额
合计	4,939,905,420.09	4,709,318,373.14
其中：1年以上	3,453,504,122.39	2,340,352,278.01

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

(3) 期末应付账款中应付关联方款项金额为 1,438,362,302.28 元，明细情况详见本附注九、(三) 4；

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

17. 预收款项

(1) 预收款项

项目	期末金额	期初金额
合计	9,849,938,416.06	9,837,262,501.05
其中：1年以上	5,591,713,580.35	2,320,740,554.68

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

(2) 期末预收账款中预收关联方款项金额为 83,470.00 元，明细情况详见本附注九、(三) 6。

(3) 预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项

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

(4) 预收款项主要明细列示如下:

项目	期末金额	期初金额
预收售房款	9,738,178,007.81	9,732,730,190.53
其中:筑华年项目	85,900,360.49	114,790,606.73
首城国际中心项目	152,697,233.00	797,793,814.00
首城汇景湾项目	972,333,337.00	438,870,429.00
首城南湖1号项目	95,316,499.00	32,982,862.00
徜徉集项目	1,228,248,024.00	1,237,902,834.00
世华泊郡项目	585,100,547.00	1,085,274,716.20
重庆熙城项目	175,737,821.34	159,389,383.00
龙樾湾(重庆)项目	306,202,669.38	187,924,894.00
世华龙樾项目	2,699,453,787.50	3,185,281,925.50
顺悦居项目	1,145,463,961.00	1,087,396,362.00
海梓府项目(原亦庄项目)	189,113,964.00	14,200,000.00
花市枣苑项目	300,000.00	300,000.00
世华水岸项目	295,169.00	295,169.00
龙樾湾(成都)项目	821,030,691.10	662,519,439.10
上河湾项目	1,280,983,944.00	727,807,756.00
供暖费-城承物业、重庆物业	83,470.00	27,301,615.04
物业费-城承物业、重庆物业	2,610,150.87	31,017,842.17
预收股权转让款	80,000,000.00	
预收租金	18,878,845.68	
预收车位费	10,187,941.70	
合计	9,849,938,416.06	9,791,049,647.74

18. 应付职工薪酬

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
工资、奖金、津贴和补贴	20,981,742.03	149,075,479.91	148,554,568.65	21,502,653.29
职工福利费	0.00	13,285,100.95	13,286,600.95	-1,500.00
社会保险费	2,372,039.97	34,651,091.11	34,352,164.11	2,670,966.97
其中:医疗保险费	1,185,895.41	7,311,666.00	7,199,627.31	1,297,934.10
基本养老保险费	59,761.80	14,692,715.24	14,656,546.85	95,930.19
年金缴纳	299,233.74	11,094,884.36	10,935,165.64	458,952.46
失业保险费	575,893.06	680,121.07	682,923.56	573,090.57
工伤保险费	7,275.31	266,485.54	268,175.60	5,585.25

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
生育保险费	243,980.65	605,218.90	609,725.15	239,474.40
住房公积金	1,154,488.28	10,820,411.44	10,989,027.44	985,872.28
工会经费和职工教育经费	2,191,106.61	3,351,867.85	5,920,425.16	-377,450.70
非货币性福利				
辞退福利				
其他		113,244.00	113,244.00	
合计	26,699,376.89	211,297,195.26	213,216,030.31	24,780,541.84

19. 应交税费

项目	期末金额	期初金额
企业所得税	55,881,395.12	318,889,558.33
营业税	12,750,490.60	82,090,585.98
土地增值税	3,876,495.67	30,418,598.00
个人所得税	2,915,289.95	18,489,662.24
城市维护建设税	1,089,560.73	5,296,118.18
教育费附加	454,988.19	4,057,577.65
契税	0.00	50,700,000.00
其他	-1,652,185.46	247,250.64
合计	75,316,034.80	510,189,351.02

20. 应付利息

项目	期末金额	期初金额
企业债券利息	63,633,333.33	17,833,333.33
分期付息到期还本的长期借款利息	900,000.00	300,000.00
短期借款应付利息	0.00	0.00
合计	64,533,333.33	18,133,333.33

本公司期末应付企业债券利息情况详见本附注八、23、25。

21. 应付股利

单位名称	期末金额	期初金额	超过1年未支付原因
子公司个人股东	19,200.00	19,200.00	个人股东已撤资，无法支付
北京城市开发集团有限责任公司	70,000,000.00		
合计	70,019,200.00	19,200.00	

22. 其他应付款

(1) 其他应付款

项目	期末金额	期初金额
合计	462,080,496.43	469,623,565.46
其中：1 年以上	144,704,581.33	106,743,150.66

(2) 期末其他应付款中应付关联方款项金额为 55,589,533.40 元，明细情况详见本附注九、(三) 5。

(3) 期末其他应付款中不含应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末大额其他应付款

项目	金额	账龄	性质或内容
北京市保障性住房建设投资中心	200,000,000.00	1-2 年	临时周转金
青岛官厅房地产公司	16,400,000.00	4 年以内	往来款
代收公共维修基金	15,859,899.99	1 年以内	代收公共维修基金
汪宏坤	15,139,279.37	5 年以内	股东往来
代收契税	13,524,214.22	1-2 年	代收契税等
锅炉更新改造费	12,783,211.23	5 年以内	预提维修费
合计	273,706,604.81		

23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末金额	期初金额
一年内到期的长期借款	375,000,000.00	1,220,000,000.00
一年内到期的应付债券	499,015,166.91	497,833,367.17
合计	874,015,166.91	1,717,833,367.17

(1) 本公司之子公司兴华公司向北京银行股份有限公司营业部借款 250,000,000.00 元，贷款期限自 2012 年 9 月 25 日起至 2014 年 9 月 24 日。由本公司提供连带保证责任。

(2) 本公司之子公司世纪鸿城向北京银行股份有限公司中轴路支行借款 120,500,000.00 元，贷款期限自 2012 年 5 月 16 日至 2014 年 10 月 8 日，借款 4,500,000.00 元，贷款期限自 2012 年 3 月 31 日至 2014 年 10 月 8 日。由本公司提供连带保证责任。

(3) 经国家发展和改革委员会发改财金[2007]3109号“关于同意本公司发行2007年公司债券的批复”批准，本公司于2007年11月21日发行公司债券，发行总额500,000,000.00元，折价额13,776,000.00元，期限7年；债券采用单利按年计息，固定年利率为6.08%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；债券募集资金用于奥运村、国家体育馆、五棵松文化体育中心项目建设。该公司债券由北京银行股份有限公司提供该债券存续期间及该债券到期之日起两年的全额连带责任保证担保。

24. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末金额	期初金额
信用借款	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
抵押借款	3,545,296,663.39	2,570,400,000.00
保证借款	7,154,000,000.00	4,377,000,000.00
合计	12,099,296,663.39	8,347,400,000.00

(2) 期末金额中前五名长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	年末金额		年初金额	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
北京银行绿港国际中心支行	2014/3/14	2017/3/13	人民币	6.15	0.00	1,000,000,000.00	0.00	
建信信托有限责任公司	2013/6/21	2015/6/20	人民币	8.10	0.00	1,000,000,000.00	0.00	1,000,000,000.00
中信银行世纪城支行	2014/1/30	2017/1/29	人民币	6.765	0.00	870,000,000.00	0.00	
五矿国际信托有限公司	2013/8/30	2015/8/29	人民币	8.30	0.00	800,000,000.00	0.00	800,000,000.00
新华信托股份有限公司	2014/3/21	2016/3/20	人民币	8.50	0.00	800,000,000.00	0.00	
合计					0.00	4,470,000,000.00	0.00	1,800,000,000.00

