

公司代码：600683

公司简称：京投银泰

京投银泰股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现归属于上市公司股东的净利润 25,144,974.48 元。母公司实现净利润-127,092,288.36 元，加上年初未分配利润余额 690,928,357.37 元，减 2014 年度发放 2013 年度现金红利 22,964,105.51 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 540,871,963.50 元。公司目前处于成长阶段，项目建设资金需求量较大，本报告期不进行利润分配，留存未分配利润用于项目后续建设投入；本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

六、 前瞻性陈述的风险声明

公司 2014 年度报告涉及的未来计划等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	29
第六节	股份变动及股东情况.....	39
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第八节	公司治理.....	49
第九节	内部控制.....	52
第十节	财务报告.....	53
第十一节	备查文件目录.....	164

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅“第四节董事会报告”中“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析-（五）可能面对的风险”部分的内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

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

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见2011年年度报告公司基本情况。

（三）公司上市以来，主营业务的变化情况

公司前身为宁波华联集团股份有限公司，自 1993 年 9 月上市以来主营业务为五金交电化工、百货零售、批发业等。2005 年 11 月公司完成了商业资产剥离重组后，公司主营业务由商业百货零售、批发业转变为房地产开发、经营及租赁等业务。目前公司的经营范围为：客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）；房地产开发、经营及租赁；家用电器及日用品的批发、零售；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况

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

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
	签字会计师姓名	文武兴、莫伟

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	3,486,173,374.38	996,274,665.97	249.92	1,122,229,885.64
归属于上市公司股东的净利润	25,144,974.48	74,528,801.79	-66.26	86,496,857.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-343,026,623.88	-611,377,267.25	不适用	-433,549,142.16
经营活动产生的现金流量净额	183,568,068.87	-8,298,597,221.18	不适用	-727,892,855.32
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	1,868,241,977.61	1,866,061,108.64	0.12	1,839,682,850.66
总资产	29,660,440,367.97	24,009,913,370.78	23.53	14,992,040,919.79

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.03	0.10	-70.00	0.12
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.10	-70.00	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.46	-0.83	不适用	-0.59
加权平均净资产收益率(%)	1.35	4.01	减少2.66个百分点	4.81
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-18.35	-32.92	不适用	-24.11

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	223,018,329.30	主要系公司处置子公司股权产生的收益	661,084,085.05	559,332,312.98
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	8,949,150.64	主要系政府补助	29,106,068.00	21,858,603.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,198,587.80	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费	110,742,204.61	19,317,285.76
对外委托贷款取得的损益	163,720,846.96	收取参股公司委托贷款利息	53,184,279.83	86,558,135.68
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,303,646.18		2,049,005.58	-4,939,096.58
少数股东权益影响额	285,488.66		-303,778.66	-18,369.1
所得税影响额	-96,697,158.82		-169,955,795.37	-162,062,872.43
合计	368,171,598.36		685,906,069.04	520,045,999.31

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

1、总体经营情况概述

2014 年是房地产行业的调整年，市场供求关系逆转，去库存成为楼市的主线，行业进入调整换挡和稳定发展的新阶段。报告期内，全国商品住宅销售单价略有上升，但销售量明显下滑，整体销售额下降，全年销售面积约为 10.52 亿平方米，销售金额约为 6.24 万亿元，较上年同期分别下降 9.1%和 7.8%；主要城市房地产市场持续分化，一线城市竞争加剧，北京市场全年成交量出现较大幅度下滑，商品房销售面积同比下降 23.3%。

报告期内，公司继续深化“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，着力优化投资布局，提升运营效率。一方面，克服房地产行业下行的不利形势，全力打开销售局面，京内轨道物业项目均按计划有序推进，整体销售情况较好。根据易居（中国）克尔瑞信息集团的统计排名，公司 2014 年度签约销售额进入北京前五、全国百强。另一方面，年内新增北京市门头沟区潭柘寺 C 地块项目，出售晨枫公司股权，资产结构进一步优化，目前公司专业特色突出，资产整体质量相对优良。公司现持有的项目总建筑面积 300 万平方米，权益建筑面积 180 万平方米，在京货值占 90%以上。2014 年，实现了西华府、公园悦府两个轨道物业项目一期的销售结转，超额完成年度运营类指标任务，具体各项目进展情况如下：（1）西华府项目：项目累计签约销售金额 31 亿元，盖上商品房 7-10#楼取得竣工备案表并交付，2014 年签约销售金额位列北京商品住宅单盘销售第三名；（2）公园悦府项目：年内实现签约销售额 17 亿元，盖上商品房 1-6#楼取得竣工备案表并交付；（3）琨御府项目：全年实现签约销售金额 32 亿元，位列北京商品住宅单盘销售第二名；（4）潭柘寺 C 地块项目：10 月底中标项目，年底已完成方案设计阶段稿，开始办理立项等前期手续；（5）新里程项目：进行精装修及市政工程建设，全年实现签约销售金额 3.1 亿元；（6）金域公园项目：6 月份首次开盘销售，全年实现签约销售金额 3.4 亿元，一期取得竣工备案并交付；（7）无锡鸿墅项目：一期单体工程完工，正进行机电、市政及园林施工，3 月份首次开盘销售，全年实现签约销售额 0.8 亿元，位列无锡惠山新城板块别墅类项目年度成交额第二名。

同时，公司也更加深刻地认识到，轨道物业项目因距离轨道交通线路较近，为保障轨道交通运营安全，沉降限制要求严格，施工时间受限，施工工法复杂，施工组织难度大，质量要求高，使得项目成本增加且工期控制难度增大。不同轨道物业项目因与轨道交通线路的相对位置关系不同而存在差异，同一项目内不同位置的开发建设也存在差异。这些导致项目成本控制和收益预测难度加大。上述特点对开发企业的统筹、设计、开发能力提出了更高要求。公司将不断提高项目设计开发水平，尽可能以可控工期推出优质产品，通过有质量的增长及创新，提升轨道物业开发专业化能力，切实打造自身核心竞争力。

2、财务状况分析

报告期内，归属于上市公司股东净利润 2,514.50 万元，与上年同期相比减少 66.26%；公司实现营业总收入 348,617.34 万元，同比增幅 249.92%，主营业务收入中房地产业务实现收入 317,081.48 万元，较上年同期增加 250,307.46 万元，增幅 374.86%，主要系本报告期房地产项目结转销售收入同比增加所致；进出口业务收入 23,500.81 万元，较上年同期减少 1,118.37 万元，减幅 4.54%；国内贸易收入 5,361.41 万元；服务及其他收入 2,630.53 万元。报告期内公司处置股权增加利润总额 22,319.47 万元，较上年同期处置股权产生的利润总额减少 43,484.33 万元；公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提资产减值准备 8,438.45 万元，因计提减值准备导致利润总额减少 8,438.45 万元；剔除投资收益影响后利润总额较上年同期增加 58,687.50 万元。

报告期内，公司三项费用总计 31,210.56 万元，较上年同期减少 6,589.83 万元，减幅 17.43%；其中管理费用 12,358.40 万元，较上年同期增加 629.81 万元，增幅 5.37%；销售费用 11,246.18 万元，较上年同期增加 5,663.23 万元，增幅 101.44%，主要系公司规模扩大，项目增加，广告宣传及代理费增加，导致销售费用增加；财务费用 7,605.98 万元，与上年同期相比减少 12,882.87 万元，主要系公司转让股权收回投资款，费用化贷款减少所致。

本报告期末，公司资产负债率 92.68%，公司资产总额 2,966,044.04 万元，较上年末增加 565,052.70 万元，增幅 23.53%，资产总额中存货期末余额 2,310,980.00 万元，占资产总额的

77.91%，较期初增加 433,173.20 万元，增幅 23.07%，其中北京地区存货达 2,191,021.34 万元，占存货总额的 94.81%，主要系轨道物业项目及潭柘寺 C 地块项目，公司资产质量良好。负债总额 2,748,895.01 万元，较上年末增加 574,075.33 万元，增幅 26.40%，主要系随着公司规模的不间断扩大及项目开发速度的加快，预收账款及借款增加，负债总额中预收账款期末余额 562,724.20 万元，较期初增幅 161.51%，随着公司各项目滚动开发，预售资金快速回笼，公司有能力和偿还到期各项债务。

报告期末，归属于上市公司股东的净资产 186,824.20 万元，较上年末增加 218.09 万元；报告期内公司发放 2013 年度股东现金红利 2,296.41 万元；2014 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 2,514.50 万元。

3、公司主要项目及储备情况

截至报告期末，公司在建、拟建二级开发项目共 8 个，合计总建筑面积约 299.62 万平方米，2014 年全年施工面积 131.34 万平方米，竣工面积 14.69 万平方米，公司主要项目房地产储备情况如下表：

公司主要项目及储备情况

单位：万平方米

项目	项目位置	状况	权益	占地面积	总建筑面积	剩余可售面积	2014 年施工面积	2014 年竣工面积	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展作出租的土地及房产面积	
									土地	房产	土地	房产	土地	房产
公园悦府	北京昌平区	在建	51%	25.94	62.82	37.58	31.96	7.02	23.49	56.88	23.49	56.88	0	0
琨御府	北京海淀区	在建	51%	15.91	39.5	23.49	39.50	0	13.96	34.67	13.96	34.67	0	0
西华府	北京丰台区	在建	50%	23.32	66.28	43.05	28.87	4.88	20.52	58.33	20.52	58.33	0	0
潭柘寺C地块	北京门头沟区	拟建	51%	23.62	42.63	27.89	0	0	23.62	42.63	23.62	42.63	0	0
金域公园	北京房山区	在建	49%	2.75	6.96	4.04	6.96	2.79	2.19	5.55	2.19	5.55	0	0
新里程	北京房山区	在建	80%	7.14	17.14	3.98	10.46	0	2.89	6.94	2.89	6.94	0	0
鸿墅	无锡惠山区	在建	100%	24.16	47.04	36.85	7.08	0	23.62	45.97	23.62	45.97	0	0
泰悦府	鄂尔多斯东胜区	在建	49%	25.16	17.25	13.40	6.51	0	25.16	17.25	25.16	17.25	0	0
小计				148.00	299.62	190.28	131.34	14.69	135.45	268.22	135.45	268.22	0	0

注：剩余可售面积中未含车位等地下部分；表格中所有面积类数据均为项目整体面积，未按照公司权益折算。

4、公司房地产项目销售情况

2014 年，公司新推售公园悦府、琨御府及无锡鸿墅项目，加上已开盘销售的西华府、新里程及金域公园项目，公司年内实现签约销售面积 18.36 万平方米，签约销售金额 71.27 亿元，销售均价为 38,831 元/平方米。

项目	项目种类	报告期内签约销售面积 (万平方米)	销售价格 (元/平方米)	签约销售额 (万元)
公园悦府	住宅	5.94	29,102	172,849
西华府	住宅	3.69	39,183	144,450
琨御府	住宅	4.83	66,650	321,781
新里程	住宅	1.41	22,193	31,377
金域公园	住宅	1.42	23,832	33,808
无锡鸿墅	住宅	1.07	7,878	8,404
小计		18.36		712,669

5、公司主要房地产出租情况

物业名称	项目种类	可出租面积 (平方米)	出租率	2014 年度租金收入 (万元)	每平方米租金 (元/天)
阳光花园	幼儿园	2,436.00	100%	81.00	0.91
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	100%	269.81	3.26
华联 2 号楼及 中农信商厦	商用库房	10,794.11	100%	440.90	1.12
华联 3 号楼	商铺及购物中心	6,539.58	100%	1,479.64	6.20
	写字楼	6,468.56	95%	630.78	2.81

6、财务融资情况

报告期内，为保障房地产业务发展、日常经营及在建项目投资的资金需求，公司主要通过银行贷款、信托及股东借款方式进行融资，2014 年末公司融资余额 2,007,982.53 万元，加权平均融资成本年化利率为 9.62%；最低项目融资年化利率 9.17%，最高项目融资年化利率 10.32%，房地产项目利息资本化率 9.90%，利息资本化金额为 152,429.11 万元。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,486,173,374.38	996,274,665.97	249.92
营业成本	2,592,871,359.55	928,648,019.59	179.21
销售费用	112,461,809.53	55,829,507.38	101.44
管理费用	123,583,958.46	117,285,927.59	5.37
财务费用	76,059,751.88	204,888,479.94	-62.88
经营活动产生的现金流量净额	183,568,068.87	-8,298,597,221.18	不适用
投资活动产生的现金流量净额	983,525,162.48	1,521,599,355.47	-35.36
筹资活动产生的现金流量净额	-30,075,759.72	7,447,197,357.13	-100.40

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本报告期营业收入较上年同期增幅较大，主要系公园悦府及西华府项目实现销售结转，上年同期仅新里程项目实现销售结转，2014 年度实现销售结转面积及金额较上年同期增幅较大。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

2014 年度公司主要房地产项目完工及结转面积情况

单位：平方米

项目名称	本期已完工开发产品	本期已结转开发产品	本期尚未结转开发产品
公园悦府	69,482.33	48,109.25	21,373.08
西华府	48,001.04	47,933.25	67.79
合计	117,483.37	95,951.63	22,702.54

注：上述完工面积为可售商品房面积，不含车位等地下面积。

(3) 主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 203,696,336.47 元，占公司销售总额的 5.84%。

3、成本

(1) 成本分析表

分行业情况

单位：元

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	土地成本	1,332,294,618.87	51.38	239,598,640.79	25.80	456.05
房地产行业	建安成本及其他	941,411,281.55	36.31	345,223,585.73	37.17	172.70
房地产行业	折旧及其他	12,480,408.55	0.48	29,632,520.80	3.19	-57.88
进出口贸易	出口成本	231,645,760.81	8.93	242,090,518.68	26.07	-4.31
国内贸易	内销成本	53,125,256.41	2.05	50,270,660.83	5.41	5.68
旅游餐饮服务及其他	人工成本	8,912,505.03	0.34	8,544,370.50	0.92	4.31
旅游餐饮服务及其他	其他成本	11,294,986.26	0.44	9,887,307.42	1.06	14.24
旅游餐饮服务及其他	折旧及摊销	1,706,542.07	0.07	1,677,807.15	0.18	1.71

分产品情况

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产销售	土地成本	1,332,294,618.87	51.38	239,598,640.79	25.80	456.05
房产销售	建安成本及其他	941,411,281.55	36.31	345,223,585.73	37.17	172.70
物业租赁	折旧及其他	12,480,408.55	0.48	29,632,520.80	3.19	-57.88
进出口贸易	出口成本	231,645,760.81	8.93	242,090,518.68	26.07	-4.31

国内贸易	内销成本	53,125,256.41	2.05	50,270,660.83	5.41	5.68
旅游餐饮服务及其他	人工成本	8,912,505.03	0.34	8,544,370.50	0.92	4.31
旅游餐饮服务及其他	其他成本	11,294,986.26	0.44	9,887,307.42	1.06	14.24
旅游餐饮服务及其他	折旧及摊销	1,706,542.07	0.07	1,677,807.15	0.18	1.71

成本分析表中成本同比增加主要系房地产项目销售结转增加，各类成本相应增加。

(2) 主要供应商情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 102,122,359.82 元，占采购总额的 35.86%。

4、费用

A、销售费用 11,246.18 万元，较上年同期增加 5,663.23 万元，增幅 101.44%，主要系公司规模扩大，项目广告宣传及代理费增加所致。

B、财务费用 7,605.98 万元，较上年同期减少 12,882.87 万元，减幅 62.88%，主要系公司转让股权收回投资款，费用化贷款减少所致。

C、所得税费用 12,999.54 万元，较上年同期增加 72.85%，主要系公司本报告期利润总额增加所致。

5、现金流

A、经营活动

本报告期，公司经营活动现金流量净额为 18,356.81 万元，经营活动净流入较上年同期变化较大，主要系本报告期公司项目预售收入较大，项目购地支出较上年同期有所减少。

报告期内公司经营活动现金流量净额与本年度净利润无重大差异。

B、投资活动

本报告期，公司投资活动现金流量净额为 98,352.52 万元，较上年同期减少 35.36%，主要系转让项目公司股权收回投资款项减少。

C、筹资活动

本报告期，公司筹资活动现金流量净额为-3,007.58 万元，较上年同期变化较大，主要系公司销售回款增加用于偿还借款，购地支出减少相应借款减少。

6、其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司的利润构成及利润来源主要为房地产销售结转及股权转让。报告期内公司处置股权增加利润总额 22,319.47 万元，较上年同期处置股权产生的利润总额减少 43,484.33 万元；公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提资产减值准备 8,438.45 万元，因计提减值准备导致利润总额减少 8,438.45 万元；剔除投资收益影响后利润总额较上年同期增加 58,687.50 万元，主要系房地产销售业务结转增加。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，股东大会同意公司向中国证监会申请向社会公众投资者公开发行票面总额不超过人民币 8.6 亿元（含 8.6 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，并确定授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公司债券发行的相关事宜。根据监管要求，公司八届三十一次董事会、2015 年第一次临时股东大会审议通过了《关于调整发行公司债券股东大会决议有效期的议案》，同意调整本次公司债券发行股东大会决议有效期为“自

2013 年度股东大会审议通过之日起 12 个月”。目前公司债券发行工作尚在进行中，为保证本次公司债券发行工作的顺利完成，公司 2014 年度董事会提请股东大会将本次公开发行公司债券决议的有效期延长 12 个月。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

公司目前的发展战略详见本节“董事会关于公司未来发展的讨论与分析之公司发展战略”。

2014 年度经营计划中预计实现营业收入 20 亿元，实际完成营业收入 34.86 亿元，超额完成年度计划的 74.30%，主要系公司房地产业务销售结转收入增加所致。公司 2014 年度预计三项费用 5.28 亿元，实际发生 3.12 亿元，较年度预算节约 40.91%，主要系公司严格控制各项管理及营销费用开支，投资款收回偿还贷款利息支出减少。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	3,170,814,842.88	2,286,186,308.97	27.90	374.86	272.07	增加 19.92 个百分点
进出口贸易	235,008,052.11	231,645,760.81	1.43	-4.54	-4.31	减少 0.24 个百分点
国内贸易	53,614,084.76	53,125,256.41	0.91	5.36	5.68	减少 0.3 个百分点
旅游饮食服务及其他	26,305,299.35	21,914,033.36	16.69	-5.76	8.97	减少 11.27 个百分点
合计	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55	25.61	251.13	179.73	增加 18.98 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	3,140,227,435.00	2,273,705,900.42	27.59	423.14	288.79	增加 25.02 个百分点
物业租赁	30,587,407.88	12,480,408.55	59.20	-54.67	-57.88	增加 3.12 个百分点
进出口贸易	235,008,052.11	231,645,760.81	1.43	-4.54	-4.31	减少 0.24 个百分点
国内贸易	53,614,084.76	53,125,256.41	0.91	5.36	5.68	减少 0.3 个百分点
旅游饮食服务及其他	26,305,299.35	21,914,033.36	16.69	-5.76	8.97	减少 11.27 个百分点
合计	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55	25.61	251.13	179.73	增加 18.98 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明：