(3) 抵押及担保情况

1) 本公司向中国农业银行亚运村支行借款800,000,000.00元，贷款期限自2013年7月26日至2016年7月25日。以密云观光塔住宅小区项目（现上河湾项目）土地使用权及在建工程作抵押。

2) 本公司之子公司首城公司向中国工商银行平谷支行借款700,000,000.00元，贷款开始日期为2013年8月26日，贷款期限3年。以平谷区马坊镇（现首城汇景湾项目）A03-02、A03-03、A04-01、A04-02、A05-02地块、商业金融项目作抵押。

3) 本公司之子公司首城公司向兴业银行东单支行借款696,300,000.00元，贷款开始日期为2013年12月27日，贷款期限3年。以平谷区马坊镇（现首城汇景湾项目）B09-01、

B10-01 地块作抵押。

4) 本公司之子公司首城公司向中国银行天津津南支行借款 84,246,663.39 元, 贷款开始日期为 2013 年 6 月 28 日, 贷款期限 3 年。以南湖 1 号项目(1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 号楼)及土地使用权作抵押。

5) 本公司之子公司首城公司向兴业银行天津武清支行行借款 230,000,000.00 元, 贷款开始日期为 2013 年 12 月 2 日, 贷款期限 3 年。以武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和规划路六西侧土地使用权作抵押。

6) 本公司之子公司重庆地产公司向中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行借款 265,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 6 月 27 日至 2015 年 12 月 31 日, 以抵押价值为 548,000,000.00 元的国有土地使用权 105D 房地证 2011 字第 50419 号、第 50420 号及第 50421 号土地使用权作抵押。

7) 本公司之子公司兴泰公司向北京银行金运支行借款 380,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 11 月 22 日至 2015 年 11 月 22 日。以评估价值为 674,000,000.00 元的徜徉集项目 03、04 地块及其在地的地上建筑物为抵押。

8) 本公司之子公司兴合公司向华夏银行北京亮马河支行借款 108,000,000.00 元, 借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 26 日。本公司之子公司兴合公司向华夏银行北京亮马河支行借款 112,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 4 月 25 日至 2023 年 4 月 24 日。以评估价值为 700,690,000.00 元的泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押, 同时由本公司提供连带保证担保责任。

9) 本公司之子公司兴云公司向新时代信托股份有限公司借款 720,000,000.00 元, 借款期限自 2013 年 12 月 27 日至 2015 年 12 月 26 日。由本公司提供连带责任还款保证, 由本公司之子公司兴华公司提供抵押, 抵押物为评估价值为 1,312,000,000.00 元的朝阳区北苑家园秋实街 1 号中心会所。

10) 本公司之子公司重庆地产向东亚银行股份有限公司重庆分行借款 63,750,000.00 元, 借款期限自 2012 年 10 月 31 日至 2015 年 10 月 30 日。以价值为 230,550,500.00 元的开发项目-重庆熙城项目作为抵押, 以重庆熙城项目在建工程的所有经营收益权益作质押, 同时由本公司提供连带责任保证。

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

12) 本公司之子公司兴华公司通过中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行, 取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 700,000,000.00 元, 委托贷款期限为 2011 年 9 月 6 日至 2016 年 3 月 5 日。由本公司提供连带保证担保责任。

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

14) 本公司之子公司兴华公司通过华夏银行股份有限公司北京上地支行，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 200,000,000.00 元，委托贷款期限为 2012 年 12 月 5 日至 2015 年 9 月 4 日。由本公司提供连带保证担保责任。

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

16) 本公司之子公司世纪鸿城向中信银行股份有限公司北京媒体村支行借款 100,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 8 月 16 日至 2017 年 8 月 15 日。本公司之子公司世纪鸿城向中信银行股份有限公司北京媒体村支行借款 100,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日。由本公司提供连带责任保证。

17) 本公司之子公司世纪鸿城向建信信托有限责任公司借款 1,000,000,000.00 元，借款期限自 2013 年 6 月 21 日至 2015 年 6 月 20 日。由本公司提供连带责任保证。

18) 本公司之子公司兴华公司向中信银行股份有限公司北京世纪城支行借款 870,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 1 月 30 日至 2017 年 1 月 29 日。由本公司提供连带责任保证。

19) 本公司之子公司兴华公司向北京银行绿港国际中心支行借款 1,000,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 13 日。由本公司提供连带责任保证。

20) 本公司之子公司兴华公司向新华信托股份有限公司借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 21 日至 2016 年 3 月 20 日。由本公司提供连带责任保证。

21) 本公司之子公司成都公司向中国农业银行股份有限公司成都光华支行借款 106,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 25 日至 2017 年 2 月 18 日。以抵押价值为 213,233,700.00 元的双国用（2010）第 18778 号土地使用权作抵押。

22) 本公司之子公司成都公司向中国银行股份有限公司借款 500,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日。由本公司提供连带责任保证。

25. 应付债券

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

续表

债券种类	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末金额
公司债券	30,600,000.00	0.00	45,900,000.00	896,618,326.57

中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于2009年9月28日发行公司债券，发行总额900,000,000.00元，折价额9,060,000.00元，期限7年；债券采用单利按年计息，固定年利率为6.80%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

26. 长期应付款

借款单位	期限	期初金额	利率 (%)	应计利息	期末金额	借款条件
合计	—	12,000,000.00	—	600,000.00	12,000,000.00	—
其中：						
北京城建集团有限责任公司（工会）	2013-10-1 至 2016-9-30	12,000,000.00	10.00	600,000.00	12,000,000.00	

本公司之子公司兴华公司2013年与北京城建集团有限责任公司工会签订了《有偿使用送温暖基金的协议》补充协议，约定2010年10月1日关于《有偿使用送温暖基金的协议》继续有效，并作如下补充：(1)基金使用期限为3年，自2013年10月1日至2016年9月30日；(2)兴华公司按每季度300,000.00(年利率10%)支付使用费，如银行同期贷款利率高于此利率，按银行贷款利率支付使用费。截至2014年6月30日，兴华公司应付本金12,000,000.00元，利息余额为900,000.00元。

27. 股本

股东名称/类别	期初金额		本期变动		期末金额	
	金额	比例	本期增加	本期减少	金额	比例
有限售条件股份						
国家持有股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：国有法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他内资持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中：境内法人持股	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
有限售条件股份合计	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00	0.00%
无限售条件股份						
人民币普通股	889,200,000.00	100.00%	177,840,000.00	0.00	1,067,040,000.00	100%

股东名称/类别	期初金额		本期变动		期末金额	
	金额	比例	本期增加	本期减少	金额	比例
无限售条件股份合计	889,200,000.00	100.00%	177,840,000.00	0.00	1,067,040,000.00	100%
股份总额	889,200,000.00	100.00%	177,840,000.00	0.00	1,067,040,000.00	100%
其中：城建集团	448,240,936.00	50.41%	108,895,357.00	0.00	557,136,293.00	52.21%
有限售条件股份						
无限售条件股份	448,240,936.00	50.41%	108,895,357.00	0.00	557,136,293.00	52.21%

28. 资本公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
股本溢价	994,766,219.36		177,840,000.00	816,926,219.36
其他资本公积	538,375,864.10		8,955,943.11	529,419,920.99
合计	1,533,142,083.46		186,795,943.11	1,346,346,140.35

29. 盈余公积

项目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
法定盈余公积	564,612,162.49	0.00	0.00	564,612,162.49

30. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
上年年末金额	5,544,824,799.12	—
加：年初未分配利润调整数	0.00	—
本年年初金额	5,544,824,799.12	—
加：本期归属于母公司股东的净利润	185,817,132.11	—
减：提取法定盈余公积	0.00	10.00
应付普通股股利	391,248,000.00	
本期期末金额	5,339,393,931.23	

31. 少数股东权益

子公司名称	少数股权比例	期末金额	期初金额
北京首城置业有限公司	50.00%	933,621,624.49	912,036,742.25
北京城和房地产开发有限公司	25.60%	19,781,500.01	19,992,424.59
北京城建成都地产有限公司	34.00%	-25,629,082.27	-26,461,744.89
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	-315,103.94	-156,356.96
合计	—	927,458,938.29	905,411,064.99

32. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	3,067,145,013.86	2,699,902,207.17
其他业务收入	91,086,167.82	55,897,898.02
合计	3,158,231,181.68	2,755,800,105.19
主营业务成本	2,230,676,032.78	1,666,134,718.47
其他业务成本	6,324,068.79	1,367,667.87
合计	2,237,000,101.57	1,667,502,386.34

(1) 主营业务—按行业分类

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发销售	2,984,013,272.45	2,149,453,633.78	2,615,932,830.42	1,587,768,056.23
物业管理	80,013,132.41	78,065,521.43	75,933,536.73	71,929,703.29
拆迁	3,118,609.00	3,156,877.57	8,035,840.02	6,436,958.95
合计	3,067,145,013.86	2,230,676,032.78	2,699,902,207.17	1,666,134,718.47

(2) 主营业务—按地区分类

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	2,770,141,777.32	2,004,830,351.54	2,498,997,168.21	1,495,059,168.41
成都	223,962,499.79	171,065,695.15	1,021,900.00	289,046.46
重庆	73,040,736.75	54,779,986.09	199,883,138.96	170,786,503.60
合计	3,067,145,013.86	2,230,676,032.78	2,699,902,207.17	1,666,134,718.47

(3) 主营业务—按项目分类

项目名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
筑华年	38,638,404.00	20,236,390.63	469,353,181.00	176,342,165.01
世华龙樾	636,094,735.00	521,586,228.12		
世华泊郡	1,023,633,881.00	873,205,547.25	1,173,745,037.00	789,283,804.82
成都龙樾湾	223,537,363.00	170,706,977.94		
徜徉集	239,860,139.00	201,255,083.47		
首城国际中心	753,086,002.00	311,189,969.22	772,530,392.00	451,511,294.01
尚源·印象	612,000.00	192,614.39	2,828,450.00	1,091,481.52
重庆熙城南区	59,521,383.23	44,184,977.12	193,980,202.42	167,106,795.75
重庆熙城北区	3,244,855.25	1,379,025.88		

项目名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆龙樾湾	5,784,509.97	5,516,819.76		
其他	83,131,741.41	81,222,399.00	87,464,944.75	80,799,177.36
合计	3,067,145,013.86	2,230,676,032.78	2,699,902,217.17	1,666,134,718.47

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例 (%)
北京市建筑设计研究院	18,359,523.50	0.58
个人1	15,874,655.00	0.50
个人2	14,371,531.00	0.46
个人3	11,525,760.00	0.36
北京易事达投资有限公司	10,959,801.40	0.35
合计	71,091,270.90	2.25

33. 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
土地增值税	133,052,193.84	47,072,613.98	土地增值额 30%-60%
营业税	156,606,491.83	136,577,684.38	应税收入 5%
城市维护建设税	10,496,921.95	9,559,425.01	流转税 7%
教育费附加	4,700,304.80	4,097,330.51	流转税 3%
地方教育费附加	3,062,519.45	2,002,745.99	流转税 2%
房产税	1,758,044.57	1,705,220.12	房产原值*(1-30%)*1.2%
土地使用税	87,583.64	87,583.64	3 元/平方米、18 元/平方米
价格调节基金	157,871.09	647.43	--
合计	309,921,931.17	201,103,251.06	--

34. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	21,762,213.14	32,805,494.12
广告费	41,793,627.95	21,780,738.70
职工薪酬	8,920,126.15	6,494,500.46
售楼处费用	11,251,814.72	2,978,021.30
展览费	4,830,132.13	2,433,867.10
样板间费用	5,857,225.26	589,156.42
其他	1,495,880.50	3,664,285.23
合计	95,911,019.85	70,746,063.33

35. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	118,206,475.81	79,091,839.85
办公费、差旅费	27,313,446.24	27,126,976.20
税金	12,186,252.37	8,005,561.36
业务招待费	4,078,850.60	7,597,239.28
聘请中介机构费用	4,929,000.00	5,862,800.00
折旧费	3,309,013.12	2,422,976.66
会务费	229,421.70	3,003,157.21
劳动保护费	1,792,511.61	1,687,324.10
其他	5,256,369.23	7,952,138.91
合计	177,301,340.68	142,750,013.57

36. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	27,840,594.45	59,187,226.58
减：利息收入	12,150,507.76	18,790,385.81
加：其他支出	1,153,758.62	627,917.84
合计	16,843,845.31	41,024,758.61

37. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-6,265,028.64	807,418.25

38. 公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	1,639,458.66	-36,116.83

39. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,729,767.86	79,768,563.56
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	21,546,485.88
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	47,950,000.00	34,300,000.00
合计	45,220,232.14	135,615,049.44

(2) 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

项目	本期金额	上期金额
合计	47,950,000.00	34,300,000.00
其中：		
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	13,650,000.00	0.00

(3) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额
合计	-2,729,767.86	79,768,563.56
其中：		
北京科技园建设集团股份有限公司	7,375,026.96	65,739,257.27
深圳市中科招商创业投资有限公司	2,758,422.18	17,553,459.47
国奥投资发展有限公司	-11,132,278.79	2,294,159.12
北京乐健医疗投资有限公司	-1,094,795.16	-5,835,144.34
北京城建万科天运置业有限公司	-154,008.79	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	-472,629.78	15,829.44
北京市天银地热开发有限责任公司	-9,504.48	1,002.60

40. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		31,673.73	
政府补助利得	4,316,434.00	2,078,242.59	
违约赔偿收入	1,304,047.00	199,909.58	1,304,047.00
其他利得	600.00	201,870.25	600.00
合计	5,621,081.00	2,511,696.15	1,304,647.00

(2) 政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	来源和依据
供热补贴	4,316,434.00	2,078,242.59	北京市朝阳区财政局

41. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		23,260.40	
赔偿金、违约金及罚款支出	291,523.27	522.28	291,523.27
对外捐赠	1,400,000.00	1,800,000.00	1,400,000.00
其他支出	2,119,824.11	1,549,969.59	2,119,824.11
合计	3,811,347.38	3,373,752.27	3,811,347.38

42. 借款费用

项目	本期金额
费用化借款费用	27,840,594.45
资本化借款费用	423,428,982.75
其中：存货中资本化借款费用	423,428,982.75
合计	451,269,577.20

43. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	111,496,294.09	207,943,869.70
递延所得税费用	-13,173,903.34	5,639,262.43
合计	98,322,390.75	213,583,132.13

44. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期金额	上期金额
归属于母公司股东的净利润	1	185,817,132.11	490,136,649.88
归属于母公司的非经常性损益	2	1,705,893.13	15,737,906.39
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	184,111,238.98	474,398,743.49
年初股份总数	4	889,200,000.00	889,200,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数(I)	5	177,840,000.00	177,840,000.00
发行新股或债转股等增加股份数(II)	6	0.00	0.00
增加股份(II)下一月份起至年末的累计月数	7	0.00	0.00
因回购等减少股份数	8	0.00	0.00
减少股份下一月份起至年末的累计月数	9	0.00	0.00
缩股减少股份数	10	0.00	0.00
报告期月份数	11	6.00	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7 \div 11 - 8 \times 9 \div 11 - 10$	1,067,040,000.00	1,067,040,000.00
基本每股收益(I)	$13=1 \div 12$	0.1741	0.4593
基本每股收益(II)	$14=3 \div 12$	0.1725	0.4446
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	15	0.00	0
转换费用	16	0.00	0
所得税率	17	25.00%	25.00%
认股权证、期权行权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	18	0.00	0
稀释每股收益(I)	$19=[1+(15-16) \times (1-17)] \div (12+18)$	0.1741	0.4593