报告期内，公司房地产项目销售结转面积 95,951.63 平方米，结转收入 31.40 亿元，同比增长 423.14%，房地产销售业务毛利率为 27.59%，比上年增加 25.02 个百分点，主要系公司公园悦府及西华府项目销售结转。

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	3,153,527,899.30	392.59

宁波	332,214,379.80	-5.77
----	----------------	-------

主营业务分地区情况的说明：

公司发展战略为“以北京为中心，以轨道交通为依托”，2014年公司主营业务收入中北京地区占90.47%。

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,263,658,725.95	7.63	1,130,560,498.61	4.71	100.22	主要系公司公园悦府、琨御府、西华府项目预售，预收账款增加
应收账款	38,880,684.49	0.13	25,154,340.74	0.10	54.57	应收货款增加
存货	23,109,800,035.22	77.91	18,778,067,954.08	78.21	23.07	报告期内公司新获取潭柘寺C地块项目
预付款项	251,653,899.01	0.85	130,007,860.17	0.54	93.57	主要系项目预付工程款增加
可供出售金融资产	251,673,800.00	0.85	125,905,000.00	0.52	99.89	主要系本期增加投资
长期股权投资	185,487,452.95	0.63	276,764,522.51	1.15	-32.98	主要系参股公司亏损
递延所得税资产	129,741,753.04	0.44	39,744,947.12	0.17	226.44	主要系公司预收账款按税法规定预交所得税产生的时间性差异较上年同期增加
其他非流动资产	745,515,463.37	2.51	383,823,000.00	1.60	94.23	主要系公司其他流动资产中委托贷款到期置换转入其他非流动资产
短期借款	960,800,000.00	3.24	504,500,000.00	2.10	90.45	主要系流动资金借款增加
应付账款	1,184,393,830.69	3.99	152,780,261.91	0.64	675.23	主要系项目应付工程款增加
预收款项	5,627,242,025.44	18.97	2,151,865,360.25	8.96	161.51	主要系公司琨御府项目报告期内实现预售但尚未达到收入结转条件
应付职工薪酬	59,525,881.94	0.20	41,157,587.90	0.17	44.63	主要系公司规模扩大，专业技术人员增加
应交税费	265,886,229.88	0.90	84,993,931.20	0.35	212.83	主要系期末应交企业所得税及土地增值税金额较大
应付利息	80,484,684.14	0.27	140,911,295.35	0.59	-42.88	主要系以前年度计提

						借款利息根据协议到期转入本金
其他应付款	1,369,850,120.24	4.62	2,306,838,460.71	9.61	-40.62	主要系公司处置股权合并范围变化
一年内到期的非流动负债	10,368,615,375.00	34.96	3,957,362,492.53	16.48	162.01	主要系长期借款中一年内到期的借款增加
长期借款	7,526,734,625.00	25.38	12,402,150,000.00	51.65	-39.31	主要系一年内到期借款部分增加转出
预计负债	39,780,000.00	0.13				根据公司转让持有晨枫公司股权签署的《股权转让协议》相关约定,公司管理层根据目前掌握的信息,基于谨慎性原则,对该事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债

(四) 核心竞争力分析

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

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内投资额(万元)	13,595.00
投资额增减变动数(万元)	-1,520.00
上年同期投资额(万元)	15,115.00
投资额增减幅度(%)	-10.06

被投资公司情况

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注	金额(万元)
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	51.00	设立新公司	1,020.00
北京基石创业投资基金(有限合伙)	投资管理咨询	43.08	股权投资	12,575.00
合计				13,595.00

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
中国农业银行	金钥匙·本利丰	7,000.00	2014-10-14	2014-12-10	浮动收益	47.01	7,000.00	47.01	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰步步高	5,000.00	2014-10-28	2014-11-18	浮动收益	7.34	5,000.00	7.34	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰步步高	1,000.00	2014-10-28	2014-10-29	浮动收益	0.10	1,000.00	0.10	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰·34天	3,000.00	2014-10-30	2014-12-3	浮动收益	11.74	3,000.00	11.74	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰·34天	2,000.00	2014-11-14	2014-12-18	浮动收益	7.82	2,000.00	7.82	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰步步高	7,000.00	2014-12-5	2014-12-18	浮动收益	6.36	7,000.00	6.36	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰步步高	11,000.00	2014-12-15	2014-12-16	浮动收益	1.08	11,000.00	1.08	是	否	否	否
中国农业银行	本利丰步步高	7,000.00	2014-12-19	2015-1-15	浮动收益	13.20			是	否	否	否
合计	/	43,000.00	/	/	/	94.65	36,000.00	81.45	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)												
委托理财的情况说明			2014年4月23日董事会八届二十二次会议决议、2014年5月15日2013年度股东大会会议决议审议通过了《关于利用自有闲置流动资金购买短期银行保本理财产品的议案》，2014年度公司累计发生理财金额为4.3亿元，累计实现收益81.45万元。2014年12月19日理财产品已在到期日收回。									

(2) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,216.67	194.43
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,215.00	194.16
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,213.33	193.89
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,211.67	193.63
上海礼兴酒店有限公司	5,000.00	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,210.00	193.36
上海礼兴酒店有限公司	3,467.82	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	836.90	146.26
上海礼兴酒店有限公司	339.70	2年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	82.66	13.78
上海礼兴酒店有限公司	1,105.27	1年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	134.11	134.11
上海礼兴酒店有限公司	857.74	1年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	104.07	55.51
上海礼兴酒店有限公司	1,780.35	1年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	215.42	215.42
上海礼兴酒店有限公司	1,000.00	1年	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营	121.33	64.71

		期		营用款							公司		
上海礼兴酒店有限公司	756.70	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	91.81	15.30
上海礼兴酒店有限公司	1,163.89	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	141.22	37.66
上海礼兴酒店有限公司	2,490.00	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	302.12	302.12
上海礼兴酒店有限公司	2,486.14	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	301.65	301.65
上海礼兴酒店有限公司	4,500.00	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	546.00	91.00
上海礼兴酒店有限公司	1,438.46	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	167.34	167.34
上海礼兴酒店有限公司	2,750.00	1年期	12%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	333.67	55.61
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	300.00	2年期	11%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	68.43	7.59
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,600.00	1年期	11%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	177.96	177.96
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	559.63	1年期	11%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	61.90	61.90
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	2,120.08	1年期	11%	日常经营营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	235.80	235.80
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,360.00	2年期	11%	日常经营营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	1,984.84	396.97
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,500.00	2年期	11%	日常经营营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,223.38	444.68
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,000.00	2年期	11%	日常经营营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,105.28	421.06
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	12,000.00	2年期	11%	日常经营营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,519.00	503.80

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,800.00	2年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,469.81	493.96
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,500.00	2年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,396.47	479.29
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,000.00	2年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,285.56	457.11
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	6,600.00	2年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	1,367.30	273.46
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	230.00	2年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	43.01	43.01
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	13,235.67	1年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	1,472.10	397.98
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	5,600.00	1年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	622.84	232.15

委托贷款情况说明：

以上利率为年利率；委托贷款金额不含尚未结清的委托贷款利息。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	23,000.00	876,876.35	48,783.37	-118.49
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	158,523.93	35,411.66	-1,015.27
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	529,900.41	29,657.04	21,784.42
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	587,931.03	18,960.00	17,342.47
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	706,754.04	-611.22	-2,193.31
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	432,449.41	1,010.01	-9.99
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	22,781.08	-8,175.89	-5,535.43
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	18,994.48	3,132.57	-249.90
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,498.87	-3,312.46	-929.80
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	162,304.78	52,763.62	-1,305.43
参股公司：					
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	3,000.00	111,792.30	-12,844.53	-12,263.10
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	148,217.67	-1,853.52	-21,052.07
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	83,607.24	26,592.07	386.30
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	房地产开发与经营	5,000.00	125,946.75	31,997.13	88.79

注：涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值。

(2) 股权投资变动情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	股权变动对利润总额的影响	情况说明
北京京投瀛德置业有限公司	5,000.00	-	51%	-9.99	报告期新增项目公司
北京晨枫房地产开发有限公司	5,000.00	51%	-	22,319.47	股权转让

另：2011年9月，京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（下称“合作开发协议”）第四条约定：项目公司（京投银泰置业）的注册资本为1亿元，各方出资比例为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%）分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3500万元，2014年4月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。

(3) 对公司净利润影响达到10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投万科房地产开发有限公司	-134.74	-1,355.46	-1,015.27	本期无房地产结转收入，主要是期间费用导致亏损
北京京投银泰置业有限公司	174,090.91	29,061.37	21,784.42	本期结转收入，实现净利润较大
北京京投银泰尚德置业有限公司	140,066.58	23,150.78	17,342.47	本期结转收入，实现净利润较大
北京京投兴业置业有限公司	-	-2,869.90	-2,193.31	本期无房地产结转收入，主要是期间费用导致亏损
北京潭柘投资发展有限公司	325.82	-5,506.10	-5,535.43	基本无收入，主要是期间费用导致亏损
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	-	-929.80	-929.80	无收入，主要为利息费用
无锡惠澄实业发展有限公司	-	-1,733.03	-1,305.43	本期无房地产结转收入，主要是期间费用导致亏损
上海礼兴酒店有限公司	18,211.09	-21,051.72	-21,052.07	酒店项目开业时间较短收入较少，折旧摊销及利息费用较大

(4) 投资收益中占比在10%以上的股权投资项目

单位：万元 币种：人民币

单位名称	产生的投资收益	投资收益占比	情况说明
北京晨枫房地产开发有限公司	22,319.47	164.81%	股权转让
上海礼兴酒店有限公司	-8,983.65	-66.33%	酒店项目开业时间较短收入较少，折旧摊销及利息费用较大

以上投资项目在报告期内投资收益占净利润均超过50%。

(5) 经营业绩变动 30%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2014 年净利润	2013 年净利润	增减变动 (%)	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	-118.49	-5,306.07	不适用	2014 年公司基本无业务，仅发生少量的管理费用并且权益法确认了部分投资收益，当期亏损较少。2013 年亏损较大的主要原因是公司涉及一般分立，对资产评估增值缴纳企业所得税
北京京投万科房地产开发有限公司	-1,015.27	-3,065.41	不适用	本期无收入结转，仅期间费用导致亏损
北京京投银泰置业有限公司	21,784.42	-1,949.66	不适用	2014 年实现部分交房，导致净利润增加较大
北京京投银泰尚德置业有限公司	17,342.47	-382.47	不适用	2014 年实现部分交房，导致净利润增加较大
北京京投兴业置业有限公司	-2,193.31	-417.91	不适用	2014 年开盘销售导致销售费用增加较多，亏损增加
宁波华联房地产开发有限公司	-249.90	114.17	-318.88	2014 年部分房屋出租到期出现短期空置，导致收入减少，净利润减少
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	-929.80	-2,066.44	不适用	财务费用减少

(6) 资产总额变动 30%以上的子公司、参股公司

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2014 年底资产总额	2013 年底资产总额	增减变动	变动原因
北京京投兴业置业有限公司	706,754.04	527,398.08	34.01%	2014 年项目全面开工建设，开发投入增加
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	125,946.75	85,164.18	47.89%	往来款项增加

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目计划总投资	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
新里程	207,236.00	在建	23,757.90	194,706.01	-4,588.35
无锡鸿墅	239,055.00	在建	22,434.20	64,966.65	-2,930.84
西华府	843,619.00	在建	135,346.55	583,980.15	19,657.04
公园悦府	902,961.00	在建	123,979.75	659,059.22	16,960.00
琨御府	906,500.00	在建	102,842.26	629,303.33	-2,611.22
潭柘寺 C 地块	895,384.00	前期	424,572.71	424,572.71	-9.99
基石基金	25,150.00	至 2014 年 12 月 31 日，该基金已投资项目 11 个，累计投	12,575.00	25,150.00	

		资 金 额 3.95 亿元			
合计	4,019,905.00	/	845,508.37	2,581,738.07	/
非募集资金项目情况说明	<p>2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额 25,150 万元，截至本报告期末已完成全部出资。</p> <p>项目进度：为最近一期的情况。</p> <p>项目收益：为项目公司累计实现净利润的情况。</p> <p>涉及房地产项目的投入金额：包括已投入尚未支付部分。</p>				

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2014 年，经济下行压力加大，房地产开发投资增速下滑，商品房销售面积与销售额降幅持续扩大，房企存货显著增加，主要城市房地产市场继续分化，北京等一线城市房地产行业竞争加剧，行业告别黄金时代，进入白银时代。在行业利润率整体下降、去化速度减缓导致资金链绷紧的背景下，业内企业战略取向出现差异，部分企业选择业务转型或逐步退出房地产行业，部分企业实施多元化、降低地产业务或住宅地产比重，部分企业进行区域扩张、走向海外市场，部分企业开展管理或业务模式创新、打造自身竞争优势。与此同时，政府出台一系列政策，从调整限购限贷到降息降准，均在一定程度上提振了市场信心，到四季度库存上升趋缓，消化周期趋于稳定，市场开始出现积极态势。

未来，面对错综复杂的国内外形势，国家经济仍将保持稳增长、调结构、转方式的主基调，财政、货币等宏观政策以及全面深化改革的多项举措仍将支持房地产行业平稳健康发展，支持居民自住和改善性住房需求。截至 2015 年度一季度，房地产信贷进一步放松，企业融资渠道拓宽，居民住房需求得到释放。房地产调控手段逐步市场化，政策面、资金面趋于利好，北京面临京津冀一体化和申办冬奥会的新机遇，开发企业之间竞争将愈加激烈，对企业的运营效率、产品竞争力和服务内容质量提出更高要求。

(二) 公司发展战略

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

(三) 经营计划

在整体经济下行、行业深度调整和区域市场竞争加剧的形势下，公司将坚持既定的发展战略，进一步提升运营效率和管控水平，努力实现有质量有效益可持续健康的发展。

- 1、加大项目开发销售力度，加快资金回笼，2015 年力争达到 70 亿元销售规模。
- 2、进一步优化投资结构，加快处置非核心资产。
- 3、积极参与北京土地市场，寻求合适的项目机会。
- 4、努力拓展多元化融资渠道，创新融资方式，增强资金实力。
- 5、建立完善产品标准化管理体系，提升轨道物业项目开发的核心竞争力，提升公司品牌溢价能力。
- 6、2015 年公司财务预算指标：营业收入 72.78 亿元，三项费用 6.57 亿元。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为完成 2015 年度的经营计划和工作目标，预计公司资金需求较大，公司将通过收回投资款、销售资金回笼、商业银行贷款、股东借款及资本市场融资等途径和方式来解决。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业经历过过去十几年的快速增长后，总体来看，各城市房地产市场形势出现分化，部分二三线城市供需严重失衡；同时，政府对房地产市场的调控方法也逐步从行政手段转向市场手段，各地限购限贷政策逐步退出，不动产登记及房产税等市场调节方式提上议事日程。房地产项目受政策及市场形势影响较大，公司所开发的项目也在所难免，存在一定程度的政策及市场风险。

2、财务风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求。公司要力求以相对较低的资金成本及时足额筹集到发展所需资金。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。

3、行业竞争风险

公司目前在建、拟建项目主要位于北京，公司战略发展重点也是北京，但随着房地产市场形势的变化，大中型房企均向一二线城市回归，北京土地市场竞争愈加激烈，公司在北京获取土地资源的难度加大。一线城市的开发项目面临较大的成本压力，加上北京实施“竞地价、限价”政策，且短期不会放松限购政策，将挤压房地产企业利润空间。随着市场继续调整转型，对房企产品的差异化要求也有所提高，市场的变化、竞争的加剧以及房企市场集中度的提高都要求房企进一步提高运营效率、提升品牌溢价能力。与国内龙头房企相比，公司在轨道物业开发上形成了先发优势，具有一定的竞争力，但在其他类型的项目竞争中，从品牌溢价能力、产品标准化水平等方面看仍存在一定差距。就轨道物业而言，根据目前北京城市发展的实际和轨道交通建设的发展规律，未来新推出的潜在轨道物业项目位置可能渐渐远离城市中心区，土地增值空间减少，且项目推出的时间很不确定，不规律，不连续，使得公司项目规划和利润筹划有更大难度，对公司业务发展的稳定性带来一定影响。

4、投资风险

近年，公司结合京外房地产市场形势的变化，先后处置了一批回收期较长的非核心资产，相继转让了多家在外埠的项目公司股权、债权，尚有部分款项待回收，公司将对相关款项进行积极催收，必要时不排除采取法律手段维护公司及股东利益。同时，公司将继续寻求合适机会进一步处置部分京外项目。此外，基于谨慎性原则，公司对鄂尔多斯项目公司涉及委托贷款计提了资产减值准备，并从 2015 年 1 月 1 日起暂停确认对鄂尔多斯项目公司委托贷款利息收入，未来市场如何变化、是否需进一步减值存在不确定性。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据公司章程的规定，公司充分考虑对投资者的回报，除特殊情况外，原则上每年按当年实现的母公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利；公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，若满足了公司正常生产经营和长期发展的资金需求，且有足够的货币资金，将采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的 5%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

报告期内，公司严格执行分红政策，2014 年 4 月 23 日、5 月 15 日，公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司 2013 年度利润分配的预案》。公司 2013 年度利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.31 元（含税），分配金额为 22,964,105.51 元。2014 年 7 月 1 日，公司发布《2013 年度利润分配实施公告》（详见公告临 2014-024），2014 年 7 月 8 日为现金红利发放日。公司 2013 年度利润分配方案已执行完毕。

公司八届三十三次董事会审议通过 2014 年度利润分配预案如下：按中国会计准则计算的母公司当期净利润为负数，不提取法定盈余公积金；2014 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 25,144,974.48 元、母公司净利润为-127,092,288.36 元，母公司累计税后可供分配利润 540,871,963.50 元，公司目前处于成长阶段，项目建设资金需求量较大，本报告期不进行利润分配，留存未分配利润用于项目后续建设投入。本年度不进行资本公积转增股本。公司独立董事已发表独立意见，并同意本次利润分配预案，该预案尚须提交股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年					25,144,974.48	
2013 年	0	0.31	0	22,964,105.51	74,528,801.79	30.81
2012 年	0	0.65	0	48,150,543.81	86,496,857.15	55.67

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1、轨道物业项目实现经济和社会效益“双丰收”

公司大力发展的轨道物业，即地铁车辆段及轨道沿线综合开发项目，主要是在地铁停车库库顶和紧邻的落地区域及轨道沿线，进行民用建筑开发建设。轨道物业项目的开发建设为政府、市民乘客等多方带来较大的经济效益和社会效益。在方便市民乘客居住和出行的同时，轨道物业项目的发展有助于缓解北京用地日趋紧张、地价持续上涨的困难，探索出了一条集约高效用地的新模式。公司现有的轨道物业项目受到市场高度认可。在项目实际开发过程中，为给客户高质量的产品和服务，公司在保障安全、减震降噪、节能环保等方面深入研究探索，进行大量投入，取得显著成果，切实履行了房地产开发企业的社会责任。