项目	序号	本期金额	上期金额
稀释每股收益(II)	$20 = [3 + (15 - 16) \times (1 - 17)] \div (12 + 18)$	0.1725	0.4446

45. 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1. 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-8,955,943.11	95,031.87
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
3. 其他		
合计	-8,955,943.11	95,031.87

46. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
收回投标保证金	1,323,000,000.00
一般单位资金往来款	456,707,885.53
代收契税、公共维修基金等	75,295,777.20
利息收入	10,757,661.18
其他押金及保证金	3,342,102.11
政府补助	10,883,413.74
备用金	2,916,890.90
其他	31,880,693.95
合计	1,914,784,424.61

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
投标保证金	1,767,150,000.00
一般单位资金往来款	237,032,847.46
代付契税、公共维修基金等	160,800,126.30
销售费用	80,010,528.56
管理费用	40,072,926.69
押金及保证金	1,596,647.10
代垫工程水电费	2,468,984.53
备用金	4,221,224.25
捐款	1,400,000.00

项目	本期金额
违约金、罚款等	545,731.95
其他	47,682,808.05
合计	2,342,981,824.89

3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
东亚银行抵押借款保证金	7,866,024.00

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	277,865,005.41	552,999,958.39
加: 资产减值准备	-6,265,028.64	807,418.25
固定资产折旧、投资性房地产摊销	4,315,505.69	3,149,906.70
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	4,269,330.42	1,266,227.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)		23,260.40
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)	-1,639,458.66	36,116.83
财务费用(收益以“-”填列)	27,840,594.45	41,024,758.61
投资损失(收益以“-”填列)	-45,220,232.14	-135,615,049.44
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-23,147,296.24	5,691,183.03
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	2,382,696.97	-111,862.85
存货的减少(增加以“-”填列)	-2,684,522,193.65	-390,787,842.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-94,150,353.51	-103,840,020.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-146,689,968.38	17,767,568.83
其他		0.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,684,961,398.28	-7,588,376.95
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,585,399,015.13	6,647,757,556.53
减: 现金的期初余额	5,061,107,607.16	5,686,315,632.41
现金及现金等价物净增加额	-475,708,592.03	961,441,924.12

(3) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	4,585,399,015.13	6,647,757,556.53
其中: 库存现金	1,386,256.87	3,025,936.68

项目	本期金额	上期金额
可随时用于支付的银行存款	4,581,364,859.42	6,642,134,117.39
可随时用于支付的其他货币资金	2,647,898.84	2,597,502.46
期末现金和现金等价物余额	4,585,399,015.13	6,647,757,556.53

九、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

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

(2) 控股股东的注册资本及其变化(单位:万元)

控股股东	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北京城建集团有限责任公司	109,197.32	0.00	0.00	109,197.32

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	期末金额	期初金额	期末比例	期初比例
北京城建集团有限责任公司	557,136,293.00	448,240,936.00	52.21%	50.41%

2. 子公司

(1) 子公司

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京城建兴华地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发,销售商品房	梁伟明	101909889
青岛京城房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛	房地产经营	张万国	163659328
北京城和房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发,销售商品房	刘旭	633647031
北京城建兴业置地有限公司	有限责任公司	北京	土地开发,房地产开发,物业管理,房地产经纪业务	刘长福	791603309
北京大东房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产项目开发,销售商品房	梁伟明	802949656
北京世纪鸿城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发,销售自行开发的商品房;信息咨询,物业管理	苏兆安	672350919

子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
北京首城置业有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理	程丰	799007229
首城(天津)投资发展有限公司	有限责任公司	天津	房地产开发	程丰	578337099
北京城建重庆地产有限公司	有限责任公司	重庆	房地产开发、销售商品房	李学富	202840067
北京城建兴合房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	李学富	692326166
北京城建兴泰房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	刘旭	551417339
北京城建成都地产有限公司	有限责任公司	四川	房地产开发、销售商品房	武涛	551061651
北京城建重庆物业管理有限公司	有限责任公司	重庆	物业、管理	刘露军	203290714
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	有限责任公司	北京	房屋拆迁, 建筑物拆除, 渣土清运	梁伟明	101185841
北京城承物业管理有限责任公司	有限责任公司	北京	物业管理	彭明林	10118841X
北京城建兴云房地产有限公司	有限责任公司	北京	房地产开发、销售商品房	刘长福	590698479
北京城建(海南)地产有限公司	有限责任公司	三亚	房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修及项目管理	陈小房	062305141
三亚樾城投资有限公司	有限责任公司	三亚	房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修及项目管理	陈小房	069673676

(2) 子公司的注册资本及其变化(单位: 万元)

子公司名称	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	0.00	0.00	65,000.00
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	0.00	0.00	1,050.00
北京城和房地产开发有限责任公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京大东房地产开发有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京首城置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	0.00	0.00	20,000.00
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	0.00	0.00	12,000.00
北京城建兴合房地产开发有限公司	7,980.00	0.00	0.00	7,980.00
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建成都地产有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
北京城建重庆物业管理有限公司	300.00	0.00	0.00	300.00
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	0.00	0.00	1,100.00
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	0.00	0.00	500.00
北京城建兴云房地产有限公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00
北京城建(海南)地产有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
三亚樾城投资有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00

(3) 对子公司的持股比例或权益及其变化(单位: 万元)

子公司名称	持股金额		持股比例	
	期末金额	期初金额	期末金额	期初金额
北京城建兴华地产有限公司	65,000.00	65,000.00	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	1,050.00	1,050.00	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	2,232.00	2,232.00	74.40%	74.40%
北京城建兴业置地有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%
北京大东房地产开发有限公司	800.00	800.00	80.00%	80.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	5,000.00	5,000.00	50.00%	50.00%
首城(天津)投资发展有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	7,980.00	7,980.00	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	3,300.00	3,300.00	66.00%	66.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	300.00	300.00	100.00%	100.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	1,100.00	1,100.00	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	500.00	500.00	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00%	100.00%
北京城建(海南)地产有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	100.00%
三亚樾城投资有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%	100.00%

3. 联营企业

联营企业	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
北京市天银地热开发有限责任公司	有限责任公司	北京	任启贵	热力生产和经营
北京华原兴业房地产经纪有限公司	有限责任公司	北京	梁伟明	房地产中介服务
北京科技园建设(集团)股份有限公司	股份有限公司	北京	直军	基础设施开发、建设; 房地产开发, 销售商品房
深圳市中科招商创业投资有限公司	有限责任公司	深圳	陈代华	投资高新技术产业和其他技术创新产业
国奥投资发展有限公司	中外合资公司	北京	张敬东	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护
北京乐健医疗投资有限公司	有限责任公司	北京	周游	投资
北京城建万科天运置业有限公司	有限责任公司	北京	王恒清	房地产开发、专业承包; 建设工程项目管理; 物业管理

(续)

联营企业	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
北京市天银地热开发有限责任公司	7,000.00	28.57%	28.57%	726365690
北京华原兴业房地产经纪有限公司	100.00	40.00%	40.00%	556889618
北京科技园建设(集团)股份有限公司	200,000.00	14.00%	14.00%	731109632

联营企业	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	组织机构代码
深圳市中科招商创业投资有限公司	40,000.00	30.00%	30.00%	700236882
国奥投资发展有限公司	140,000.00	20.00%	20.00%	717855110
北京乐健医疗投资有限公司	3,000.00	40.00%	40.00%	678206176
北京城建万科天运置业有限公司	5,000.00	34.00%	34.00%	09243569-2

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容	组织机构代码
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业			
	北京城建一建设发展有限公司	接受劳务	722602417
	北京城建二建设工程有限公司	接受劳务	101542386
	北京城建五建设集团有限公司	接受劳务	101640752
	北京城建七建设工程有限公司	接受劳务	101639946
	北京城建八建设发展有限责任公司	接受劳务	102303088
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	接受劳务	691679867
	北京城建安装集团有限公司	接受劳务	10110532-X
	北京城建建设工程有限公司	接受劳务	101905626
	北京城建集团总公司材料公司	接受劳务	101134649
	北京金都园林绿化有限责任公司	接受劳务	722619868
	北京市园林古建设计研究院有限公司	接受劳务	400708673
	北京城建房地产开发有限公司	受托管理、 租入、租出资产	102108442
	北京城建新城投资开发有限公司	受托管理	788981165
	北京城建亚泰建设集团有限公司	接受劳务	101720701
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	接受劳务	563642322
	北京城建亚泰装饰设计有限公司	接受劳务	751320566
	北京城建北苑宾馆有限公司	提供劳务	683556410
	北京市园林绿化有限公司	提供劳务	777658987
其他关联关系方			
	北京港源建筑装饰工程有限公司	接受劳务	600000717
	北京城建北方建设有限责任公司	接受劳务	73555651X
	北京城建道桥建设集团有限公司	接受劳务	101107974
	北京城建九建设工程有限公司	接受劳务	722601000
	北京城建六建设集团有限公司	接受劳务	102028784
	北京城建十建设工程有限公司	接受劳务	722604957
	北京城建天宁消防有限责任公司	接受劳务	101543477

(二) 关联交易
1. 接受施工劳务

关联方名称	项目名称	本期金额		上期金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园项目		1,000,000.00		
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园项目				500,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	北苑家园项目				1,000,000.00
北京城建建设工程有限公司	北苑家园项目				50,000.00
北京城建五建设工程有限公司	筑华年项目				1,000,000.00
北京城建七建设工程有限公司	筑华年项目				2,350,000.00
北京城建一建设工程有限公司	筑华年项目		7,400,000.00		4,000,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年项目		27,252,924.00	800,000.00	917,997.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	筑华年项目		5,100,000.00		1,000,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年项目		10,083,144.00	4,500,000.00	1,000,000.00
北京城建五建设工程有限公司	筑华年项目		2,000,000.00		
北京城建六建设工程有限公司	筑华年项目		11,249,961.00		300,000.00
北京城建远东建设工程有限公司	筑华年项目		8,517,230.00		1,030,000.00
北京城建建设工程有限公司	筑华年项目		6,430,000.00		
北京城建亚泰建设工程有限公司	顺悦居项目	6,131,600.00	1,000,000.00	12,886,585.00	6,500,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	顺悦居项目				1,900,000.00
北京城建七建设工程有限公司	顺悦居项目		15,765,791.00	18,103,752.00	19,700,000.00
北京城建一建设工程有限公司	顺悦居项目	6,482,434.00	1,200,000.00	11,783,976.00	8,400,000.00
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目			20,576,232.00	17,450,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	8,630,267.00	28,400,000.00	43,240,670.00	27,300,000.00
北京城建五建设工程有限公司	世华龙樾项目		1,668,000.00		300,000.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华龙樾项目	10,335,002.00	14,950,000.00	31,053,602.00	27,300,000.00
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目	9,545,504.00	16,020,000.00	53,818,108.00	27,800,000.00
北京城建八建设工程有限公司	世华龙樾项目	17,129,579.00	23,550,000.00	28,319,213.00	25,200,000.00
北京城建一建设工程有限公司	世华龙樾项目	7,672,688.00	15,150,000.00	14,270,790.00	14,400,000.00
北京城建安装工程有限公司	世华龙樾项目		3,570,000.00		4,749,611.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	世华龙樾项目	261,423.00			
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目		3,078,280.00		2,280,000.00
北京城建一建设工程有限公司	海梓府项目	56,787,181.00	29,950,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	海梓府项目	50,518,479.00	16,550,000.00		
北京城建十六建设工程有限公司	海梓府项目	89,085,313.00	23,000,000.00		
北京城建亚泰建设工程有限公司	世华泊郡	28,016,565.59	29,775,637.05	518,751.66	13,489,171.60
北京城建八建设发展有限责任公司	世华泊郡	22,386,249.99	25,564,736.20	103,100.00	15,517,014.60
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡			542,400.00	6,420,100.00
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡			735,500.00	12,299,279.00

关联方名称	项目名称	本期金额		上期金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡	1,032,015.40	10,303,945.26	1,621,400.00	5,843,000.00
北京城建安装工程有限公司	世华泊郡	373,988.50		3,318,528.48	2,829,400.00
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡			520,000.00	9,597,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡			595,500.00	7,560,400.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡	2,727,439.00	737,800.00	1,077,400.00	8,585,400.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华泊郡				2,000,000.00
北京城建天宁消防有限责任公司	世华泊郡	112,174.80	1,216,015.21		
北京城建建设工程有限公司	成都龙樾湾	23,516,094.08	14,007,819.32	26,379,404.68	31,422,811.30
北京城建七建设工程有限公司	成都龙樾湾	26,148,394.43	20,880,847.94	10,440,719.74	17,696,335.33
北京城建北方建设有限责任公司	成都龙樾湾	33,080,225.84	21,341,378.60	24,036,117.24	27,979,390.76
北京城建二建设工程有限公司	成都龙樾湾	42,295,648.92	21,770,337.23	7,008,842.50	12,419,317.72
北京城建华宇建设工程有限公司	成都龙樾湾	8,116,909.00	6,004,836.50		
北京城建六建设工程有限公司	徜徉集项目	34,119,878.09	43,205,258.00	31,541,123.30	53,072,489.00
北京城建一建设工程有限公司	徜徉集项目	10,065,034.82	27,248,155.00	7,714,892.52	23,004,272.00
北京城建北方建设工程有限公司	徜徉集项目		26,634,401.00	2,197,620.43	24,276,545.00
北京城建亚泰建设工程有限公司	徜徉集项目		16,000,000.00		18,626,483.00
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目		5,411,830.75	3,807,318.73	5,752,043.40
北京金都园林绿化工程有限公司	徜徉集项目		4,660,868.00	2,738,221.77	5,531,346.00
北京城建十六建筑工程有限公司	徜徉集项目	21,548,935.45	15,294,292.45	65,022,228.35	38,677,788.00
北京市园林绿化有限公司	徜徉集项目	8,244,727.60	3,841,778.00		
北京城建亚泰建设工程有限公司	首城国际中心		12,582,988.00		
北京城建九建设工程有限公司	首城国际中心		67,500.00		5,622,146.70
北京城建六建设工程有限公司	首城国际中心		14,720,956.00		4,350,020.90
北京金都园林绿化有限责任公司	首城国际中心		887,357.00		
北京市园林古建设计研究院有限公司	首城国际中心				234,000.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	首城国际中心		5,264,836.30	4,008,020.00	1,000,000.00
北京城建五建设工程有限公司平谷分公司	首城国际中心	65,734,803.00	6,361,508.00		
北京城建亚泰建设工程有限公司	汇景湾	29,057,318.00	15,507,331.00	61,194,941.00	29,232,071.00
北京城建六建设工程有限公司	汇景湾	49,675,942.00	24,603,546.52	3,417,634.00	
北京城建九建设工程有限公司	汇景湾	52,019,040.00	38,145,829.00	3,362,937.00	
北京城建一建设工程有限公司	南湖 1 号	47,979,197.00	27,552,563.00		
北京城建六建设工程有限公司	泰和国际大厦		3,300,000.00		8,942,000.00
北京城建七建设工程有限公司	尚源·熙城南区		3,000,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	尚源·熙城北区		5,430,500.00	45,842,968.99	35,130,639.58
北京城建北方建设有限责任公司	尚源·熙城北区	4,600,000.00	7,560,000.00		
北京城建七建设工程有限公司	尚源·熙城北区	26,100,000.00	17,600,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	重庆龙樾湾	21,190,000.00	24,861,600.00	13,965,842.37	6,036,600.00