2、北京东方红学校捐助活动

2013 年到 2014 年，公司持续对东方红打工子弟学校进行改建和捐助活动。一年多的时间里，公司投入了大批人力、物力和财力，将东方红校舍整修一新；并向学校捐赠了由员工自发筹款购买的篮球架、电子琴、打印机等学习用品及教学所需的设备，极大改善了学校的教学环境。此外，公司还将下属定都峰景区作为学校的户外教育培训基地，并于 2014 年 10 月 18 日进行了授牌仪式。公司将全民体育事业与困难群体帮扶行动有机结合在一起，关注教育，关心弱势学生群体，为基层教育事业的环境改善尽企业应尽的社会责任。

3、定都峰低碳环保健康行

2014年10月18日，公司在定都峰景区主办了第二届“京投银泰”杯定都阁低碳环保健康行公益活动，来自北京市长跑俱乐部的200多名会员、以及北京市昌平区东方红学校的师生共计500余人，由定都峰景区大门停车场登山行进至定都峰山顶，全程3.5公里。通过低碳环保健康行活动的开展，公司将定都峰景区打造成了一个基础性公益平台，持续性地向社会公众推广健康生活的理念，倡导低碳、健康、亲近自然的生活方式。

4、门头沟区潭柘寺敬老院资助活动

2014年春节之前，公司对门头沟区潭柘寺敬老院进行了爱心捐助活动，向老人们赠送了毛毯、羽绒服、牛奶水果等诸多生活用品和食品，大大改善了老人们的生活质量。公司长期与潭柘寺敬老院保持帮持关系，秉承爱老敬老、奉献爱心的理念，并坚持付诸于实践。

5、公司荣获“中国全面小康论坛”——“社会责任企业典范”奖项

2014年12月20日，公司在《求是》杂志社主办的“2014第九届中国全面小康论坛”上被授予“2014年度社会责任企业典范”奖项。该奖项肯定了京投银泰在“立足公益，关注社会发展，不断以企业的影响力和实际行动引领社会公益新风潮”方面所做出的努力，激励公司日后继续不忘企业社会责任，坚持为构建小康和谐社会尽一己之力。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

无

六、其他披露事项

1、2014年1月23日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除的函，获悉：中国银泰质押给华鑫国际信托有限公司的我公司5,753万股无限售流通股股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解除质押，质押解除登记日为2014年1月22日。

2、2014年1月29日，公司收到第二大股东中国银泰关于股票质押式回购交易的函，获悉：中国银泰将其持有的我公司5,753万股无限售流通股股票质押给招商证券股份有限公司（下称“招商证券”），用于办理股票质押式回购交易业务，初始交易日为2014年1月28日，购回交易日为2015年1月28日。上述质押已在招商证券办理了相关手续。

3、2014年2月11日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除及再质押的函，获悉：中国银泰质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行（下称“浦发银行北京分行”）的我公司7,500万股无限售流通股股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（下称“证券登记公司”）解除质押，质押解除登记日为2014年2月10日；同日，中国银泰将上述股票再次质押给浦发银行北京分行，质押登记日为2014年2月10日，期限1年，相关质押手续已在证券登记公司办理完毕。

4、2014年10月10日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除的函，获悉：中国银泰质押给招商证券股份有限公司用于办理股票质押式回购交易业务的我公司5,753万股无限售流通股股票解除质押，质押解除登记日为2014年10月9日。

5、2014年11月4日，公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除的函，获悉：中国银泰质押给交通银行股份有限公司北京海淀支行的我公司51,399,736股无限售流通股股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解除质押，质押解除登记日为2014年11月3日。

6、2014年11月25日，公司收到第二大股东中国银泰关于开展融资融券业务的函，获悉：中国银泰与招商证券股份有限公司（下称“招商证券”）开展融资融券业务，于2014年11月24日将所持我公司无限售流通股股票25,000,000股转入招商证券融资融券信用账户，该部分股权所有权未发生转移。

7、2014年12月9日，公司收到第二大股东中国银泰关于开展融资融券业务的函，获悉：中国银泰与招商证券股份有限公司（下称“招商证券”）开展融资融券业务，于2014年12月8日将所持我公司无限售流通股股票30,000,000股转入招商证券融资融券信用账户，该部分股权所有权未发生转移。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	北京晨枫房地产开发有限公司 51%股权	2014 年 12 月 22 日	47,662.72	-1,221.90	22,319.47	否	市场协议价格	是	是	57.69	

出售资产情况说明：

(1) 本报告期出售资产情况

2014年12月3日、12月19日，公司八届二十九次董事会、2014年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》，根据《股权转让协议》中对支付第三笔甲方（指本公司）总交易价款的或有扣除约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过3,978.00万元的土地出让金。根据公司管理层目前掌握的信息，出于谨慎性原则，公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提了预计负债并减少了公司投资收益。截至本报告期末，公司此次股权交易尚未收回的款项合计39,108.93万元，因未收回款项新增应收利息54.75万元。

(2) 以前期间发生的持续到本报告期有进展情况的事项说明

A、2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的议案》，2014年3月25日公司收回全部剩余股权转让款7,462.10万元；本报告期末至2014年度报告披露日收回1.60亿元，未收回债权余额16,867.01万元，该债权由宁波东钱湖投资开发有限公司承担连带还款责任，并由宁波东钱湖投资开发有限公司的关联机构提供土地抵押。宁波东钱湖投资开发有限公司为宁波东钱湖旅游度假区管理委员会直属国有全资子公司，具有一定的还款能力。

B、2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，2014年3月19日收到全部剩余股权转让款10,210.67万元。京泰祥和系京投置地存续分立的新设公司，分立后华夏银行北京姚家园支行4.2亿元的固定资产借款由京泰祥和承接，京投置地承担连带偿还责任，本报告期该笔借款已全部清偿完毕；京投置地对京泰祥和和其他债务仍继续承担连带偿还责任，总金额903.66万元，本报告期已偿还188.84万元，剩余714.82万元，这部分负债公司仍有连带偿付责任。截至本报告期末公司尚未收回的京泰祥和债权款已全部收回。

C、2012年12月7日、12月24日，公司八届八次董事会、2012年第五次临时股东大会审议通过了《关于转让北京华安泰投资有限公司股权的议案》，本报告期项目拆迁安置已完成绝大部分工作。截至本报告期末，公司此次股权交易尚未收回的款项合计14,883.32万元。目前就项目用地的交付标准正进行协商，待协商一致后就剩余股权转让款、第三方债务清偿款及相应各方应当承担的其他付款进行支付。

四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

五、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2010年12月3日、12月20日，公司七届二十八次董事会、2010年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，以上合作期限届满后，2012年5月11日、5月29日，公司八届一次董事会、2012年第一次临时股东大会再次审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。

2014年4月23日、5月15日，公司八届二十二次董事会、2013年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款和担保暨关联交易的议案》，拟在合作开发项目外向京投公司申请总额不超过19.20亿元、年利率不高于12%的流动资金借款，并就发行不超过8.60亿元公司债券事宜申请京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

京投公司提供资金情况如下：

(1)截至2014年12月31日，公司累计欠付京投公司借款余额本息合计1,581,190.02万元：

A. 往来借款余额为50,105.13万元，年利率为10%；

B. 委托贷款余额为1,526,300.00万元（其中1,029,700.00万元年利率为10%、471,450.00

万元年利率 11%、25,150.00 万元年利率为 6.4%)；

C. 期末应付利息余额为 4,784.89 万元。

(2) 本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款 671,575.00 万元，展期 173,550.00 万元，本公司偿还京投公司到期贷款 743,000.00 万元，其中偿还京投公司委托贷款 695,050.00 万元，偿还京投公司往来借款 47,950.00 万元。

(3) 本报告期，公司发生应付京投公司利息 153,472.44 万元，支付京投公司利息 153,512.42 万元，支付方式为货币资金，另期初应付京投利息 3,424.36 万元本报告期内转入本金，期末未付利息 4,784.89 万元，公司年度支付京投公司利息占公司全部利息支出的 84.78%。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，本报告期进展情况详见“第五节、重要事项中资产交易、企业合并事项之临时公告未披露或有后续进展的情况-出售资产情况”。

(2) 2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，根据协议约定尚未转让部分在 2015 年 1 月 16 日签署《资产转让合同》之补充协议。鉴于《资产转让合同》第六条第 1 款第(2)项对剩余商业用房转让价格的确定明确了具体原则和方法，双方经协商一致同意剩余商业用房按每建筑平方米人民币壹万零贰佰玖拾捌元叁角壹分确定转让单价，即受让上述剩余商业用房面积为 344.32 平米，需向上市公司支付转让价款总计人民币 354.59 万元，截至报告披露日款项已全部收回。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2012 年 5 月 11 日、5 月 29 日，公司八届一次董事会、2012 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项。2014 年 10 月，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过公司全资子公司京投置地联合京投公司参与了北京市门头沟区潭柘寺 MC01-0003-0067 等地块 R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地等用途用地(配建经济适用住房)

(原门头沟区潭柘寺镇中心区 C 地块项目)国有建设用地使用权的竞买。2014 年 10 月 21 日，京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币 42 亿元的价格获得上述地块的使用权。京投置地、京投公司按照 51%、49%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。项目公司具体情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	注册资本	主营业务	实收资本	总资产	净资产	净利润	项目进展
北京京投瀛德置业有限公司	5,000.00	房地产开发	1,020.00	432,449.41	1,010.01	-9.99	前期阶段

(2) 2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额 25,150 万元，截至本报告期末已完成全部出资。

(四) 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**

2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，其中涉及的债权债务情况，详见“第五节、重要事项中资产交易、企业合并事项之临时公告未披露或有后续进展的情况-出售资产情况”。

2014 年 4 月 23 日、5 月 15 日，公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》，对联合营企业借款、担保情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2014 年预计金额	2014 年 1-12 月实际发生额
提供借款	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	125,000	106,105.38
	上海礼兴酒店有限公司	75,000	21,500.47
	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,000	2,058.93
	北京京投阳光房地产开发有限责任公司	25,000	6,119.00
	合计	230,000	135,783.78
提供担保	关联人	2014 年预计担保金额	2014 年 1-12 月担保发生额
	上海礼兴酒店有限公司	100,000	90,000
	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	45,000	
	合计	145,000	90,000

A、上海礼兴：本报告期公司向上海礼兴提供借款本金（含置换到期贷款）合计 21,500.47 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 50,562.50 万元。

B、京投阳光：本报告期公司向京投阳光提供借款本金合计 6,119.00 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 21,831.01 万元。

C、鄂尔多斯项目公司：本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款本金（含置换到期贷款）合计 106,105.38 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 107,635.99 万元。为真实反映公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司对鄂尔多斯项目公司涉及委托贷款计提减值准备 8,438.45 万元。

D、京泰祥和：本报告期公司向京泰祥和提供资金 2,058.93 万元；截至本报告期末公司提供的资金已全部收回。

E、公司为上海礼兴在中国银行上海闸北支行 90,000 万元贷款提供担保，担保金额为 90,000 万元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 18,000 万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额 74,057.79 万元，担保期限为 2014 年 9 月 25 日至 2023 年 12 月 31 日。

(五) 其他

1、2014 年 4 月 23 日、5 月 15 日，公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款和担保暨关联交易的议案》，股东大会同意公司向中国证券监督管理委员会申请向社会公众投资者公开发行票面总额不超过人民币 8.6 亿元（含 8.6 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，上述债券由京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《关于京

投银泰股份有限公司本次公司债券的不可撤销担保函》。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为 1%。

2、截至本报告期末，因公司已转让所持钱湖国际股权超过 12 个月，钱湖国际不再属于公司关联方。

六、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

(1) 托管情况

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业35%股权	185,465.14	2014年9月	2015年8月	0		0	是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业49%股权	346,309.48	2014年9月	2015年8月	0		0	是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业49%股权	288,086.21	2014年9月	2015年8月	0		0	是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业49%股权	211,900.21	2014年10月	2015年8月	0		0	是	母公司

托管情况说明:

公司与京投公司合作项目，在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》，涉及京投公司托管股权事宜经双方协商，托管股权全部权利中的占有权、使用权，不包括处置权、收益权等其他权利。

托管资产涉及金额以本报告期末资产总额乘以京投公司持股比例计算。

(2) 承包情况

本年度本公司无对外承包情况。

(3) 租赁情况

本年度本公司无重大对外租赁情况。

2、担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店有限公司	90,000.00	2014年9月1日	2014年9月25日	2023年12月31日	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	北京京投阳光房地产开发有限公司	25,000.00	2012年7月18日	2012年7月18日	2017年7月18日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）					90,000.00								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					115,000.00								
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计					503,800.00								
报告期末对子公司担保余额合计（B）					674,300.00								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）					789,300.00								
担保总额占公司净资产的比例（%）					422.48								
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）					789,300.00								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）					789,300.00								

2014年4月23日、5月15日，公司八届二十二次董事会、2013年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》，2014年12月8日、12月24日公司八届三十次董事会、2014年第三次临时股东大会（总第72次）审议通过了《关于调整公司2014年度对外担保授权额度的议案》。

A、公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 9 亿元贷款提供担保，担保金额为 9 亿元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 18,000 万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额 74,057.79 万元，担保期限为 2014 年 9 月 25 日至 2023 年 12 月 31 日，同时本公司以上海礼兴 27.5%股权为本笔贷款提供质押担保。

B、公司为联营企业京投阳光在中信银行总行营业部 25,000 万元贷款提供担保，担保金额为 25,000 万元，截至本报告期末贷款余额 18,190.08 万元，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 日。

C、全资子公司京投置地为瀛德置业向交通银行北京海淀支行 35 亿元委托贷款提供连带责任担保，截至本报告期末贷款余额为 219,198 万元，担保期限为 2014 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 21 日。

D、公司以宁波华联 2 号楼 B1、B2 车库为全资子公司外贸公司向通商银行宁波分行 2,800 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2014 年 8 月 21 日至 2015 年 8 月 20 日。

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

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

G、公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2014 年 4 月 9 日至 2015 年 4 月 8 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）5 层）为外贸公司向上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 31 日。

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

I、全资子公司京投置地为京投银泰置业向北京市保障性住房建设投资中心 5 亿元委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2014 年 12 月 25 日至 2016 年 12 月 25 日。

J、公司为子公司无锡惠澄向昆仑信托有限责任公司的 4 亿元信托贷款提供担保，截至本报告期末贷款余额为 32,000 万元，担保期限为 2013 年 8 月 7 日至 2015 年 8 月 6 日，同时无锡惠澄以锡惠国用(2011)第 0268 号土地使用权为本笔借款提供抵押担保。

K、全资子公司京投置地为兴业置业向交通银行北京海淀支行 12 亿元委托贷款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日，截至本报告期末贷款余额为 24,827 万元。

L、公司及尚德置业为京投置地在大业信托有限责任公司的信托贷款提供连带责任担保，担保金额为 10 亿元，截至本报告期末贷款余额为 7 亿元，担保期限为 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 4 月 17 日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 174,071.01 万元；京投置地以持有的京投万科 80%股权、京投阳光 49%股权以及本公司以持有潭柘投资 100%股权作为质押为本公司提供担保，本公司向京投公司取得借款 85,000 万元，截至报告披露日京投万科 80%股权质押和京投阳光 49%股权质押手续尚未办理完毕。外贸公司及宁波华联为本公司向招行宁波中山支行借款提供连带责任担保，同时本公司以华联 2 号楼 8 层房产及宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）10 层、11 层）为本公司向招行宁波中山支行借款提供抵押担保，借款金额为 6,000 万元。

3、其他重大合同

2014年10月21日本公司之全资子公司京投置地与京投公司组成联合体(以下简称“联合体”),中标取得北京市门头沟区潭柘寺镇中心区C地块项目国有建设用地使用权,土地成交价42亿元,2014年11月5日联合体与北京市国土资源局签定了《国有建设用地使用权出让合同》,项目公司瀛德置业成立后,于2014年11月19日与联合体及北京市国土资源局签定三方协议,由项目公司瀛德置业承担原联合体的权利义务。

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

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

八、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	不适用	80
境内会计师事务所审计年限	5年	1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	30

聘任、解聘会计师事务所的情况说明:

公司原审计机构致同会计师事务所(特殊普通合伙)因其已经连续5年为公司提供审计服务,为确保上市公司审计工作的独立性与客观性,同时更好地适应公司未来业务发展需要,经公司慎重考虑,拟改聘天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“天职国际”)为公司2014年度审计机构。公司第八届董事会审计委员会2014年第一次临时会议、董事会第三十次会议及

2014 年第三次临时股东大会审议通过了《关于更换会计师事务所的议案》，同意改聘天职国际为公司 2014 年度财务报告和内部控制审计机构；聘期自审议该议案的股东大会审议通过之日起至 2014 年度股东大会结束之日止；同意支付天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年度财务报告审计费 80 万元人民币、内部控制审计费 30 万元人民币；会计师事务所差旅费等费用在合理标准范围内由本公司按实承担。

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

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

十、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

无

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

无

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

2014 年初，财政部修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，并颁布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日开始实施。2014 年 6 月，财政部修订了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求在 2014 年度及以后期间的财务报告中按照准则要求对金融工具进行列报。2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》，对《企业会计准则——基本准则》进行了修订和重新发布。

公司八届二十七次董事会审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司按照以上新颁布和修订的会计准则相应变更了公司的会计政策，并对有关项目和金额进行了追溯调整。公司会计政策变更日期为 2014 年 7 月 1 日。

执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的相关情况。

公司本次会计政策变更之前财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排、在其他主体中权益的披露及金融工具列报相关业务及事项，自 2014 年 7 月 1 日起按新准则的规定进行核算与披露。由于新准则的实施而进行的会计政策变更对本公司财务状况、经营成果和现金流量未产生影响，也无需进行追溯调整。

1、长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资	交易	2013年1月1	2013年12月31日
-----	----	----------	-------------

单位	基本信息	日归属于母 公司股东权 益 (+/-)	长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资 产 (+/-)	归属于母公 司股东权益 (+/-)
北京基石创业投资基 金(有限合伙)			-125,750,000.00	125,750,000.00	
宁波华联化工原料有 限责任公司			-95,000.00	95,000.00	
杭州安琪儿置业股份 有限公司			-60,000.00	60,000.00	
合计	/		-125,905,000.00	125,905,000.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响(一)的说明:

根据财政部《关于印发修订〈企业会计准则第2号——长期股权投资〉的通知》(财会[2014]14号),公司将执行新修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》,对持有的不具有控制、共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》处理,从长期股权投资科目重分类至可供出售金融资产科目,并对其进行追溯调整。上述会计政策变更自2014年7月1日开始执行,仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响,对本公司财务状况、经营成果及现金流量未产生影响。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

1、股份变动情况说明

无

2、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

无

3、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司无限售股份变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截至本报告期末近 3 年，公司未有证券发行的情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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