关联方名称	项目名称	本期金额		上期金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建七建设工程有限公司	重庆龙樾湾	4,340,000.00	15,317,900.00	40,118,466.78	26,091,271.28
北京城建亚泰建设工程有限公司	重庆龙樾湾	21,980,000.00	26,533,000.00	5,289,270.56	1,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	重庆龙樾湾	27,930,000.00	31,600,000.00		
北京城建二建设工程有限公司	上河湾	31,961,858.03	18,969,183.63	3,964,990.29	
北京城建六建设工程有限公司	上河湾	61,143,792.87	40,242,517.28	23,705,067.67	18,936,689.05
北京城建六众城工程有限公司	上河湾	26,836,654.84	18,811,928.03		
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾	46,015,999.21	36,048,020.25	2,569,243.50	2,055,394.80
北京城建亚泰建设工程有限公司	上河湾	32,496,797.34	26,668,206.27	11,414,751.42	9,131,801.13

2. 本公司接受关联方提供代理劳务情况如下：

关联方	项目名称	本期金额		上期金额	
		接受劳务	支付金额	接受劳务	支付金额
北京华原兴业房地产经纪有限公司	顺悦居项目	103,600.00	103,600.00		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	世华龙樾项目	0.00	2,722,830.00	6,971,990.29	11,518,870.00
合计		103,600.00	2,826,430.00	6,971,990.29	11,518,870.00

3. 关联租赁情况

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

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

4. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	兴华公司	700,000,000.00	2011/9/6	2018/3/5	否
本公司	兴华公司	310,000,000.00	2011/12/26	2017/9/26	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	兴华公司	250,000,000.00	2012/9/25	2014/9/24	否
本公司	兴华公司	200,000,000.00	2012/12/5	2015/9/4	否
本公司	兴华公司	554,000,000.00	2013/9/30	2016/9/29	否
本公司	兴华公司	870,000,000.00	2014/1/30	2017/1/29	否
本公司	兴华公司	1,000,000,000.00	2014/3/14	2017/3/13	否
本公司	兴华公司	800,000,000.00	2014/3/21	2016/3/20	否
本公司	世纪鸿城	4,500,000.00	2012/3/31	2014/10/8	否
本公司	世纪鸿城	1,000,000,000.00	2013/6/21	2017/6/20	否
本公司	世纪鸿城	100,000,000.00	2012/8/16	2017/8/15	否
本公司	世纪鸿城	120,500,000.00	2012/5/16	2014/10/8	否
本公司	世纪鸿城	100,000,000.00	2012/9/1	2017/8/31	否
本公司	兴合公司	108,000,000.00	2012/12/27	2022/12/27	否
本公司	兴合公司	112,000,000.00	2013/4/25	2023/4/24	否
本公司	兴云公司	720,000,000.00	2013/12/27	2015/12/26	否
本公司	成都公司	500,000,000.00	2014/3/31	2016/3/30	否
本公司	重庆公司	63,750,000.00	2012/10/31	2015/10/30	否
兴华公司	本公司	300,000,000.00	2013/1/22	2015/1/22	否
合计		7,812,750,000.00			

5. 关联方资金占用

关联方名称	借出金额	备注	本年计提利息
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	尚未归还，利率由5%变更为同期银行贷款利率上浮5.5%	254,606.67

6. 关联托管情况

2013年7月1日，本公司与控股股东城建集团签订《股权托管协议》，城建集团委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的0.20%收取托管费。

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

(三) 关联方往来余额

1. 关联方应收账款

关联方	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：北京城建房地产开发有限公司	5,887,285.90	0.00	5,368,893.42	0.00

关联方	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京城建北苑宾馆有限公司	4,130,000.00	0.00	4,130,000.00	0.00
北京金都园林绿化有限责任公司	387,531.42	19,376.57	1,263,610.87	63,180.54
合计	10,404,817.32	19,376.57	10,762,504.29	63,180.54

2. 关联方其他应收款

关联方	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
控股股东及最终控制方				
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	161,568.77	0.00	161,568.77	0.00
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：北京城建房地产开发有限公司	4,685,586.84	0.00	4,685,586.84	0.00
北京城建新城投资开发有限公司	4,096,819.38	0.00	4,096,819.38	0.00
北京城建七建设工程有限公司	1,296,775.40	1,048.20	2,888,170.89	524.10
北京城建亚泰建设集团有限公司	1,303,030.88	2,518.80	2,208,617.42	2,866.13
北京城建一建设发展有限公司	1,224,046.86	0.00	1,047,340.31	0.00
北京城建八建设发展有限责任公司	266,687.60	53,337.52	282,674.59	42,049.24
北京城建五建设集团有限公司	267,933.00	53,586.60	267,933.00	46,086.60
北京城建十六建筑工程有限责任公司	237,710.43	0.00	59,462.54	0.00
北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	36,200.00
北京城建二建设工程有限公司	166,050.21	15,237.00	15,237.00	15,237.00
北京金都园林绿化有限责任公司	14,718.80	0.00	10,367.66	0.00
合营及联营企业				
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
北京乐健医疗投资有限公司	81,084.00	5,971.20	81,084.00	5,971.20
其他关联关系方				
其中：北京城建北方建设有限责任公司	2,873,072.80	0.00	2,873,072.80	0.00
北京城建九建设工程有限公司	703,282.64	30,695.52	167,330.05	31,388.14
北京城建六建设集团有限公司	297,974.71	0.00	41,417.34	0.00
北京城建道桥建设集团有限公司	28,042.60	0.00	28,042.60	0.00
合计	25,740,584.92	1,798,594.84	26,950,925.19	1,780,322.41

3. 关联方预付账款

关联方	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：北京市园林古建筑设计研究院有限公司	900,000.00			

关联方	期末金额		期初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京城建七建设工程有限公司重庆分公司	1,650,000.00		1,650,000.00	
北京城建二建设工程有限公司	11,585,091.12			
北京城建建设工程有限公司	8,124,147.36			
北京城建七建设工程有限公司成都分公司	7,700,000.00			
北京城建北方建设有限责任公司	2,700,000.00			
北京城建华宇建设工程有限公司成都分公司	5,124,112.00			
北京城建一建设工程有限公司	3,000,000.00			
合计	50,373,313.73		1,650,000.00	