(三) 现存的内部职工股情况

现存的内部职工股情况的说明	本报告期末公司无内部职工股。
---------------	----------------

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截至报告期末股东总数(户)	29,021
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	24,059
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市基础设施 投资有限公司	0	220,800,000	29.81	0	无		国有法 人

中国银泰投资有限公司	0	183,929,736	24.83	0	质押	75,000,000	境内非 国有法 人
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	27,433,534	27,433,534	3.70	0	无		未知
中国建设银行股份有限公司—中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	13,461,726	13,461,726	1.82	0	无		未知
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	11,073,074	11,073,074	1.49	0	无		未知
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	4,499,950	4,499,950	0.61	0	无		未知
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	4,480,904	4,480,904	0.60	0	无		未知
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无		其他
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	4,240,000	4,240,000	0.57	0	无		未知
挪威中央银行—自有资金	4,092,400	4,092,400	0.55	0	无		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 流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京市基础设施投资有限公司	220,800,000	人民币普通股	220,800,000
中国银泰投资有限公司	183,929,736	人民币普通股	183,929,736
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	27,433,534	人民币普通股	27,433,534
中国建设银行股份有限公司—中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	13,461,726	人民币普通股	13,461,726
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	11,073,074	人民币普通股	11,073,074
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	4,499,950	人民币普通股	4,499,950
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	4,480,904	人民币普通股	4,480,904
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100

中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	4,240,000	人民币普通股	4,240,000
挪威中央银行—自有资金	4,092,400	人民币普通股	4,092,400
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人		

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位：万元 币种：人民币

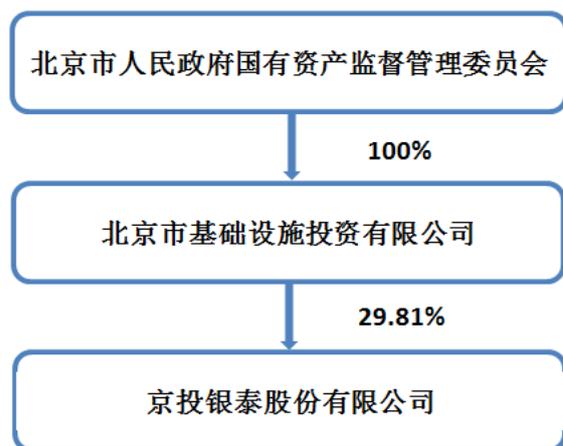
名称	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	田振清
成立日期	1981年2月10日
组织机构代码	10112418-4
注册资本	7,265,867.3
主要经营业务	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。
未来发展战略	京投公司将继续以保障政府项目为目标，做大“一体”，以提升投融资能力为导向，做强“两翼”，实现建设成为国内一流的城市基础设施综合性投资公司的目标（其中，“一体”是指以轨道交通为主的城基础设施政府在建项目的投融资业务，“两翼”是指以轨道交通沿线项目为重点的资源开发和以轨道交通相关产业为重点的股权投资）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有北京城建设计发展集团股份有限公司（1599）股份 87,850,942 股，持股比例 6.90%；持有北京七星华创电子股份有限公司（002371）股份 3,820,845 股，持股比例 1.08%；持有北京京能电力股份有限公司（600578）股份 21,722,523 股，持股比例 0.47%；持有南京熊猫电子股份有限公司（600775）股份 1,982,740 股，持股比例 0.22%；持有中化国际（控股）股份有限公司（600500）股份 33,678,700 股，持股比例 1.62%；持有湖南江南红箭股份有限公司（000519）股份 13,840,000 股，持股比例 1.88%。 截至报告期末，通过京投（香港）有限公司持有中国城市轨道交通科技控股有限公司（1522）股份 482,581,376 股，持股比例 36.95%；持有中国中信股份有限公司（0267）股份 23,967,000 股，持股比例 0.10%；持有北京汽车股份有限公司（1958）股份 20,309,000 股，持股比例 0.27%；持有中国广核电力股份有限公司（1816）股份 1,952,000 股，持股比例 0.004%。

(二) 实际控制人情况

1、法人

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
中国银泰投资有限公司	沈国军	1985年6月18日	10000338-0	30,000	资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
情况说明	<p>中国银泰于2015年2月25日与公司副董事长、总裁程少良先生签署了《中国银泰投资有限公司与程少良关于京投银泰股份有限公司股权之股份转让协议》，根据协议内容，中国银泰将其持有的公司无限售条件流通股股份75,000,000股转让给程少良先生，占公司总股本的10.124%。</p> <p>中国银泰于2015年3月8日与公司副董事长、总裁程少良先生签署了《中国银泰投资有限公司与程少良关于京投银泰股份有限公司股权之股份转让协议》，根据协议内容，中国银泰将其持有的本公司无限售条件流通股股份78,929,736股转让给程少良先生，占公司总股本的10.655%。</p> <p>截至本年度报告披露日，上述两次协议转让股份的股权过户登记手续已办理完毕。中国银泰持有公司无限售条件流通股股份30,000,000股，占公司总股本的4.050%，程少良先生持有公司无限售条件流通股股份153,929,736股，占公司总股本的20.779%，程少良先生成为公司第二大股东。公司的第一大股东为北京市基础设施投资有限公司，上述股份转让不会导致公司控制权发生变化。</p>				

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
田振清	董事长	男	49	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
程少良	副董事长兼总裁	男	51	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	139.94	0
郝伟亚	董事	男	45	2014年12月19日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
白云生	董事	男	58	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
韩学高	董事	男	42	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
杨海飞	董事	男	47	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
李成言	独立董事	男	65	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
李存慧	独立董事	男	51	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
刘敬东	独立董事	男	47	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	10	0
刘建华	监事会主席	男	52	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
王萱	监事	女	35	2013年10月28日	2015年5月10日	0	0	0	无	0	
邢林霞	职工监事	女	38	2014年11月20日	2015年5月10日	0	0	0	无	6.28	
高一轩	执行总裁	男	33	2014年8月26日	2015年5月10日	0	0	0	无	152.78	0
杨锟	副总裁兼董事会秘书	男	39	2012年5月11日	2015年5月10日	0	0	0	无	112.62	0
贾卫平	财务总监	男	42	2013年9月24日	2015年5月10日	0	0	0	无	49.50	0
田锋	副总裁	男	48	2014年8月26日	2015年5月10日	0	0	0	无	9.40	
丁彦琼	原职工监事	女	35	2013年6月25日	2014年11月20日	0	0	0	无	70.60	
合计	/	/	/	/	/				/	571.12	/

姓名	最近5年的主要工作经历
田振清	曾就职于北京焦化厂、北京化学工业集团有限责任公司；2005年8月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006年3月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员；2009年12月至2013年6月，任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理；2013年7月至2014年7月，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长、总经理；2014年7月至今任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。
程少良	1999年10月至2009年5月，任中国银泰投资有限公司执行总裁、董事；2009年5月

	至今，任中国银泰投资有限公司执行董事；2009年5月至今任本公司副董事长、总裁。
郝伟亚	2008年8月至2014年7月历任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理、总经理助理、副总经理；2014年7月至今任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。
白云生	曾就职于北京市市政五公司、北京市计委、北京市发改委；2003年11月至2009年11月任中共北京市西城区常委、区政府副区长，2009年11月至今任北京市基础设施投资有限公司副总经理。
韩学高	2005年8月至2008年10月，任中国银泰投资有限公司财务总监兼财务部总经理；2008年10月至2010年5月任中国银泰投资有限公司副总裁兼首席财务官；2008年10月至今任中国银泰投资有限公司副总裁。
杨海飞	曾就职于中国航空技术国际工程公司、君安证券有限责任公司、华龙证券有限责任公司；2005年8月至2009年11月，任中国银泰投资有限公司投资部总经理；2008年5月至2009年5月，任本公司董事长；2008年11月至今任银泰资源股份有限公司董事长。
李成言 (独立董事)	历任北京大学马列主义教研室讲师、政治学与行政管理系副教授、系副主任；2002年至2010年12月任北京大学政府管理学院教授、党委书记；2010年12月至今任北京大学廉政建设研究中心主任、中国监察学会副会长。
李存慧 (独立董事)	1998年4月至2008年3月，任北京天华会计师事务所合伙人、副总经理；2008年4月至今任北京全企国际会计师事务所合伙人。
刘敬东 (独立董事)	曾就职于中国租赁有限公司；2001年至2006年，任北京市政法管理干部学院WTO法律事务研究中心主任、国家经贸系系主任；2006年至今任中国社科院国际法研究所国际经济法室副主任、主任，研究员、研究生院教授，中国国际经济法学会理事。
刘建华	2006年3月至2008年2月任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008年2月至2009年7月任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009年7月至2014年8月任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理；2014年8月至今任北京市基础设施投资有限公司副总法律顾问、审计法务部总经理。
王萱	2007年5月至2012年1月，任北京柏悦酒店财务经理、财务副总监；2011年4月至2011年10月，兼任凯悦集团中国区总部财务经理；2012年1月至2014年9月任中国银泰投资有限公司财务副总经理；2014年9月至今任中国银泰投资有限公司财务总监。
邢林霞	1998年至2011年曾就职于中国建设银行呼伦贝尔市分行等单位；2011年11月至2014年10月，历任北京市基础设施投资有限公司项目经理、高级项目经理；2014年10月至11月，任京投银泰股份有限公司董事会办公室副主任；2014年11月至今，任京投银泰股份有限公司董事会办公室主任兼证券事务代表、职工监事。
高一轩	(曾用名“高轩”)2006年6月至12月，任美国规划协会项目官员；2007年1月至10月，任美国规划协会驻华副总代表；2007年11月至2008年5月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008年5月至2009年9月，任本公司投资部高级经理、总经理；2009年9月至2014年8月任本公司副总裁；2014年8月至今任本公司执行总裁。
杨锟	曾就职于东北大学软件集团有限公司、北京慧讯信息技术有限公司、北京博宁基因工程有限公司；2004年3月至2011年3月，历任北京市基础设施投资有限公司行政管理部高级主管、融资建设部高级项目经理、投融资管理部经理助理、投资管理部副经理；2011年3月至2012年5月，任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理；2012年5月至2013年9月任本公司副总裁兼财务总监；2013年9月至今任本公司副总裁兼董事会秘书。
贾卫平	曾就职于北京城建五公司、北京城建十公司、北京市地下铁道建设公司等单位。2008年2月至2010年4月，任北京京创投资有限公司财务经理；2010年5月至2013年9月，任北京京投新兴投资有限公司副总经理；2013年9月至今任本公司财务总监。
田锋	2002年6月至2007年12月，先后任职于北京市土地整理储备中心收储储备部、分中

	心管理部、市场交易部；2007年12月至2011年4月，任北京市国土资源局东城分局党组成员、副局长；2011年4月至2014年2月，任北京市土地整理储备中心副主任；2014年3月至2014年8月，任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部副总经理兼平谷分公司总经理；2014年8月至今任本公司副总裁。
丁彦琼	2008年8月至2013年4月，历任北京市基础设施投资有限公司行政管理部主管，投资管理部项目经理、高级项目经理；2013年4月至8月，任本公司董事会办公室副主任；2013年8月至2014年11月，任本公司董事会办公室主任兼证券事务代表；2013年6月至2014年11月，任本公司职工监事。

其它情况说明：

因上级部门的考核程序问题，故无法取得部分董监高在股东单位领取报酬的情况。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田振清	京投公司	党委书记、董事长	2013年7月10日	
程少良	中国银泰	执行董事	2009年5月28日	
郝伟亚	京投公司	总经理	2014年7月11日	
白云生	京投公司	副总经理	2009年11月26日	
刘建华	京投公司	副总法律顾问、审计法务部总经理	2014年8月25日	
韩学高	中国银泰	副总裁、首席财务官	2008年10月29日	
王萱	中国银泰	财务管理部总经理	2014年9月1日	
丁彦琼	京投公司	多经事业部副总经理	2014年11月28日	

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
田振清	京投(香港)有限公司	董事、总经理	2010年1月28日	
田振清	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事局主席	2011年12月7日	
程少良	北京银泰置业有限公司	董事	2000年8月15日	
程少良	银泰资源股份有限公司	董事	2008年11月6日	
郝伟亚	北京京港地铁有限公司	董事长	2014年11月21日	
郝伟亚	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事	2013年8月6日	
郝伟亚	北京京投投资有限公司	董事	2009年6月26日	
郝伟亚	北京市政路桥股份有限公司	董事	2011年12月21日	
白云生	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2013年8月12日	
韩学高	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006年2月6日	
韩学高	杭州海威房地产开发有限	董事长	2009年11月26日	

	公司			
韩学高	北京吉祥大厦有限公司	董事长	2014年12月23日	2017年12月22日
韩学高	北京世纪泰悦物业管理有限公司	董事长	2010年12月9日	
韩学高	上海纬翰融资租赁有限公司	董事长	2014年5月28日	2017年5月27日
韩学高	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	董事	2011年1月25日	
韩学高	菜鸟网络科技有限公司	董事	2013年5月16日	2016年5月15日
韩学高	杭州宁俊实业有限公司	董事	2012年1月5日	
韩学高	北京乐天银泰百货有限公司	董事	2011年11月23日	
韩学高	北京银泰酒店管理有限公司	董事	2013年1月15日	2016年1月14日
韩学高	北京美力三生健身会所有限有限公司	董事	2013年6月27日	2017年6月26日
韩学高	航天科工卫星技术有限公司	董事	2004年6月18日	
韩学高	天津银润投资有限公司	董事	2011年4月20日	2014年7月9日
韩学高	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2011年10月11日	
韩学高	哈尔滨银开房地产开发有 限公司	董事	2013年9月12日	2016年9月28日
韩学高	成都天府二投资有限公司 Chengdu Tianfu II Investment Limited	董事	2013年7月29日	
韩学高	成都天府二控股有限公司 Chengdu Tianfu II Holding Limited	董事	2013年7月29日	
韩学高	传富置业(成都)有限公司	董事	2013年8月21日	2016年8月20日
韩学高	烟台龙源电力技术股份有 限公司	独立董事	2014年11月20日	2017年11月19日
杨海飞	银泰资源股份有限公司	董事长	2011年11月11日	2017年11月10日
杨海飞	银泰盛达矿业投资开发有 限责任公司	执行董事	2014年9月18日	2017年9月17日
杨海飞	内蒙古玉龙矿业股份有限 公司	董事长	2013年3月15日	2016年3月14日
李存慧	北京汉邦高科数字技术股 份有限公司	独立董事	2011年11月4日	2017年11月3日
李存慧	山西三维集团股份有限公 司	独立董事	2010年12月24日	2016年11月7日
刘敬东	北京首航艾启威节能技术 股份有限公司	独立董事	2010年12月24日	2016年11月7日
王莹	北京吉祥大厦有限公司	监事	2014年12月23日	
王莹	上海纬瀚金融租赁公司	监事	2014年5月28日	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济及管理指标挂钩的考核办法决定。
---------------------	---

董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司董事会八届二十二次会议审议通过的《关于确定〈2014 年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》以及《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》的相关规定确定公司高管薪酬，独立董事的津贴由股东大会决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	在公司领取薪酬的高管，待年度结束后经董事会薪酬与考核委员会考评并报经董事会通过，根据考评结果支付薪酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2014 年度，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 571.12 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郝伟亚	董事	选举	股东大会选举
高一轩	执行总裁	聘任	第八届董事会聘任
田锋	副总裁	聘任	第八届董事会聘任
邢林霞	职工监事	选举	公司基联工会选举
丁彦琼	职工监事	离任	

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队、关键技术人员及对公司核心竞争力有重大影响的人员等无变动情况。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	61
主要子公司在职员工的数量	441
在职员工的数量合计	502
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	35
技术人员	187
财务人员	44
行政人员	86
其他人员	150
合计	502
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	53
本科	210
专科及以下	239
其他	0
合计	502

(二) 薪酬政策

2014 年公司薪酬策略定位结合市场薪酬水平及公司管理需要,继续体现具有一定市场竞争力薪酬水平的原则,依据管理层级和职能不同共设置年薪制、绩效工资制、绩效佣金制三种不同薪酬模式,重点突出阶段性与中长期绩效贡献激励,将公司利润与员工绩效贡献相结合,使有能力有贡献的员工在取得月度、季度和年度绩效考核成果的基础上,得到有激励性的薪酬奖励与调整。

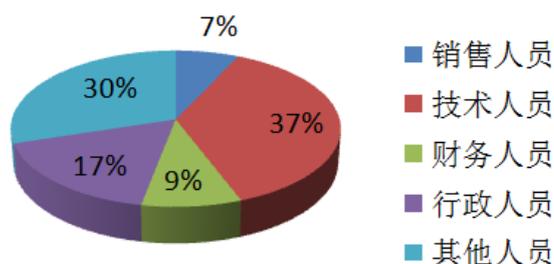
(三) 培训计划

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

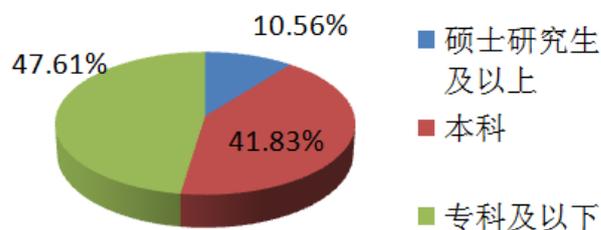
报告期内,共组织公司级内训 2 次,公司级拓展 2 次,部门级专题培训 14 次,外部培训 209 人次。内部培训的主要内容包括人力制度培训、法务/成本管理制度培训、行政制度培训、计划管理制度和拓展管理制度培训、工程月报制度培训、OA 升级培训、档案管理专题培训、内部控制流程手册培训、明源成本系统培训、税务知识培训、新员工入职培训,团队拓展训练等;外部培训的主要内容包括中高层管理人员管理技能和领导能力培训,与房地产相关的设计、工程、营销、成本等行业知识培训,会计、财务、审计、法务、人力等专业知识培训。

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

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

1、股东与股东大会

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

2、董事与董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人员构成与人数符合法律法规要求。报告期内，公司董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的职权范围和工作程序，共召开定期和临时董事会会议 12 次，内容涉及公司制度修订、关联交易、对外投资、委托贷款、对外担保、出售资产、人员聘用、合作开发、更换会计师事务所、定期报告等事项。公司董事勤勉尽责，认真研究了解所决策事项，确保了决策的合理性和科学性。董事会专门委员会根据各自职责，充分发挥专业职能作用，向董事会提出了相应的审核意见及建议，提升了公司董事会的决策水平。

3、公司与控股股东

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

4、监事与监事会

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

5、信息披露

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

6、关于绩效评价与激励约束机制

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

7、投资者关系管理

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

8、内幕信息知情人登记管理

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014年第一次临时股东大会	2014年3月19日	1、《关于公司及控股子公司对外融资及提供担保的议案》。	审议通过	http://www.sse.com.cn	2014年3月20日
2013年度股东大会	2014年5月15日	1、《2013年度董事会工作报告》；2、《2013年度监事会工作报告》；3、《关于公司会计估计变更的议案》；4、《关于2013年度财务决算的议案》；5、《关于2013年度奖励基金计提总额的议案》；6、《关于公司2013年度利润分配的预案》；7、《关于确定2013年会计师事务所报酬暨续聘会计师事务所的议案》；8、《2013年度报告及摘要》；9、《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》；10、《关于提请股东大会授权董事会审批投资房地产项目的议案》；11、《关于2014年度财务预算的议案》；12、《关于利用自有闲置流动资金购买短期银行保本理财产品的议案》；13、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》；14、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》；15、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》；16、《关于公司拟向控股股东申请借款和担保暨关联交易的议案》；17、《关于修订〈京投银泰股份有限公司章程〉的议案》。	审议通过	http://www.sse.com.cn	2014年5月16日
2014年第二次临时股东大会	2014年12月19日	1、《关于选举郝伟亚先生为公司第八届董事会董事的议案》；2、《关于转让北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》。	审议通过	http://www.sse.com.cn	2014年12月20日
2014年第三次临时股东大会	2014年12月24日	1、《关于更换会计师事务所的议案》；2、《关于调整公司2014年度对外担保授权额度的议案》。	审议通过	http://www.sse.com.cn	2014年12月25日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参	亲自出	以通讯	委托出	缺席	是否连续两	

		加董事会 次数	席次数	方式参 加次数	席次数	次数	次未亲自参 加会议	大会的次 数
田振清	否	12	12	10	0	0	否	4
程少良	否	12	12	10	0	0	否	4
郝伟亚	否	2	2	2	0	0	否	1
白云生	否	12	12	10	0	0	否	4
韩学高	否	12	12	10	0	0	否	4
杨海飞	否	12	11	10	1	0	否	4
李成言	是	12	11	10	1	0	否	4
李存慧	是	12	12	10	0	0	否	4
刘敬东	是	12	12	10	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

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

报告期内，战略委员会召开 1 次会议，听取了经营层的工作汇报，并对 2014 年度经营计划和主业发展计划进行了审议；审计委员会共召开 5 次会议，对年度审计工作进行了指导，并对公司财务报告、内部控制自我评价报告、年审机构的更换进行了审议，对关联交易等重大事项出具了审核意见；提名委员会召开 2 次会议，对公司高级管理人员年度履职情况进行了审议，对新聘任高级管理人员的任职资格进行了审核；薪酬与考核委员会召开 3 次会议，对公司高级管理人员 2013 年绩效考核指标完成情况、薪酬发放、2014 年绩效考核指标及薪酬标准、2013 年度薪酬总结报告及执行总裁薪酬等事项进行了审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，能够自主经营。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对报告的真实性和完整性承担个别及连带责任。

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

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

2、公司内控制度建设情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规和规范性文件的要求，结合公司实际情况，聘请内控咨询机构开展公司内部控制体系建设更新优化工作，经现场调研、制度和流程梳理、缺陷识别、内控设计、缺陷整改、评估建议等阶段，最终形成符合公司现阶段发展状况并切实可行的多项内控工作成果。报告期内，公司新增、修订各项内部控制制度，建立健全了较为完善全面的、持续有效的内部控制体系，内部控制制度执行力进一步增强，内部控制活动基本涵盖公司各层面、各环节的主要经营管理活动，不存在重大遗漏。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》、评价指引及其他法律法规的要求，对截至2014年12月31日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。截至报告期末，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立内部控制并得以有效执行，达到公司内部控制目标，不存在重大缺陷。公司内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站（www.see.com.cn）。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2014年度的内部控制有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的《京投银泰股份有限公司二〇一四年度内部控制审计报告》。该审计报告于公司2014年年度报告披露时一并披露。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务报告

一、 审计报告

审计报告

天职业字[2015]6236 号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称“京投银泰公司”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2014 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，京投银泰公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投银泰公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

天职国际会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京
二〇一五年四月七日

中国注册会计师： 文武兴

中国注册会计师： 莫伟

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,263,658,725.95	1,130,560,498.61
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	38,880,684.49	25,154,340.74
预付款项	七、3	251,653,899.01	130,007,860.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	1,217,640,804.62	1,738,498,607.42
买入返售金融资产			
存货	七、5	23,109,800,035.22	18,778,067,954.08
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	1,140,286,656.52	1,045,607,254.88
流动资产合计		28,021,920,805.81	22,847,896,515.90
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、7	251,673,800.00	125,905,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	185,487,452.95	276,764,522.51
投资性房地产	七、9	243,262,895.31	253,258,516.99
固定资产	七、10	55,441,065.80	55,437,640.54
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、11	4,782,492.72	4,764,194.06
开发支出			
商誉	七、12	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、13	11,010,898.47	10,715,293.16
递延所得税资产	七、14	129,741,753.04	39,744,947.12
其他非流动资产	七、15	745,515,463.37	383,823,000.00
非流动资产合计		1,638,519,562.16	1,162,016,854.88

资产总计		29,660,440,367.97	24,009,913,370.78
流动负债:			
短期借款	七、16	960,800,000.00	504,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、17	1,184,393,830.69	152,780,261.91
预收款项	七、18	5,627,242,025.44	2,151,865,360.25
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、19	59,525,881.94	41,157,587.90
应交税费	七、20	265,886,229.88	84,993,931.20
应付利息	七、21	80,484,684.14	140,911,295.35
应付股利	七、22	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	七、23	1,369,850,120.24	2,306,838,460.71
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、24	10,368,615,375.00	3,957,362,492.53
其他流动负债			
流动负债合计		19,919,437,910.11	9,343,049,152.63
非流动负债:			
长期借款	七、25	7,526,734,625.00	12,402,150,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、26	2,997,603.13	2,997,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、27	39,780,000.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,569,512,228.13	12,405,147,603.13
负债合计		27,488,950,138.24	21,748,196,755.76
所有者权益			
股本	七、28	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、29	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、30	105,914,142.29	105,914,142.29
一般风险准备			
未分配利润	七、31	693,768,864.53	691,587,995.56
归属于母公司所有者权益合计		1,868,241,977.61	1,866,061,108.64
少数股东权益		303,248,252.12	395,655,506.38
所有者权益合计		2,171,490,229.73	2,261,716,615.02
负债和所有者权益总计		29,660,440,367.97	24,009,913,370.78

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		581,461,062.37	187,331,698.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		378,985.00	278,985.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、1	1,233,789,646.97	2,069,829,026.50
存货		1,558,569.13	1,558,569.13
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,240,888,844.24	1,435,482,211.29
流动资产合计		3,058,077,107.71	3,694,480,490.71
非流动资产:			
可供出售金融资产		251,655,000.00	125,905,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、2	703,709,306.46	1,082,674,319.18
投资性房地产		105,333,810.12	109,166,763.16
固定资产		34,684,798.58	36,144,496.83
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		3,264,583.64	2,770,741.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		17,886,443.40	7,909,239.40
其他非流动资产		819,015,463.37	690,446,318.39
非流动资产合计		1,935,549,405.57	2,055,016,878.63
资产总计		4,993,626,513.28	5,749,497,369.34
流动负债:			
短期借款		1,783,500,000.00	350,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		658,082.02	648,182.02

预收款项		851,022.80	875,477.34
应付职工薪酬		24,628,154.30	19,332,686.68
应交税费		45,692,429.93	4,915,371.09
应付利息		10,504,169.45	10,608,177.78
应付股利		2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款		238,748,067.91	249,546,493.69
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		850,000,000.00	2,240,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,957,221,689.19	2,878,566,151.38
非流动负债：			
长期借款		271,500,000.00	995,750,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		39,780,000.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		311,462,603.13	995,932,603.13
负债合计		3,268,684,292.32	3,874,498,754.51
所有者权益：			
股本		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,914,142.29	105,914,142.29
未分配利润		540,871,963.50	690,928,357.37
所有者权益合计		1,724,942,220.96	1,874,998,614.83
负债和所有者权益总计		4,993,626,513.28	5,749,497,369.34

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表

编制单位：京投银泰股份有限公司 2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,486,173,374.38	996,274,665.97
其中：营业收入	七、32	3,486,173,374.38	996,274,665.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,306,095,662.46	1,426,941,472.37
其中：营业成本	七、32	2,592,871,359.55	928,648,019.59
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、33	303,787,678.65	65,570,980.00
销售费用	七、34	112,461,809.53	55,829,507.38
管理费用	七、35	123,583,958.46	117,285,927.59
财务费用	七、36	76,059,751.88	204,888,479.94
资产减值损失	七、37	97,331,104.39	54,718,557.87
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、38	135,428,669.83	507,447,938.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-87,766,012.84	-151,875,160.62
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		315,506,381.75	76,781,132.29
加：营业外收入	七、39	9,335,018.37	31,968,392.15
其中：非流动资产处置利得		85,532.54	309,404.39
减：营业外支出	七、40	1,865,867.28	629,725.15
其中：非流动资产处置损失		261,885.91	125,810.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		322,975,532.84	108,119,799.29
减：所得税费用	七、41	129,995,413.07	75,208,607.62
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		192,980,119.77	32,911,191.67
归属于母公司所有者的净利润		25,144,974.48	74,528,801.79
少数股东损益		167,835,145.29	-41,617,610.12

六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		192,980,119.77	32,911,191.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		25,144,974.48	74,528,801.79
归属于少数股东的综合收益总额		167,835,145.29	-41,617,610.12
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	十八、2	0.03	0.10
(二)稀释每股收益(元/股)	十八、2	0.03	0.10

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表

编制单位：京投银泰股份有限公司 2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、3	7,829,142.36	9,749,703.52
减：营业成本	十七、3	4,902,075.23	6,012,408.78
营业税金及附加		15,118,989.38	15,282,165.65
销售费用			360.00
管理费用		72,767,233.31	60,896,309.22
财务费用		10,491,176.78	102,988,478.57
资产减值损失		84,513,352.64	24,463,044.18
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、4	57,849,310.29	349,654,998.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-89,658,897.39	-148,063,839.77
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-122,114,374.69	149,761,935.65
加：营业外收入		8,625,683.34	1,743,962.44
其中：非流动资产处置利得		47,261.13	
减：营业外支出		58,129.05	191,297.18
其中：非流动资产处置损失		3,160.00	190.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-113,546,820.40	151,314,600.91
减：所得税费用		13,545,467.96	10,540,057.51
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-127,092,288.36	140,774,543.40
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益			

的有效部分			
5. 外币财务报表折算 差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-127,092,288.36	140,774,543.4
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/ 股)			
（二）稀释每股收益(元/ 股)			

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表

编制单位：京投银泰股份有限公司

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,955,988,748.96	2,745,577,002.44
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		48,648,674.60	34,548,599.63
收到其他与经营活动有关的现金	七、42	140,995,943.23	146,586,767.19
经营活动现金流入小计		7,145,633,366.79	2,926,712,369.26
购买商品、接受劳务支付的现金		6,022,469,193.79	10,322,601,492.32
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		114,390,361.57	80,264,935.09
支付的各项税费		656,295,402.29	625,912,510.63
支付其他与经营活动有关的现金	七、42	168,910,340.27	196,530,652.4
经营活动现金流出小计		6,962,065,297.92	11,225,309,590.44
经营活动产生的现金流量净额	七、43	183,568,068.87	-8,298,597,221.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		74,620,952.37	111,931,428.55
取得投资收益收到的现金			

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		481,488.64	523,002,341.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、43	343,335,106.65	340,790,396.87
收到其他与投资活动有关的现金	七、42	878,273,910.39	1,101,779,245.74
投资活动现金流入小计		1,296,711,458.05	2,077,503,412.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,868,010.47	63,295,228.63
投资支付的现金		125,768,800.00	162,050,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			235,722,792.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、42	167,549,485.10	94,836,036.42
投资活动现金流出小计		313,186,295.57	555,904,057.05
投资活动产生的现金流量净额		983,525,162.48	1,521,599,355.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			19,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			19,600,000.00
取得借款收到的现金		9,144,050,000.00	12,918,025,733.35
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、42	553,000,000.00	2,400,650,000.00
筹资活动现金流入小计		9,697,050,000.00	15,338,275,733.35
偿还债务支付的现金		7,151,912,492.53	3,126,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,833,597,564.95	1,597,519,540.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、42	741,615,702.24	3,167,558,835.89
筹资活动现金流出小计		9,727,125,759.72	7,891,078,376.22
筹资活动产生的现金流量净额		-30,075,759.72	7,447,197,357.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		212,319.03	219,362.75
五、现金及现金等价物净增加额		1,137,229,790.66	670,418,854.17
加：期初现金及现金等价物余额		1,106,364,142.55	435,945,288.38
六、期末现金及现金等价物余额		2,243,593,933.21	1,106,364,142.55

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

编制单位：京投银泰股份有限公司

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,802,097.08	7,174,703.52
收到的税费返还		19,918,067.22	1,389,211.59
收到其他与经营活动有关的现金		77,076,078.17	94,383,852.48
经营活动现金流入小计		104,796,242.47	102,947,767.59
购买商品、接受劳务支付的现金		227,761.31	82,619.33
支付给职工以及为职工支付的现金		31,405,210.31	24,124,769.76
支付的各项税费		19,911,366.71	125,335,426.94
支付其他与经营活动有关的现金		65,072,311.00	51,572,354.86
经营活动现金流出小计		116,616,649.33	201,115,170.89
经营活动产生的现金流量净额		-11,820,406.86	-98,167,403.3
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		74,620,952.37	111,931,428.55
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		191,350.00	522,968,409.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		344,387,407.08	448,562,808.37
收到其他与投资活动有关的现金		1,205,280,546.68	1,480,058,008.26
投资活动现金流入小计		1,624,480,256.13	2,563,520,654.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,546,321.66	1,123,090.49
投资支付的现金		125,750,000.00	162,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			63,233,743.91
支付其他与投资活动有关的现金		215,201,341.63	667,159,366.34
投资活动现金流出小计		343,497,663.29	893,566,200.74
投资活动产生的现金流量净额		1,280,982,592.84	1,669,954,453.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,259,250,000.00	1,095,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,259,250,000.00	1,095,750,000.00
偿还债务支付的现金		2,940,000,000.00	2,380,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息		191,002,666.91	189,563,754.22

支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,280,155.49	3,810,207.00
筹资活动现金流出小计		3,134,282,822.40	2,573,373,961.22
筹资活动产生的现金流量净额		-875,032,822.40	-1,477,623,961.22
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		394,129,363.58	94,163,089.25
加：期初现金及现金等价物余额		187,331,698.79	93,168,609.54
六、期末现金及现金等价物余额		581,461,062.37	187,331,698.79

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表

编制单位：京投银泰股份有限公司

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											2,180,868.97	-92,407,254.26	-90,226,385.29

(一) 综合收益总额										25,144,974.48	167,835,145.29	192,980,119.77
(二) 所有者投入和减少资本											-260,242,399.55	-260,242,399.55
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											-260,242,399.55	-260,242,399.55
(三) 利润分配										-22,964,105.51		-22,964,105.51
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-22,964,105.51		-22,964,105.51
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积												

转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积 弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项 储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期 末余额	740,777,597.00				327,781,373.79			105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73	

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备		
优先股		永续债	其他									
一、上年期 末余额	740,777,597.00				327,781,373.79			91,836,687.95		679,287,191.92	519,870,482.10	2,359,553,332.76
加：会计政 策变更												
前期 差错更正												

同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				91,836,687.95	679,287,191.92	519,870,482.10	2,359,553,332.76	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									14,077,454.34	12,300,803.64	-124,214,975.72	-97,836,717.74	
(一) 综合收益总额										74,528,801.79	-41,617,610.12	32,911,191.67	
(二) 所有者投入和减少资本											-82,597,365.60	-82,597,365.60	
1. 股东投入的普通股											19,600,000.00	19,600,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他											-102,197,365.60	-102,197,365.60	
(三) 利润分配									14,077,454.34	-62,227,998.15		-48,150,543.81	
1. 提取盈余公积									14,077,454.34	-14,077,454.34			
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者 (或股东) 的分配												-48,150,543.81			-48,150,543.81
4. 其他															
(四) 所有者 权益内部 结转															
1. 资本公积 转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 其他															
(五) 专项 储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期 末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29			691,587,995.56	395,655,506.38		2,261,716,615.02

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表

编制单位：京投银泰股份有限公司

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	690,928,357.37	1,874,998,614.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	690,928,357.37	1,874,998,614.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-150,056,393.87	-150,056,393.87
（一）综合收益总额										-127,092,288.36	-127,092,288.36
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他											
(三) 利润分配										-22,964,105.51	-22,964,105.51
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-22,964,105.51	-22,964,105.51
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				91,836,687.95	612,381,812.12	1,782,374,615.24

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	740,777,597.00			337,378,518.17				91,836,687.95	612,381,812.12	1,782,374,615.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								14,077,454.34	78,546,545.25	92,623,999.59
（一）综合收益总额									140,774,543.40	140,774,543.40
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配								14,077,454.34	-62,227,998.15	-48,150,543.81
1. 提取盈余公积								14,077,454.34	-14,077,454.34	
2. 对所有者（或股东）的分配									-48,150,543.81	-48,150,543.81
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										

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

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

三、公司基本情况

1. 公司概况

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

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

2007年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每10股送2股），转增后本公司股本为282,251,731股。根据本公司2008年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241号文核准，本公司于2009年3月非公开发行A股股票211,600,000股（面值人民币1元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有本公司29.81%的股份，成为本公司的第一大股东。2010年，根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每10股转增5股），转增后总股本为740,777,597股。

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

公司建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，目前设董事会办公室、审计部、风险控制部、人力资源部、财务管理部、成本管理部、计划运营中心、拓展部、资产管理部等9个部门。

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

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2015年4月7日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司共计20家，子公司具体包括：

子公司全称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1. 北京京投万科房地产开发有限公司	控股子公司	二级子公司	80.00	60.00
2. 北京京投银泰置业有限公司	控股子公司	二级子公司	50.00	80.00
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司	控股子公司	二级子公司	51.00	100.00
4. 北京京投兴业置业有限公司	控股子公司	二级子公司	51.00	100.00
5. 北京潭柘投资发展有限公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00
6. 北京山行者户外运动有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00
7. 北京京西弘扬文化传媒有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00
8. 北京嘉禾盛景农业发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00
9. 宁波华联房地产开发有限公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00
10. 北京京投瀛德置业有限公司	控股子公司	二级子公司	51.00	100.00
11. 北京定都峰旅游开发有限公司	控股子公司	二级子公司	60.00	60.00
12. 宁波银泰对外经济贸易有限公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00
13. 京投银泰(宁波)物业服务有限公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00

14. 宁波宁华出租汽车有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00
15. 宁波银泰广告有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00
16. 北京华霖盛景园林绿化有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00
17. 北京京投置地房地产有限公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00
18. 慈溪市住宅经营有限责任公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00
19. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	全资子公司	一级子公司	100.00	100.00
20. 无锡惠澄实业发展有限公司	全资子公司	二级子公司	100.00	100.00