4. 关联方应付账款

关联方	期末金额	期初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：北京城建亚泰建设集团有限公司	203,668,120.69	231,299,173.74
北京城建七建设工程有限公司	140,677,600.66	204,135,107.43
北京城建一建设发展有限公司	201,381,827.00	166,194,775.48
北京城建八建设发展有限责任公司	101,082,321.24	100,288,049.49
北京城建十六建筑工程有限责任公司	118,829,134.72	46,227,755.72
北京城建建设工程有限公司	35,348,272.30	37,819,196.39
北京城建五建设集团有限公司	90,155,535.00	34,450,240.00
北京城建二建设工程有限公司	45,829,091.33	19,491,312.23
北京金都园林绿化有限责任公司	1,581,086.54	1,756,898.30
北京城建安装集团有限公司	492,504.75	1,162,620.88
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	316,000.00	316,000.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司		206,318.58
其他关联方		
其中：北京城建北方建设有限责任公司	115,773,705.91	159,514,789.22
北京城建六建设集团有限公司	170,188,899.19	155,794,964.19
北京城建道桥建设集团有限公司	72,535,624.77	134,735,536.52
北京城建九建设工程有限公司	111,873,794.59	72,007,757.75
北京城建十建设工程有限公司	22,699,945.87	30,925,093.87
北京港源建筑装饰工程有限公司	3,923,172.80	9,601,590.10
北京城建天宁消防有限责任公司	2,005,664.92	
合计	1,438,362,302.28	1,405,927,179.89

5. 关联方其他应付款

关联方	期末金额	期初金额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：北京城建七建设工程有限公司	6,492,022.89	6,080,436.03
北京城建一建设发展有限公司	5,812,842.29	5,812,842.29
北京城建亚泰建设集团有限公司	9,784,967.24	3,763,979.00
北京城建亚泰装饰设计有限公司	1,464,048.00	1,464,048.00
北京城建安装集团有限公司	2,064,402.80	939,846.72
北京城建八建设发展有限责任公司	5,726,389.87	922,600.52
北京金都园林绿化有限责任公司	397,725.43	397,725.43
北京城建北苑宾馆有限公司	247,674.00	247,674.00
北京城建集团总公司材料公司	166,000.00	166,000.00
北京城建五建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	219,533.58	
合营及联营企业		
其中：北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,088.00
北京华原兴业房地产经纪有限公司	16,425.00	16,425.00
其他关联关系方		
其中：北京城建道桥建设集团有限公司	8,007,233.28	8,028,630.28
北京城建北方建设有限责任公司	7,139,976.38	7,053,976.88
北京城建十建设工程有限公司	2,348,487.69	2,348,487.69
北京城建六建设集团有限公司	1,978,596.00	1,978,596.00
北京城建九建设工程有限公司	1,950,390.85	1,950,390.85
北京城建天宁消防有限责任公司	1,397,730.10	
合计	55,589,533.40	41,546,746.69

6. 关联方预收账款

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

7. 关联方其他往来余额

关联方	科目	期末余额	期初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业			
其中：北京城建集团有限责任公司(工会)	长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00
北京城建集团有限责任公司(工会)	应付利息	900,000.00	300,000.00
合营及联营企业			
北京市天银地热开发有限责任公司	应收利息	455,789.91	201,183.24

十、或有事项

1. 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司期末为商品房买受人提供住房按揭借款担保, 尚未结清的担保余额为 48.69 亿元(其中本公司提供担保余额为 5,999 万元, 本公司之子公司兴华公司提供担保余额为 11.60 亿元, 本公司之子公司世纪鸿城公司提供担保余额为 6.90 亿元, 本公司之子公司兴泰公司提供担保余额为 3.52 亿元, 本公司之子公司城和公司提供担保余额为 541.00 万元, 本公司之子公司首城公司提供担保余额为 18.14 亿元, 本公司之子公司重庆公司提供担保余额为 3.41 亿元, 本公司之子公司成都公司提供担保余额为 3.81 亿元, 本公司之子公司兴云公司提供担保余额 6,549.00 万元)。

2. 本公司为本公司之子公司提供担保事项

参见附注九、(二) 4. 担保明细表。

3. 除存在上述或有事项外, 截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司无其他重大或有事项。

十一、 承诺事项

截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司无其他重大承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项

1、 非公开发行股票

2014 年 4 月 16 日, 公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2014]397 号), 核准公司非公开发行股票。

2014 年 8 月 8 日, 公司向包括控股股东北京城建集团在内的 8 家投资者发行股份 50000 万股(其中北京城建集团认购 5000 万股, 锁定期三年; 其他 7 家投资者认购 45000 万股, 锁定期一年), 发行价格为 7.8 元/股, 共募集资金总额为 39 亿元, 扣除发行费用后的募集资金净额为 38.208 亿元, 已于 8 月 15 日到达公司募集资金专用账户。公司已于 8 月 20 日完成此次非公开发行股票登记托管相关工作。

2、 截止财务报告报出日, 本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司无需要披露的其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款
(1) 其他应收款分类

类别	期末金额				期初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄组合	7,203,364.43	0.10	1,344,219.48	18.66	168,970,888.75	2.10	9,358,886.41	5.54
款项性质特殊的应收款项	7,880,535,631.90	99.90	0.00	0.00	7,864,617,594.11	97.90	0.00	0.00
合计	7,887,738,996.33	100.00	1,344,219.48	0.02	8,033,588,482.86	100.00	9,358,886.41	0.12

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	166,884.98	2.32	8,344.25	162,276,664.69	5.00	8,113,833.23
1-2 年	359,792.67	4.99	35,979.27	708,827.83	10.00	70,882.78
2-3 年	708,827.83	9.84	106,324.17	458,176.81	15.00	68,726.52
3 年以上	5,967,858.95	82.85	1,193,571.79	5,527,219.42	20.00	1,105,443.88
合计	7,203,364.43	—	1,344,219.48	168,970,888.75	—	9,358,886.41

2) 款项性质特殊的应收款项

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	不计提原因
北京城建兴泰房地产开发有限公司	2,122,847,945.78	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建兴云地产有限公司	914,541,995.92	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京大东房地产开发有限公司	762,680,462.18	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	710,457,203.42	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京首城置业有限公司	214,166.88	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京世纪鸿城置业有限公司	1,592,262,020.93	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建成都地产有限公司	482,152,194.20	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建兴合房地产开发有限公司	7,307,549.30	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	23,967,108.22	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城承物业管理有限责任公司	85,550.14	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建(海南)地产有限公司	883,495,931.53	0.00	0.00	关联方无回收风险

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	不计提原因
三亚樾城投资有限公司	364,134,694.61	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	4,685,586.84	0.00	0.00	关联方无回收风险
北京城建新城投资开发有限公司	4,096,819.38	0.00	0.00	关联方无回收风险
合计	7,880,535,631.90	0.00	—	—

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

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	2,122,847,945.78	注 1	26.91	往来款
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	1,592,262,020.93	注 2	20.19	往来款
北京城建兴云地产有限公司	子公司	914,541,995.92	注 3	11.59	往来款
北京城建(海南)地产有限公司	子公司	883,495,931.53	1 年以内	11.20	往来款
北京大东房地产开发有限公司	子公司	762,680,462.18	注 4	9.67	往来款
合计		6,275,828,356.34	-	79.56	-

注 1: 北京城建兴泰房地产开发有限公司 1 年以内 1,818,174,047.49 元, 1-2 年 41,066,808.91 元, 2-3 年 91,293,056.01 元, 3 年以上 172,314,033.28 元。

注 2: 北京世纪鸿城置业有限公司 1 年以内 59,629,982.47 元, 1-2 年 1,457,071,846.96 元, 2-3 年 75,560,191.50 元。

注 3: 北京城建兴云地产有限公司 1 年以内 229,338,951.26 元, 1-2 年 648,301,524.66 元, 2-3 年 36,901,520.00 元。

注 4: 北京大东房地产开发有限公司 1 年以内 30,908,730.85 元, 1-2 年 49,508,281.33 元, 2-3 年 544,700,000.00 元, 3 年以上 138,013,450.00 元。