注：子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见附注九、（一）在子公司中的权益。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 1 户，减少 2 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
北京京投瀛德置业有限公司	新设

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
北京晨枫房地产开发有限公司	出售
北京台湾会馆开发建设有限公司	出售

注：合并范围变更主体的具体情况详见附注八、合并范围的变动。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以公司持续经营为编制基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

公司对自 2014 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求，真实完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的列报和披露要求。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司主要从事房地产开发经营业务，营业周期大于一年，公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。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。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

(2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(3) 丧失子公司控制权的处理

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

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

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

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

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

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应

的享有该子公司净资产份额的差额：

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表折算

外币财务报表资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

10. 金融工具

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

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
 - ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。
- 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

（2）金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

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

应收款项

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

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

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。

（4）衍生金融工具

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

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

（5）金融工具的公允价值

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：

第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(6) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

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

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

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

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
合并范围内关联方应收款项组合	资产类型	其他方法
存在结算期的应收款项组合	资产类型	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	15	15
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50

--	--	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

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

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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

12. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

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

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

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

13. 持有待售资产及终止经营

(1) 持有待售

同时满足下列条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：

①该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；

②本公司已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的高誉等。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量，并列报为“划分为持有待售的资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“划分为持有待售的负债”。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为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，长期股权投资初始投资成本与付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资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；对长期股权投资

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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司采用权益法核算时，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；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；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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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，按照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。

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。

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“五、13. 持有待售资产及终止经营”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“五、20. 资产减值”会计政策

15. 投资性房地产

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

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

(3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“五、20. 资产减值”。

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

16. 固定资产

(1) 确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输工具	年限平均法	5	5	19.5
固定资产装修	年限平均法	5	0	20
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5	33.33—19.50

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、20. 资产减值”。

(5) 其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

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

17. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、20. 资产减值”。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

19. 无形资产

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

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

无形资产计提资产减值方法见“五、20. 资产减值”。

20. 资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

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

22. 商誉

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

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

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

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

23. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

1) 住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

2) 奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在12个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，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：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；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。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

24. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

25. 收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

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

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

(3) 让渡资产使用权

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

26. 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补

助是按照固定的定额标准拨付的,可以按照应收的金额计量,否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额1元计量。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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;于政府文件未明确规定补助对象的,能够形成长期资产的,与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用期限内平均分配,计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的,难以区分的,将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助,如果用于补偿已发生的相关费用或损失,则计入当期损益,如果用于补偿以后期间的相关费用或损失,则计入递延收益,于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

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

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

①该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

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

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

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

28. 租赁

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

(1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁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。发生的初始

直接费用，计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

29. 其他重要的会计政策和会计估计

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

(1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

①本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

②本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

①固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产定可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

②商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

③递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

④坏账准备

公司根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的利润和应收款项账面价值。

⑤存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

30. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
对持有的对被投资单位不具有控制、共同控制	公司第八届董事会第二十七	

或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资调整到可供出售金融资产中进行核算	次会议	

其他说明：

财政部2014年制定并发布的《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》等8项会计准则及《企业会计准则—基本准则》，本公司在编制本财务报表时，执行了上述8项会计准则和1项基本准则，并按照相关的衔接规定进行了处理。重要会计政策变更如下：

被投资单位	持股比例 (%)	2013年1月1日归属母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资 (元)	可供出售金融资产 (元)	归属母公司股东权益
1. 北京基石创业投资基金 (有限合伙)	43.08		-125,750,000.00	125,750,000.00	
2. 湖南美姬生物技术有限公司 (注)	14.00				
3. 宁波华联化工原料有限责任公司	19.00		-95,000.00	95,000.00	
4. 杭州安琪儿置业股份有限公司	0.05		-60,000.00	60,000.00	
合计			-125,905,000.00	125,905,000.00	

注：湖南美姬生物技术有限公司自2008年度经营状况恶化，至今无好转的迹象，本公司已于2008年对其投资额1,680,000.00元全额计提减值准备。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、3%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 1-3%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
宁波银泰广告有限公司	20%

除子公司宁波银泰广告有限公司所得税税率为20%以外，本公司及其余子公司所得税税率均为25%。

2. 税收优惠

(1) 本公司之子公司宁波银泰广告有限公司 (以下简称“银泰广告”) 2013年度企业所得税税率为25%，2014年银泰广告应纳税所得额小于30万元，从业人数不超过100人，资产总额不超过3,000万元，按小型微利企业20%的税率计缴2014年所得税。

(2) 2014 年 12 月 29 日, 宁波海曙地方税务局下发税务事项通知书海批[2014]1057 号文, 同意本公司在 50%幅度内按实减免 2014 年度房产税。

(3) 2014 年 12 月 29 日, 宁波海曙地方税务局下发税务事项通知书海批[2014]1051 号文, 同意本公司按 90%幅度按实减免 2014 年度地方水利基金。

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金:	66,563.63	29,473.05
人民币	66,563.63	29,473.05
银行存款:	2,243,257,481.49	1,106,331,685.84
人民币	2,243,229,960.25	1,106,222,211.37
美元	27,521.24	109,474.47
其他货币资金:	20,334,680.83	24,199,339.72
人民币	20,334,680.83	24,199,339.72
合计	2,263,658,725.95	1,130,560,498.61
其中:存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金期末余额中受限资金为20,064,792.74元,其中质押定期存款19,000,000.00元,银行按揭保证金939,792.74元以及公务卡保证金125,000.00元。

2. 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	40,603,433.66	100.00	1,722,749.17	4.24	38,880,684.49	26,834,465.27	100.00	1,680,124.53	6.26	25,154,340.74
其中:账龄组合	23,390,907.66	57.61	1,722,749.17	7.37	21,668,158.49	26,834,465.27	100.00	1,680,124.53	6.26	25,154,340.74
存在结算期的组合	17,212,526.00	42.39			17,212,526.00					

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	40,603,433.66	/	1,722,749.17	/	38,880,684.49	26,834,465.27	/	1,680,124.53	/	25,154,340.74

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	21,214,899.26	1,060,744.97	5.00
1 年以内小计	21,214,899.26	1,060,744.97	5.00
1 至 2 年			
2 至 3 年	1,420,000.00	284,000.00	20.00
3 年以上	756,008.40	378,004.20	50.00
合计	23,390,907.66	1,722,749.17	/

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
存在结算期的组合	17,212,526.00		
合计	17,212,526.00		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 42,624.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	期末余额占应收账款总额的比例 (%)
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	非关联方	10,477,860.78	1 年以内	25.81
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO., LTD	非关联方	5,050,986.01	1 年以内	12.44

自然人 1	非关联方	2,839,727.00	1 年以内	6.99
自然人 2	非关联方	2,137,708.00	1 年以内	5.26
自然人 3	非关联方	1,353,911.00	1 年以内	3.33
合计		21,860,192.79		53.83

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	133,642,821.04	53.10	25,700,269.97	19.77
1 至 2 年	14,219,503.97	5.65	16,502,731.20	12.69
2 至 3 年	16,500,000.00	6.56	70,813,285.00	54.47
3 年以上	87,291,574.00	34.69	16,991,574.00	13.07
合计	251,653,899.01	100.00	130,007,860.17	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	6,439,800.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		7,200,000.00	2-3 年	
		66,291,574.00	3 年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	5,000,000.00	2-3 年	项目建设款
		20,000,000.00	3 年以上	
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,200,000.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		4,000,000.00	2-3 年	
北京市门头沟区潭柘寺赵家台村股份经济合作社	非关联方	3,000,000.00	1-2 年	开发保证金
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	1,000,000.00	3 年以上	开发保证金
合计		117,131,374.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
------	--------	----	----	-------

北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	6,439,800.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		7,200,000.00	2-3 年	
		66,291,574.00	3 年以上	
北京城建集团有限责任公司	非关联方	72,260,251.90	1 年以内	未达到结算条件的项目工程款
中铁电气化局集团有限公司	非关联方	26,452,723.63	1 年以内	未达到结算条件的项目工程款
北京市门头沟区财政局	非关联方	20,000,000.00	3 年以上	项目建设款
		5,000,000.00	2-3 年	
中煤建设集团工程有限公司	非关联方	14,370,197.38	1 年以内	未达到结算条件的项目工程款
合计		218,014,546.91		

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,287,357,177.73	100.00	69,716,373.11	5.42	1,217,640,804.62	1,795,413,830.91	100.00	56,915,223.49	3.17	1,738,498,607.42
其中：账龄组合	176,780,182.07	13.73	69,716,373.11	39.44	107,063,808.96	172,481,910.28	9.61	56,915,223.49	33.00	115,566,686.79
存在结算期的组合	1,110,576,995.66	86.27			1,110,576,995.66	1,622,931,920.63	90.39			1,622,931,920.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,287,357,177.73	/	69,716,373.11	/	1,217,640,804.62	1,795,413,830.91	/	56,915,223.49	/	1,738,498,607.42

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年内	8,302,791.56	414,317.81	5.00
1 年以内小计	8,302,791.56	414,317.81	5.00
1 至 2 年	6,047,862.98	901,267.44	15.00
2 至 3 年	42,713,253.12	8,542,650.64	20.00
3 年以上	119,716,274.41	59,858,137.22	50.00
合计	176,780,182.07	69,716,373.11	/

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)	计提理由
存在结算期的组合	1,110,576,995.66			无回收风险
合计	1,110,576,995.66			

存在结算期的其他应收款明细：

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	391,636,822.92	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	328,670,119.45	
北京京投阳光房地产开发有限公司	218,310,115.65	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
应收出口退税	15,022,990.69	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
住房公积金管理中心	30,000.00	

其他	212,746.81	
合计	1,110,576,995.66	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 12,903,943.12 元; 合并范围变动减少 102,793.50 元, 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
出口退税	15,022,990.69	12,273,299.59
代垫项目开发款及代垫费用	116,278,336.27	117,799,123.60
资金拆借本金及利息	800,284,348.15	1,303,812,979.49
股权转让款	294,963,600.00	304,972,373.62
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	10,807,902.62	6,556,054.61
合计	1,287,357,177.73	1,795,413,830.91

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	股权转让款	238,313,600.00	1 年以内	18.51	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借本金及利息	153,323,222.92	1 年以内	11.91	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借利息	57,233,475.09	1 年以内	4.45	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借本金及利息	271,436,644.36	1-2 年	21.08	
北京京投阳光房地产开发有 限公司	资金拆借本金及利息	75,063,625.83	1 年以内	5.83	
北京京投阳光房地产开发有 限公司	资金拆借本金及利息	51,446,403.50	1-2 年	4.00	
北京京投阳光房地产开发有 限公司	资金拆借本金及利息	91,800,086.32	2-3 年	7.13	

北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫项目开发款	150,000.00	1年以内	0.01	7,500.00
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫项目开发款	1,312,728.00	1-2年	0.10	196,909.20
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫项目开发款	41,567,366.51	2-3年	3.23	8,289,473.30
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫项目开发款	68,091,912.37	3年以上	5.29	33,305,956.19
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金	92,183,240.14	3年以上	7.16	
合计	/	1,141,922,305.04	/	88.70	41,799,838.69

5. 存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	3,205,864.62	1,518,555.08	1,687,309.54	3,617,620.96	1,518,555.08	2,099,065.88
周转材料	75,784.87		75,784.87	99,397.72		99,397.72
消耗性生物资产	530,881.33		530,881.33	615,353.33		615,353.33
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	497,013,617.39		497,013,617.39	25,342,555.79		25,342,555.79
开发成本	22,610,492,442.09		22,610,492,442.09	18,749,911,581.36		18,749,911,581.36
合计	23,111,318,590.30	1,518,555.08	23,109,800,035.22	18,779,586,509.16	1,518,555.08	18,778,067,954.08

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	

原材料					
在产品					
库存商品	1,518,555.08				1,518,555.08
周转材料					
消耗性生物资产					
建造合同形成的已完工未结算资产					
合计	1,518,555.08				1,518,555.08

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鸿墅项目	117,990,942.09	86,207,732.16		204,198,674.25
新里程项目	113,338,688.10	15,631,799.35		128,970,487.45
西华府项目	818,668,355.16	269,473,544.88	238,124,513.35	850,017,386.69
公园悦府项目	418,259,146.60	574,957,061.24	188,838,131.38	804,378,076.46
琨御府项目	408,514,670.39	536,770,647.31		945,285,317.70
潭柘寺 C 地块项目		41,250,342.17		41,250,342.17
合计	1,876,771,802.34	1,524,291,127.11	426,962,644.73	2,974,100,284.72

注: 本期确认资本化金额的资本化率为 9.90%。

(4) 开发产品

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
阳光花园项目	2010 年	11,456,297.47		608,773.03	10,847,524.44	
新里程项目	2013 年	13,886,258.32	1,397,873.20		15,284,131.52	
公园悦府项目	2014 年		1,525,207,463.04	1,056,046,606.96	469,160,856.08	
西华府项目	2014 年		1,218,687,811.17	1,216,966,705.82	1,721,105.35	
合计		25,342,555.79	2,745,293,147.41	2,273,622,085.81	497,013,617.39	

注: 新里程项目开发产品增加系本期发生销售退回所致。

(5) 开发成本

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
已开发项目:						
新里程项目	2011.10	2015.09	207,236.00	1,316,434,171.83	1,092,476,957.81	
鸿墅项目	2013.01	2015.06	239,055.00	1,195,856,403.02	988,307,799.18	
西华府项目	2013.10	2016.12	843,619.00	4,567,309,283.00	4,458,738,678.66	
公园悦府项目	2013.12	2015.11	902,961.00	5,024,694,763.70	5,346,211,476.89	
琨御府项目	2014.01	2015.12	906,500.00	6,259,134,401.72	5,259,374,252.17	
拟开发项目:						
台湾会馆项目					1,603,366,157.15	
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
潭柘寺 C 地块项目	2015.08	2016.12	895,384.00	4,245,627,159.32		
合计			3,994,755.00	22,610,492,442.09	18,749,911,581.36	

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间；本期因处置北京晨枫房地产开发有限公司股权，合并范围变化导致台湾会馆项目开发成本减少，合并范围变化详见附注八、合并范围的变动。

(6) 期末存货抵押的账面价值

期末存货抵押的账面价值为6,893,691,914.74元，详见附注七、44、所有权或使用权受到限制的资产。

6. 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	752,084,941.18	1,011,017,319.51
预缴税款	316,541,555.52	34,589,935.37
未抵扣进项税	1,660,159.82	
银行理财产品	70,000,000.00	
合计	1,140,286,656.52	1,045,607,254.88

其他说明

(1) 期末委托贷款明细：

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	年利率(%)
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	234,153,750.00	12,306,162.55	246,459,912.55	11.00
上海礼兴酒店有限公司	491,360,623.24	14,264,405.39	505,625,028.63	12.00

合计	725,514,373.24	26,570,567.94	752,084,941.18	/

(2) 公司理财产品期限均不超过 1 年，时间较短，且收益不固定，均系保本产品。

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00	127,585,000.00	1,680,000.00	125,905,000.00
合计	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00	127,585,000.00	1,680,000.00	125,905,000.00

注：公司投资北京基石创业投资基金（有限合伙）持股比例 43.08%，该基金的表决权机构为投资决策委员会，公司总裁办公会同意推荐杨锲为基石基金投资决策会的委员，杨锲表决意见无需经过公司总裁办公会批准，其表决基于个人的专业性判断，意见主要维护基石基金全体合伙人的利益，公司对该投资不具有控制、共同控制及重大影响，公司采用成本法核算。

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京基石创业投资基金（有限合伙）	125,750,000.00	125,750,000.00		251,500,000.00					43.08	
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00	1,680,000.00			1,680,000.00	14.00	
宁波华联化工原料	95,000.00			95,000.00					19.00	

有 限 责 任 公 司										
杭 州 安 琪 儿 置 业 股 份 有 限 公 司	60,000.00			60,000.00					0.05	
宁 波 市 甬 联 辰 汽 车 服 务 有 限 公 司		18,800.00		18,800.00					1.88	
合 计	127,585,000.00	125,768,800.00		253,353,800.00	1,680,000.00			1,680,000.00	/	

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	1,680,000.00			1,680,000.00
本期计提				
其中：从其他综合收益转入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回		/		
期末已计提减值余额	1,680,000.00			1,680,000.00

8. 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司										

小计									
二、联营企业									
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	63,816,677.54		177,583.22					63,994,260.76	
上海礼兴酒店有限公司	89,836,480.61		-89,836,480.61						
北京京投阳光房地产开发有限公司	123,111,364.36		-1,618,172.17					121,493,192.19	
小计	276,764,522.51		-91,277,069.56					185,487,452.95	
合计	276,764,522.51		-91,277,069.56					185,487,452.95	

其他说明

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯项目公司”）为本公司的合营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资 2013 年 12 月 31 日余额已为零，本期鄂尔多斯项目公司继续亏损，具体情况详见附注九、（三）在合营安排或联营企业中的权益。

长期股权投资质押情况详见附注七、44、所有权或使用权受到限制的资产。

9. 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	310,696,930.83	911,291.47		311,608,222.30
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	310,696,930.83	911,291.47		311,608,222.30
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	58,149,654.01	200,051.30		58,349,705.31
2. 本期增加金额	9,969,600.65	26,021.03		9,995,621.68
(1) 计提或摊销	9,969,600.65	26,021.03		9,995,621.68
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额	68,119,254.66	226,072.33		68,345,326.99
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	242,577,676.17	685,219.14		243,262,895.31
2. 期初账面价值	252,547,276.82	711,240.17		253,258,516.99

注 1：本期计提的折旧和摊销额为 9,995,621.68 元。

注 2：期末投资性房地产抵押的账面价值为 180,215,628.03 元，详见附注七、44. 所有权或使用权受到限制的资产。

10. 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	电子设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	61,835,449.91		24,102,645.24	1,500,000.00	11,726,833.01	99,164,928.16
2. 本期增加金额	2,112,789.12		3,919,496.60		2,703,551.87	8,735,837.59
(1) 购置	2,286,427.00		3,928,387.76		2,521,022.83	8,735,837.59
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 固定资产重分类	-173,637.88		-8,891.16		182,529.04	
3. 本期减少金额	228,493.00		2,756,640.94		1,728,081.01	4,713,214.95
(1) 处置或报废	228,493.00		2,756,640.94		1,684,581.01	4,669,714.95
(2) 出售子公司					43,500.00	43,500.00
4. 期末余额	63,719,746.03		25,265,500.90	1,500,000.00	12,702,303.87	103,187,550.80
二、累计折旧						
1. 期初余额	18,475,786.86		15,624,830.67	1,500,000.00	6,762,163.27	42,362,780.80
2. 本期增加金额	1,681,429.95		3,927,511.45		2,470,364.59	8,079,305.99
(1) 计提	1,834,213.94		3,927,511.45		2,317,580.60	8,079,305.99
(2) 固定资产重分类	-152,783.99				152,783.99	
3. 本期减少金额	87,814.65		2,301,381.78		1,670,912.18	4,060,108.61

废	(1) 处置或报	87,814.65		2,301,381.78		1,631,220.20	4,020,416.63
司	(2) 出售子公					39,691.98	39,691.98
	4. 期末余额	20,069,402.16		17,250,960.34	1,500,000.00	7,561,615.68	46,381,978.18
	三、减值准备						
	1. 期初余额	1,364,506.82					1,364,506.82
	2. 本期增加金额						
	(1) 计提						
	3. 本期减少金额						
	(1) 处置或报						
	废						
	4. 期末余额	1,364,506.82					1,364,506.82
	四、账面价值						
	1. 期末账面价值	42,285,837.05		8,014,540.56		5,140,688.19	55,441,065.80
	2. 期初账面价值	41,995,156.23		8,477,814.57		4,964,669.74	55,437,640.54

注1：本期计提的折旧额为8,079,305.99元。

注2：期末固定资产抵押的账面价值为33,523,650.39元，详见附注七、44、所有权或使用权受到限制的资产。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值(元)	未办妥产权证书的原因
定都峰茶室	4,890,860.02	报批报建手续未完成

11. 无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	电脑软件	出租车营运权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	822,936.00			4,416,118.56	5,800,000.00	11,039,054.56
2. 本期增加金额				1,380,470.74		1,380,470.74
(1) 购置				1,380,470.74		1,380,470.74
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				30,000.00		30,000.00
(1) 处置						
(2) 出售子公司				30,000.00		30,000.00

4. 期末余额	822,936.00			5,766,589.30	5,800,000.00	12,389,525.30
二、累计摊销						
1. 期初余额	338,775.32			1,935,413.27	4,000,671.91	6,274,860.50
2. 本期增加金额	16,458.72			950,516.19	386,697.60	1,353,672.51
(1) 计提	16,458.72			950,516.19	386,697.60	1,353,672.51
3. 本期减少金额				21,500.43		21,500.43
(1) 处置						
(2) 出售子公司				21,500.43		21,500.43
4. 期末余额	355,234.04			2,864,429.03	4,387,369.51	7,607,032.58
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	467,701.96			2,902,160.27	1,412,630.49	4,782,492.72
2. 期初账面价值	484,160.68			2,480,705.29	1,799,328.09	4,764,194.06

注：本期摊销额为 1,353,672.51 元。

12. 商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		

慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51					32,992,718.51
合计	32,992,718.51					32,992,718.51

(2) 商誉减值准备

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
慈溪市住宅经营有限责任公司	21,388,978.01					21,388,978.01
合计	21,388,978.01					21,388,978.01

注：商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22. 商誉，经测试本期无需计提减值准备，截至 2014 年 12 月 31 日止，商誉净值为 11,603,740.50 元。

13. 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地租赁费摊销	1,399,999.84	600,000.00	800,000.04		1,199,999.80
装修费摊销	9,115,293.32	474,748.72	1,351,143.39		8,238,898.65
绿化工程支出摊销	200,000.00	1,580,000.00	207,999.98		1,572,000.02
合计	10,715,293.16	2,654,748.72	2,359,143.41		11,010,898.47

14. 递延所得税资产/ 递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	33,190,388.00	8,297,597.05	32,775,396.10	8,193,849.07
内部交易未实现利润	11,621,812.72	2,905,453.18	10,155,046.24	2,538,761.56
可抵扣亏损	17,247,944.32	4,311,986.08	20,466,983.41	5,116,745.85
固定资产折旧（年限）	1,558,111.72	389,527.93	1,558,111.72	389,527.93
应付及预收款项	415,245,508.82	103,811,377.20	88,704,175.42	22,176,043.86
预计负债	39,780,000.00	9,945,000.00		
其他可抵扣差异	323,246.40	80,811.60	5,320,075.38	1,330,018.85
合计	518,967,011.98	129,741,753.04	158,979,788.27	39,744,947.12

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

可抵扣暂时性差异	127,270,243.55	30,383,013.82
可抵扣亏损	164,342,912.37	212,317,478.21
合计	291,613,155.92	242,700,492.03

由于公司及部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此上述项目未确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位:元 币种:人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015	765,697.82	3,131,313.14	
2016	1,403,437.92	32,081,166.35	
2017	23,408,267.89	50,941,158.60	
2018	65,738,083.15	126,163,840.12	
2019	73,027,425.59		
合计	164,342,912.37	212,317,478.21	/

15. 其他非流动资产

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预付投资款		35,000,000.00
委托贷款本息	745,515,463.37	348,823,000.00
合计	745,515,463.37	383,823,000.00

其他说明:

公司对鄂尔多斯项目公司提供长期委托贷款本息余额为 829,900,000.00 元。为真实反映公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务状况及经营成果,根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定,基于谨慎性原则,公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提减值准备 84,384,536.63 元。

16. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	17,800,000.00	21,500,000.00
抵押借款	243,000,000.00	483,000,000.00
保证借款	700,000,000.00	
合计	960,800,000.00	504,500,000.00

短期借款分类的说明:

用于质押、抵押的资产详见附注七、44、所有权或使用权受到限制的资产。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

期末不存在已逾期未偿还的短期借款。

17. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,136,736,903.45	105,772,119.67
货款	25,870,765.50	46,839,579.24
销售佣金	8,125,379.53	
地价款	10,685,132.00	
保修款	2,117,478.21	
其他	858,172.00	168,563.00
合计	1,184,393,830.69	152,780,261.91

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国新兴保信建设总公司	856,734.92	未到结算期
北京京城中水有限责任公司	355,200.00	未到结算期
南安市乐普艺术陶瓷有限公司	327,078.67	未到结算期
万科物业发展有限公司	245,094.79	未到结算期
北京奥克兰防水工程有限责任公司	240,645.40	未到结算期
合计	2,024,753.78	/

18. 预收款项

(1) 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	5,613,657,105.00	2,135,506,626.00
预收租金	6,080,027.67	5,114,695.86
货款	6,196,668.31	9,683,278.87
其他	1,308,224.46	1,560,759.52
合计	5,627,242,025.44	2,151,865,360.25

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
新里程项目预收房款	390,644,570.00	未达到收入确认条件
西华府项目预收房款	816,233,857.00	未达到收入确认条件
合计	1,206,878,427.00	/

(3) 预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预计总可售面积	期末预售面积(万)	预售比例(%)

				(万平方米)	平方米)	
新里程项目	857,410,013.00	390,644,570.00	2015.09	8.32	4.34	52.16
鸿墅项目	59,759,106.00		2015.06	37.91	1.06	2.80
西华府项目	1,969,727,070.00	1,744,862,056.00	2016.12	46.07	3.02	6.56
公园悦府项目	184,140,175.00		2015.11	38.73	1.15	2.97
琨御府项目	2,542,620,741.00		2015.12	28.71	4.83	16.82
合计	5,613,657,105.00	2,135,506,626.00		159.74	14.40	/

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计总可售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积；除西华府项目预收款项为商品房、公租房及回购办公楼预售款外，其他项目预收款项均为商品房预售款。

19. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	40,875,314.73	122,864,005.14	104,568,272.19	59,171,047.68
二、离职后福利-设定提存计划	257,002.77	8,090,085.48	7,992,253.99	354,834.26
三、辞退福利	25,270.40	2,192,857.81	2,218,128.21	
四、一年内到期的其他福利				
合计	41,157,587.90	133,146,948.43	114,778,654.39	59,525,881.94

(2) 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	40,077,881.51	104,192,808.61	86,515,994.32	57,754,695.80
二、职工福利费	1,200.00	6,600,096.49	6,601,296.49	
三、社会保险费	133,379.58	4,701,598.07	4,638,692.05	196,285.60
其中：医疗保险费	117,080.82	4,087,438.73	4,035,933.35	168,586.20
工伤保险费	6,346.66	315,518.74	309,103.60	12,761.80
生育保险费	9,952.10	298,640.60	293,655.10	14,937.60
四、住房公积金	90,202.00	4,952,244.44	4,922,012.44	120,434.00
五、工会经费和职工教育经费	572,651.64	476,758.14	378,614.19	670,795.59
六、短期带薪缺勤		1,940,499.39	1,511,662.70	428,836.69
七、短期利润分享计划				

合计	40,875,314.73	122,864,005.14	104,568,272.19	59,171,047.68

(3) 设定提存计划列示

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	244,468.78	7,616,879.42	7,523,817.90	337,530.30
2、失业保险费	12,533.99	473,206.06	468,436.09	17,303.96
3、企业年金缴费				
合计	257,002.77	8,090,085.48	7,992,253.99	354,834.26

20. 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	21,085.00	23,176.29
营业税	24,957,196.49	21,966,335.55
企业所得税	169,079,452.62	54,088,364.37
个人所得税	253,031.05	243,187.01
城市维护建设税	1,671,848.45	1,563,400.42
房产税	8,179.44	1,265.18
土地使用税	362,458.50	362,458.50
教育费附加	1,098,342.20	1,049,734.29
土地增值税	66,727,377.48	3,754,402.58
地方教育费附加	125,424.08	27,637.11
其他	1,581,834.57	1,913,969.90
合计	265,886,229.88	84,993,931.20

21. 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	50,260,768.11	117,542,807.78
短期借款应付利息	2,091,307.54	1,572,533.56
企业间的拆借利息	28,132,608.49	21,795,954.01
合计	80,484,684.14	140,911,295.35

其他说明：

本公司不存在已逾期未支付利息的情况。

22. 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
合计	2,639,762.78	2,639,762.78

其他说明：

法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利。

23. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方拆借款	1,281,545,698.11	947,014,550.02
非关联方往来款及其他	69,861,788.17	629,617,913.96
土地拆迁补偿金		295,000,000.00
土地开发款		420,000,000.00
保证金押金	15,207,462.69	11,919,391.64
代收代扣款项	3,235,171.27	3,286,605.09
合计	1,369,850,120.24	2,306,838,460.71

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市基础设施投资有限公司（拆借款）	501,051,251.84	未到偿还条件
北京万科企业有限公司（拆借款）	186,602,297.70	未到偿还条件
北京住总万科房地产开发有限公司（拆借款）	17,021,762.00	未到偿还条件
合计	704,675,311.54	/

24. 1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	10,368,615,375.00	3,957,362,492.53
其中：信用借款	4,360,730,000.00	
抵押借款	395,115,375.00	292,362,492.53
保证借款	248,270,000.00	
质押借款	5,364,500,000.00	3,665,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	10,368,615,375.00	3,957,362,492.53

其他说明：

(1) 用于质押、抵押的资产详见附注七、44、所有权或使用权受到限制的资产。保证借款系由本公司之子公司提供担保的借款。

(2) 期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

25. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,931,980,000.00	5,968,000,000.00
抵押借款	2,237,234,625.00	869,400,000.00

保证借款		671,890,000.00
信用借款	2,357,520,000.00	4,892,860,000.00
合计	7,526,734,625.00	12,402,150,000.00

其他说明：

- A. 长期借款年利率为从 5.54 %至 10.00%；
- B. 期末不存在已到期未偿还的长期借款；
- C. 用于质押、抵押的资产详见附注七、44、所有权或使用权受到限制的资产。

26. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
出租车司机押金	2,815,000.00	2,815,000.00
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
合计	2,997,603.13	2,997,603.13

其他说明：

上述负债均无固定期限。

27. 预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他		39,780,000.00	
合计		39,780,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

2014年12月，本公司将持有的北京晨枫房地产开发有限公司（以下简称“晨枫公司”）51%股权转让给盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“盛丰博泰”），根据本公司与盛丰博泰签订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定：在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；出于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债39,780,000.00元并减少了公司的投资收益。

28. 股本

单位：元 币种：人民币

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

29. 资本公积

单位：元 币种：人民币

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

30. 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,914,142.29			105,914,142.29
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	105,914,142.29			105,914,142.29

31. 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	691,587,995.56	679,287,191.92
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	691,587,995.56	679,287,191.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	25,144,974.48	74,528,801.79
减：提取法定盈余公积		14,077,454.34
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利（注）	22,964,105.51	48,150,543.81
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	693,768,864.53	691,587,995.56

注：2014年5月15日，本公司2013年度股东大会会议审议通过了《关于公司2013年度利润分配的预案》：以本公司2013年末总股本740,777,597股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.31元（含税），共计分配现金股利22,964,105.51元（含税），于2014年7月实施分配。

32. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55	992,733,270.69	926,925,411.90
其他业务	431,095.28		3,541,395.28	1,722,607.69
合计	3,486,173,374.38	2,592,871,359.55	996,274,665.97	928,648,019.59

(2) 主营业务（分业务）

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	3,170,814,842.88	2,286,186,308.97	667,740,150.24	614,454,747.32
进出口贸易	235,008,052.11	231,645,760.81	246,191,789.01	242,090,518.68
国内贸易	53,614,084.76	53,125,256.41	50,887,389.44	50,270,660.83
旅游饮食服务及其他	26,305,299.35	21,914,033.36	27,913,942.00	20,109,485.07
合计	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55	992,733,270.69	926,925,411.90

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	3,140,227,435.00	2,273,705,900.42	600,270,139.00	584,822,226.52
物业租赁	30,587,407.88	12,480,408.55	67,470,011.24	29,632,520.80
进出口贸易	235,008,052.11	231,645,760.81	246,191,789.01	242,090,518.68
国内贸易	53,614,084.76	53,125,256.41	50,887,389.44	50,270,660.83
旅游饮食服务及其他	26,305,299.35	21,914,033.36	27,913,942.00	20,109,485.07
合计	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55	992,733,270.69	926,925,411.90

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京	3,153,527,899.30	2,283,317,903.25	640,194,110.28	606,760,328.30
宁波	332,214,379.80	309,553,456.30	352,539,160.41	320,165,083.60
合计	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55	992,733,270.69	926,925,411.90

(5) 主要房产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	本期发生额	结转面积 (平方米)
西华府项目	1,740,909,113.00	47,933.25
公园悦府项目	1,400,665,760.00	48,109.25

(6) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户 A	66,214,976.00	1.90
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	58,609,782.10	1.68
宁波三汇石化有限公司	44,266,800.00	1.27
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	24,553,837.33	0.70
FLY WING	10,050,941.04	0.29
合计	203,696,336.47	5.84

33. 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	172,855,615.81	47,989,623.12
城市维护建设税	10,703,970.74	2,732,766.31
教育费附加	8,652,160.31	2,407,346.49
资源税		
土地增值税	111,250,056.98	12,216,221.52
水利基金	243,708.99	162,053.84
其他	82,165.82	62,968.72
合计	303,787,678.65	65,570,980.00

34. 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及推广费	61,654,351.07	31,584,327.39
销售人员薪酬	10,973,224.90	4,554,135.12
房租水电供暖物业费	7,895,666.99	2,075,321.18
手续费(代理费)	25,509,636.55	11,741,390.21
业务招待费	629,078.37	432,241.56
办公费	2,626,857.55	1,680,821.35
咨询费	1,031,782.00	1,960,000.00
差旅交通费	208,620.60	250,618.95
车辆使用费	493,775.50	93,894.69

会议费		101,585.90
折旧费	95,851.14	29,404.69
其他	1,342,964.86	1,325,766.34
合计	112,461,809.53	55,829,507.38

35. 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	60,008,998.45	48,981,136.38
业务招待费	14,843,783.26	17,583,715.31
房租水电供暖物业费	6,851,357.22	6,504,304.73
折旧费及摊销费	9,531,275.02	7,026,232.15
费用性税金	3,258,306.47	3,762,041.88
中介服务费	8,332,327.63	7,060,624.51
办公费	6,507,545.27	7,493,565.05
会议费	2,392,588.17	2,481,485.33
车辆使用费	5,566,628.15	6,615,959.58
差旅交通费	3,596,241.95	3,778,113.09
其他	2,694,906.87	5,998,749.58
合计	123,583,958.46	117,285,927.59

36. 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	316,163,071.25	363,831,758.81
利息收入	-244,668,786.24	-167,280,528.17
汇兑收益	-158,487.75	157,823.98
手续费及其他	4,723,954.62	8,179,425.32
合计	76,059,751.88	204,888,479.94

37. 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	97,331,104.39	54,718,557.87
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		

十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	97,331,104.39	54,718,557.87

其他说明：

坏账损失中包含对鄂尔多斯项目公司委托贷款本息计提的减值 84,384,536.63 元。

38. 投资收益

(1) 投资收益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-87,766,012.84	-151,875,160.62
处置长期股权投资产生的投资收益	223,194,682.67	658,038,042.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		1,285,057.16
合计	135,428,669.83	507,447,938.69

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期较上期增减变动原因
上海礼兴酒店有限公司	-89,836,480.61	-107,456,330.88	超额亏损，长期股权投资账面价值减记到零
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司		-36,524,093.69	上期已处置
合计	-89,836,480.61	-143,980,424.57	

注：上表仅列示投资收益占利润总额 5%以上的投资单位。

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

单位：元 币种：人民币

被处置单位全称	本期发生额
北京晨枫房地产开发有限公司	223,194,682.67
合计	223,194,682.67

39. 营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	85,532.54	309,404.39	85,532.54
其中：固定资产处置利得	85,532.54	309,404.39	85,532.54
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	8,949,150.64	29,106,068.00	8,949,150.64
其他	300,335.19	2,552,919.76	300,335.19
合计	9,335,018.37	31,968,392.15	9,335,018.37

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
专项奖励	8,949,150.64	29,104,868.00	与收益相关
出口增量奖励资金		1,200.00	与收益相关
合计	8,949,150.64	29,106,068.00	/

本期政府补助明细如下：

单位：元 币种：人民币

提供补助方	批文及摘要	本期发生额	内容
宁波市海曙区人民政府江夏街道办事处	企业扶持资金	8,500,000.00	货币
宁波市高新区新明街道办事处	企业发展补贴	281,600.00	货币
北京市海淀区重大建设项目推进办公室	固定资产投资任务完成奖励	100,000.00	货币
宁波市财政局	宁波市客运出租汽车改用天然气补助资金	41,025.64	货币
宁波市公用事业监管中心	节水补贴	15,000.00	货币
宁波市海曙区商务局	参展补贴	8,600.00	货币
宁波市就业管理服务局	中小微企业新招用普通高校毕业生社会保险补贴	2,925.00	货币
合计		8,949,150.64	

40. 营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	261,885.91	125,810.97	261,885.91
其中：固定资产处置损失	261,885.91	125,810.97	261,885.91
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	300,000.00	420,000.00	300,000.00
罚没及滞纳金支出	1,157,559.79		1,157,559.79
盘亏损失	135,788.00		135,788.00
其他	10,633.58	83,914.18	10,633.58
合计	1,865,867.28	629,725.15	1,865,867.28

41. 所得税费用

(1). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	219,992,218.99	75,296,633.39
递延所得税费用	-89,996,805.92	-88,025.77
合计	129,995,413.07	75,208,607.62