(4) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
北京城建兴泰房地产开发有限公司	子公司	2,122,847,945.78	26.91
北京世纪鸿城置业有限公司	子公司	1,592,262,020.93	20.19
北京城建兴云地产有限公司	子公司	914,541,995.92	11.59
北京城建(海南)地产有限公司	子公司	883,495,931.53	11.20

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
北京大东房地产开发有限公司	子公司	762,680,462.18	9.67
北京城建重庆地产有限公司	子公司	710,457,203.42	9.01
北京城建成都地产有限公司	子公司	482,152,194.20	6.11
三亚樾城投资有限公司	子公司	364,134,694.61	4.62
北京城建兴业置地有限公司	子公司	23,967,108.22	0.30
北京城和房地产开发有限责任公司	子公司	7,606,402.57	0.10
北京城建兴合房地产开发有限公司	子公司	7,307,549.30	0.09
北京城建房地产开发有限公司	关联方	4,685,586.84	0.06
北京城建新城投资开发有限公司	关联方	4,096,819.38	0.05
北京首城置业有限公司	子公司	214,166.88	0.00
北京城承物业管理有限责任公司	子公司	85,550.14	0.00
合计		7,880,535,631.90	99.90

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末金额	期初金额
按成本法核算长期股权投资	2,004,387,791.80	2,004,387,791.80
按权益法核算长期股权投资	1,307,153,067.71	1,395,555,139.69
长期股权投资合计	3,311,540,859.51	3,399,942,931.49
减：长期股权投资减值准备		
长期股权投资价值	3,311,540,859.51	3,399,942,931.49

(2) 按成本法、权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例%	表决权比例%	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
成本法核算								
北京城建兴华地产有限公司	100.00	100.00	838,000,000.00	838,000,000.00			838,000,000.00	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
北京城建兴云房地产有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00	
北京大东房地产开发有限公司	80.00	80.00	8,000,000.00	8,000,000.00			8,000,000.00	
北京城建重庆地产有限公司	100.00	100.00	103,762,743.72	103,762,743.72			103,762,743.72	
北京城建重庆物业管理有限公司	100.00	100.00	2,994,399.85	2,994,399.85			2,994,399.85	
北京首城置业有限公司	50.00	50.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
北京世纪鸿城置业有限公司	100.00	100.00	427,392,300.00	427,392,300.00			427,392,300.00	
北京城建成都地产有限公司	66.00	66.00	33,000,000.00	33,000,000.00			33,000,000.00	
北京城建兴合房地产开发有限公司	100.00	100.00	104,619,999.97	104,619,999.97			104,619,999.97	
北京城和房地产开发有限责任公司	74.40	74.40	71,338,000.00	71,338,000.00			71,338,000.00	
北京城建兴业置地有限公司	100.00	100.00	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	
青岛京城房地产开发有限公司	100.00	100.00	10,500,000.00	10,500,000.00			10,500,000.00	
北京城承物业管理有限责任公司	100.00	100.00	4,381,844.20	4,381,844.20			4,381,844.20	
北京腾宇拆迁有限责任公司	100.00	100.00	10,398,504.06	10,398,504.06			10,398,504.06	
北京城建(海南)地产有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	
三亚樾城投资有限公司	100.00	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	
小计			2,004,387,791.80	2,004,387,791.80			2,004,387,791.80	

被投资单位名称	持股比例%	表决权比例%	投资成本	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	本期现金红利
权益法核算								
北京城建万科天运置业有限公司	34.00	34.00	17,000,000.00		16,845,991.21		16,845,991.21	
北京市天银地热开发有限责任公司	28.57	28.57	20,000,000.00	22,575,816.99	-9,504.48		22,566,312.51	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	40.00	40.00	3,179,067.00	2,711,977.41	-472,629.78	1,672,304.12	567,043.51	
北京科技园建设(集团)股份有限公司	14.00	14.00	280,000,000.00	693,053,311.00	7,375,026.96	56,000,000.00	644,428,337.96	56,000,000.00
深圳市中科招商创业投资有限公司	30.00	30.00	121,918,223.27	344,803,561.30	2,758,422.18	45,000,000.00	302,561,983.48	45,000,000.00
国奥投资发展有限公司	20.00	20.00	280,000,000.00	318,954,212.28	-11,132,278.79		307,821,933.49	
北京乐健医疗投资有限公司	40.00	40.00	32,800,000.00	13,456,260.71	-1,094,795.16		12,361,465.55	
小计			754,897,290.27	1,395,555,139.69	14,270,232.14	102,672,304.12	1,307,153,067.71	101,000,000.00
合计			2,759,285,082.07	3,399,942,931.49	14,270,232.14	102,672,304.12	3,311,540,859.51	101,000,000.00

3. 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		3,495,568.00
其他业务收入	12,742,361.15	8,090,994.28
合计	12,742,361.15	11,586,562.28
主营业务成本		2,432,515.12
其他业务成本	1,524,661.85	700,472.84
合计	1,524,661.85	3,132,987.96

4. 投资收益

(1) 投资收益来源

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	327,546,674.05	
权益法核算的长期股权投资收益	-2,729,767.86	79,768,563.56
处置长期股权投资产生的投资收益		16,207,934.80
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	47,950,000.00	34,300,000.00
合计	372,766,906.19	130,276,498.36

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额
合计	327,546,674.05	
其中:		
北京城建兴华地产有限公司	257,546,674.05	
北京首城置业有限公司	70,000,000.00	

(3) 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

项目	本期金额	上期金额
合计	47,950,000.00	34,300,000.00
其中:		
国信证券股份有限公司	34,300,000.00	34,300,000.00
锦州银行股份有限公司	13,650,000.00	0.00

(4) 权益法核算的长期股权投资收益

项目	本期金额	上期金额
合计	-2,729,767.86	79,768,563.56
其中:		
北京科技园建设集团股份有限公司	7,375,026.96	65,739,257.27

项目	本期金额	上期金额
深圳市中科招商创业投资有限公司	2,758,422.18	17,553,459.47
国奥投资发展有限公司	-11,132,278.79	2,294,159.12
北京乐健医疗投资有限公司	-1,094,795.16	-5,835,144.34
北京城建万科天运置业有限公司	-154,008.79	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	-472,629.78	15,829.44
北京市天银地热开发有限责任公司	-9,504.48	1,002.60

5. 母公司现金流量表补充资料

项目	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	421,076,977.18	126,039,031.35
加：资产减值准备	-8,014,666.93	441,227.02
固定资产折旧、投资性房地产摊销	408,672.31	370,657.46
处置固定资产的损失(收益以“-”填列)		12,431.50
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)		
财务费用	139,217,809.38	-36,936,174.66
投资损失(收益以“-”号填列)	-372,766,906.19	-130,276,498.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-336,054.87	-29,548.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		2,432,515.12
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	134,116,986.53	35,789,277.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-64,744,132.50	-215,447,646.74
经营活动产生的现金流量净额	248,958,684.91	-217,604,728.87
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	272,164,454.69	617,360,475.48
减：现金的期初余额	209,839,582.42	507,634,131.64
现金及现金等价物净增加额	62,324,872.27	109,726,343.84

十五、 财务报告批准

本财务报告于 2014 年 8 月 28 日由本公司董事会批准报出。

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益表

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

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益		21,554,899.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,357,868.18	254,606.67
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,000.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,639,458.66	-36,116.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,506,700.38	-870,469.45
小计	2,590,626.46	20,902,919.60
减：所得税影响额	647,656.63	5,225,729.90
少数股东权益影响额(税后)	237,076.70	-60,716.69
合计	1,705,893.13	15,737,906.39

2. 净资产收益率及每股收益

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

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2.19%	0.1741	0.1741
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2.17%	0.1725	0.1725

第十章 备查文件目录

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

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：徐贱云

2014年8月28日