(2). 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	322,975,532.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	80,743,883.21
子公司适用不同税率的影响	-9,569.46
调整以前期间所得税的影响	-3,401,159.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,518,179.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,821,267.29
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	64,021,415.07
其他-以前年度息差转回及处置公司股权纳税差异影响数	-18,997,572.38
归属于合营企业和联营企业的损益	21,941,503.21
所得税费用	129,995,413.07

42. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	8,949,150.64	29,106,068.00
收往来款	111,885,470.56	83,617,533.71
拆迁补偿款		501,130.00
代收代付客户契税及专项维修基金	913,146.81	18,665,331.54
收押金	6,614,176.50	7,734,811.11
利息收入	10,143,494.82	4,076,542.89
备用金等	2,490,503.90	2,885,349.94
合计	140,995,943.23	146,586,767.19

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	31,873,130.36	69,947,228.78
付押金保证金	6,224,479.37	6,130,662.41
付现费用	129,736,709.60	98,929,050.42
代付业主的各项费用	1,076,020.94	21,523,710.79
合计	168,910,340.27	196,530,652.40

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借资金	784,775,697.91	992,704,815.61
收回拆借资金利息	93,498,212.48	109,074,430.13
合计	878,273,910.39	1,101,779,245.74

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	97,549,485.10	94,836,036.42
购买委托理财产品	70,000,000.00	
合计	167,549,485.10	94,836,036.42

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借资金	530,000,000.00	2,365,650,000.00
质押存单解冻	23,000,000.00	35,000,000.00
合计	553,000,000.00	2,400,650,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借资金	711,441,289.88	3,132,370,000.00

支付借款保证金	19,000,000.00	28,000,000.00
融资财务顾问费及手续费	11,174,412.36	7,188,835.89
合计	741,615,702.24	3,167,558,835.89

43. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	192,980,119.77	32,911,191.67
加：资产减值准备	97,331,104.39	54,718,557.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,074,927.67	31,510,779.31
无形资产摊销	1,353,672.51	1,237,476.85
长期待摊费用摊销	2,359,143.41	2,088,720.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	176,353.37	-1,760,985.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	82,754,727.19	204,562,159.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-135,428,669.83	-507,447,938.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-89,996,805.92	-88,025.77
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）	-4,407,881,071.13	-9,794,154,587.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,590,246.49	-42,607,914.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,431,434,813.93	1,720,433,345.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	183,568,068.87	-8,298,597,221.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
减：现金的期初余额	1,106,364,142.55	435,945,288.38
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,137,229,790.66	670,418,854.17

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	238,280,723.01
其中：北京晨枫房地产开发有限公司	238,280,723.01
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,052,300.43
其中：北京晨枫房地产开发有限公司	1,052,300.43
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	106,106,684.07
其中：北京大正恒立建设工程有限公司	4,000,000.00
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	102,106,684.07
处置子公司收到的现金净额	343,335,106.65

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
其中：库存现金	66,563.63	29,473.05
可随时用于支付的银行存款	2,243,257,481.49	1,106,331,685.84
可随时用于支付的其他货币资金	269,888.09	2,983.66
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

44. 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20,064,792.74	注 1
存货	6,893,691,914.74	注 2
固定资产	33,523,650.39	注 3
投资性房地产	180,215,628.03	注 4
长期股权投资	557,935,482.11	注 5
合计	7,685,431,468.01	/

其他说明：

注 1：货币资金期末受限余额为 2,006.48 万元，系银行按揭保证金 93.98 万元、公务卡保证金 12.50 万元以及质押定期存单 1,900.00 万元。本公司之子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司

(以下简称“外贸公司”)质押定期存单中 500.00 万元为外贸公司的短期借款 450.00 万元提供质押, 1,400.00 万元为外贸公司的短期借款 1,330.00 万元提供质押。

注 2: 存货受限余额为 689,369.19 万元。

(1) 本公司之子公司无锡惠澄实业发展有限公司(以下简称“无锡惠澄”)以锡惠国用(2011)第 0268 号土地使用权(账面价值为 7,190.69 万元)作为抵押物的长期借款余额为 32,000.00 万元。

(2) 本公司之子公司北京京投银泰置业有限公司(以下简称“京投银泰置业”)以京丰国用(2013 出)第 00164 号和京丰国用(2013 出)第 00165 号土地使用权(账面价值为 132,777.31 万元)作为抵押物的长期借款余额为 60,273.46 万元,一年内到期的长期借款余额为 6,511.54 万元。

(3) 本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司(以下简称“尚德置业”)以京昌国用(2013 出)第 00156 号土地使用权及在建项目(账面价值为 549,401.20 万元)作为抵押物的长期借款余额为 150,000.00 万元。

注 3: 固定资产受限账面净值为 3,352.36 万元。

(1) 本公司以华联 2 号楼 B1 及华联 2 号楼 B2(账面价值为 3,126.11 万元)作为抵押物为外贸公司 2,800.00 万元短期借款提供抵押担保。

(2) 本公司以华联写字楼 10 层(账面价值为 226.25 万元)作为抵押物的长期借款余额详见注 4:(4)。

注 4: 投资性房地产的受限余额 18,021.56 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联房地产开发有限公司(以下简称“宁波华联”)以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层(账面价值为 5,429.18 万元)作为抵押物的长期借款余额为 13,450.00 万元,一年以内到期的长期借款余额为 1,000.00 万元。

(2) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 5、6、17-20 层(账面价值为 6,101.32 万元)作为抵押物为外贸公司 8,500.00 万元短期借款提供抵押担保。

(3) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层(账面价值为 2,622.20 万元)作为抵押物的短期借款余额为 5,000.00 万元。

(4) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 8 层(账面价值为 2,386.56 万元)、华联写字楼(11-40)、(11-41)(账面价值 458.10 万元)以及注 3 所述固定资产作为抵押物的长期借款余额为 6,000.00 万元。

(5) 本公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产(账面价值为 1,024.20 万元)作为抵押物为外贸公司 2,000.00 万元长期借款提供抵押担保。

注 5: 长期股权投资的受限余额 55,793.55 万元,其中合并已经抵消的对子公司的长期股权投资的金额为 45,060.00 万元。

(1) 本公司之子公司北京京投置地房地产有限公司(以下简称“京投置地”)以持有的京投银泰置业 50%股权作为质押的长期借款余额为 74,000.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的尚德置业 51%股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 251,450.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投兴业置业有限公司(以下简称“兴业置业”)51%股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 200,000.00 万元。

(4) 本公司以京投置地持有的北京京投万科房地产开发有限公司(以下简称“京投万科”)80%股权、北京京投阳光房地产开发有限公司(以下简称“京投阳光”)49%股权及本公司持有的北京潭柘投资发展有限公司(以下简称“潭柘投资”)100%股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 85,000.00 万元,截至报告日京投万科 80%股权质押和京投阳光 49%股权质押手续尚未办理完毕。

(5) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投瀛德置业有限公司 51%股权作为质押的长期借款余额为 219,198.00 万元。

(6) 本公司以持有的上海礼兴酒店有限公司(以下简称“上海礼兴”)27.50%的股权为质押的长期借款余额为 90,000.00 万元。

45. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目:

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			27,521.24
其中: 美元	4,497.67	6.1190	27,521.24
应收账款			19,174,211.48
其中: 美元	3,133,553.11	6.1190	19,174,211.48

(2) 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

(1) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京晨枫房地产开发有限公司	476,627,204.00	51.00	转让	2014-12-22	工商变更登记	262,974,682.67						

其他说明:

2014年12月3日, 本公司第八届董事会第二十九次会议审议并通过《关于转让北京晨枫房地产开发有限公司的股权的议案》, 同日本公司与盛丰博泰签订《股权转让协议》, 本公司将持有晨枫公司51%的股权以476,627,204.00元的价格转让给盛丰博泰。截至2014年12月22日, 股权转让已经完成, 处置晨枫公司股权后该公司及其下属子公司北京台湾会馆开发建设有限公司不再纳入合并范围。同时根据本公司与股权转让协议各方另行签订《协议书》约定, 对自基准日2014年6月30日(不含)至工商变更完成日(含)期间晨枫公司的期间损益由原股东按照持股比例承担, 本公司因期间损益支付盛丰博泰32,880.99元。同时, 本公司因处置晨枫公司确认了预计负债39,780,000.00元, 详见附注七、27、预计负债。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

(2) 其他原因的合并范围变动

本公司本期新设二级子公司北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德置业”），持股比例为 51%。

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
北京京投万科房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产		80.00	60.00	设立
北京京投银泰置业有限公司(注2)	北京	北京	房地产		50.00	80.00	设立
北京京投银泰尚德置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51.00	100.00	设立
北京京投兴业置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51.00	100.00	设立
北京潭栢投资发展有限公司	北京	北京	房地产	100.00		100.00	设立
北京山行者户外运动有限公司	北京	北京	服务业		100.00	100.00	设立
北京京西弘扬文化传媒有限公司	北京	北京	服务业		100.00	100.00	设立
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	北京	北京	服务业		100.00	100.00	设立
宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00		100.00	设立
北京京投瀛德置业有限公司(注3)	北京	北京	服务业		51.00	100.00	设立

北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60.00	60.00	设立
宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	宁波	进出口	90.00	10.00	100.00	设立
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100.00		100.00	设立
宁波宁华出租汽车有限公司	宁波	宁波	客运		100.00	100.00	设立
宁波银泰广告有限公司	宁波	宁波	服务业		100.00	100.00	设立
北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	北京	服务业		100.00	100.00	设立
北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100.00		100.00	收购
慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	慈溪	房地产	100.00		100.00	收购
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理	100.00		100.00	收购
无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100.00	100.00	收购

公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：2010 年，京投置地和北京万科企业有限公司（以下简称“北京万科”）签订《合作协议》约定，双方先按各 50% 比例联合投标并成立项目公司京投万科，获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。根据京投万科章程规定，公司设董事会成员 5 人，京投置地提名 3 人，北京万科提名 2 人，故京投置地的表决权比例是 60%。在项目销售净利润率高于 9% 的情况下，京投置地、北京万科分别按 70% 和 30% 分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于 9%（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74% 和 26% 比例对项目全部利润进行利润分配。

注 2：2011 年 9 月，京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（下称“合作开发协议”）第四条约定：项目公司的注册资本为 1 亿元，各方出资比例为：京投置地 15%，京投公司 35%，北京万科 50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地 50%、京投公司 35% 和北京万科 15%）分配项目公司利润。京投置地于 2012 年向北京万科支付股权收购资金 3,500 万元，2014 年 4 月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地 50%、京投公司 35% 和北京万科 15%。根据京投银泰置业公司章程规定，公司设董事会成员 5 人，其中京投置地提名 3 名董事，京投公司提名 1 名董事，北京万科提名 1 名董事，董事会决议须经不低于 4/5 董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业 35% 的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80% 的表决权。

注 3: 京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业的股权签订了《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》。2014 年 10 月, 京投公司与京投置地就京投公司持有的瀛德置业的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业各 49% 的股权托管给京投置地, 托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业 100% 的表决权。

(2) 重要的非全资子公司

单位: 万元 币种: 人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	少数股东的表决权比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京京投万科房地产开发有限公司	20.00	40.00	-263.97		6,807.03
北京京投银泰置业有限公司	50.00	20.00	10,892.20		14,828.52
北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00		8,497.81		9,290.40
北京京投兴业置业有限公司	49.00		-1,074.72		-299.50
北京京投瀛德置业有限公司	49.00		-4.89		-4.89
北京定都峰旅游开发有限公司	40.00	40.00	-88.94		-296.73

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:
详见附注九、(一)、(1) 企业集团的构成。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京京投万科房地产开发有限公司	156,908.42	1,615.51	158,523.93	123,112.27		123,112.27	128,677.89	1,165.96	129,843.85	93,416.93		93,416.93
北京京投银泰置业有限公司	526,251.62	3,648.79	529,900.41	439,969.91	60,273.46	500,243.37	502,631.19	1,435.68	504,066.87	463,704.26	32,490.00	496,194.26
北京京投银泰尚德置业有限公司	587,517.72	413.31	587,931.03	418,971.03	150,000.00	568,971.03	536,257.79	107.74	536,365.53	2,948.00	531,800.00	534,748.00
北京京投兴业置业有限公司	701,946.89	4,807.15	706,754.04	707,365.25		707,365.25	527,225.81	172.27	527,398.08	1,915.99	523,900.00	525,815.99
北京京投瀛德置业有限公司	432,447.93	1.48	432,449.41	1,639.40	429,800.00	431,439.40						
北京定都峰旅游开发有限公司	705.44	857.83	1,563.27	1,705.10		1,705.10	837.36	578.2	1,415.56	1,735.04		1,735.04

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京京投万科房地产开发有限公司	-134.74	-1,015.27	-1,015.27	26,605.60	59,341.06	-3,065.41	-3,065.41	34,818.85
北京京投银泰置业有限公司	174,090.91	21,784.42	21,784.42	131,385.03		-1,949.66	-1,949.66	160,099.99
北京京投银泰尚德置业有限公司	140,066.58	17,342.47	17,342.47	102,385.93		-382.47	-382.47	-492,474.56
北京京投兴业置业有限公司		-2,193.31	-2,193.31	186,274.66		-417.91	-417.91	-485,653.00

2014 年年度报告

北京京投瀛德置业有限公司		-9.99	-9.99	-420,118.35				
北京定都峰旅游开发有限公司	112.31	-222.36	-222.36	-197.25	73.24	-410.40	-410.40	-900.10

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

无

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

1) 不丧失控制权的情况

无。

2) 丧失控制权的情况

本公司于 2014 年 12 月处置持有晨枫公司的全部股份（占晨枫公司股份的 51%），丧失了对晨枫公司的控制权，最终股权转让价款为 476,627,204.00 元。该项交易的收益为 223,194,682.67 元，列示在本财务报表的“投资收益”项目中。

(三) 合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		本公司在被投资单位表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
一、合营企业							
1. 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		49.00	权益法
二、联营企业							
上海礼兴酒店有限公司	上海	上海	建造、经营及管理 宾馆，物业管理	27.50		27.50	权益法

北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售 自行开发的商品房		49.00	49.00	权益法
北京京泰祥和资产管理 有限责任公司	北京	北京	资产管理	20.00		20.00	权益法

注:上海礼兴拥有上海市卢湾区第 107、108 号地块开发并经营酒店的权利(以下分别简称“107 酒店”和“108 酒店”)。107 酒店系指在 107 地块上所建之酒店, 108 酒店系指在 108 地块上所建之酒店。根据 2010 年 11 月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定: 上海礼兴拟分拆为 107 酒店和 108 酒店, 107 酒店由本公司和 Trillion Full 分别享有 55%和 45%的股权权益, 108 酒店由香港礼东享有 100%的股权权益。目前分拆尚未完成。

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

2. 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司
流动资产	1, 117, 840, 691. 36	1, 115, 074, 422. 19
其中: 现金和现金等价物	1, 358, 080. 76	2, 834, 888. 48
非流动资产	82, 339. 11	209, 856. 84
资产合计	1, 117, 923, 030. 47	1, 115, 284, 279. 03
流动负债	416, 468, 338. 52	1, 117, 847, 879. 95
非流动负债	829, 900, 000. 00	3, 250, 666. 67
负债合计	1, 246, 368, 338. 52	1, 121, 098, 546. 62
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-128, 445, 308. 05	-5, 814, 267. 59
按持股比例计算的净资产份额	-62, 938, 200. 94	-2, 848, 991. 11
调整事项	-496, 458. 47	-496, 458. 47

--商誉		
--内部交易未实现利润	-496,458.47	-496,458.47
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	120,787,147.32	83,732.93
所得税费用		
净利润	-122,631,040.46	-10,564,425.51
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-122,631,040.46	-10,564,425.51
本年度收到的来自合营企业的股利		

3. 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	北京京泰祥和资产管理有 限责任公司	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地 产开发有限公司	北京京泰祥和资产管 理有限责任公司	上海礼兴酒店有限公 司	北京京投阳光房地 产开发有限公司
流动资产	449,327,335.41	39,097,024.28	834,038,884.62	21,644,718.17	45,021,049.98	876,096,387.85
非流动资产	810,140,139.23	1,443,079,650.76	2,033,545.34	829,997,034.46	1,499,072,024.20	45,581,845.64
资产合计	1,259,467,474.64	1,482,176,675.04	836,072,429.96	851,641,752.63	1,544,093,074.18	921,678,233.49
流动负债	939,496,170.85	685,321,205.35	388,251,005.79	112,558,364.93	113,758,289.06	462,560,658.57
非流动负债		815,390,680.29	181,900,772.66	420,000,000.00	1,238,349,259.88	197,059,953.10
负债合计	939,496,170.85	1,500,711,885.64	570,151,778.45	532,558,364.93	1,352,107,548.94	659,620,611.67

净资产	319,971,303.79	-18,535,210.60	265,920,651.51			
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	319,971,303.79	-18,535,210.60	265,920,651.51	319,083,387.70	191,985,525.24	262,057,621.82
按持股比例计算的净资产份额	63,994,260.76	-10,194,365.83	130,301,119.24	63,816,677.54	105,592,038.88	128,408,234.69
调整事项		-14,773,393.60	-8,807,927.05		-15,755,558.27	-5,296,870.33
--商誉						
--内部交易未实现利润		-14,773,393.60	-8,807,927.05		-15,755,558.27	-5,296,870.33
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	63,994,260.76		121,493,192.19	63,816,677.54	89,836,480.61	123,111,364.36
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	43,936,966.31	182,110,884.11	283,240,594.00	31,822,871.85	134,156,223.21	
财务费用	11,833,814.95	147,323,238.17	-110,726.31	25,126,290.70	119,163,320.87	-25,932.70
所得税费用			3,104,777.79			-1,141,777.07
净利润	887,916.09	-210,520,735.84	3,863,029.69	-11,261,481.47	-195,375,147.12	-7,778,205.84
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	887,916.09	-210,520,735.84	3,863,029.69	-11,261,481.47	-195,375,147.12	-7,778,205.84
本年度收到的来自联营企业的股利						

4. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

无

5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
合营企业：			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,345,449.58	60,089,209.83	63,434,659.41
小计	3,345,449.58	60,089,209.83	63,434,659.41
联营企业：			
上海礼兴酒店有限公司		24,967,759.43	24,967,759.43
小计		24,967,759.43	24,967,759.43
合计	3,345,449.58	85,056,969.26	88,402,418.84

6. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

7. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策：本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

1、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险。

1.1 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期借款、长期借款有关。2014年12月31日，本公司91.56%的计息借款按固定利率计息，利率变动对净利润影响有限。

1.2 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之子公司外贸公司以美元进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。2014年12月31日，资产或负债为美元余额情况详见附注七、45、外币货币性项目，但因外币资产、外

币负债余额较小以及占本公司2014年12月31日的资产总额、负债总额的比例较小，该外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生的影响十分有限。

2、信用风险

本公司金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、应收账款及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本公司还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对应收账款、其他应收款余额进行持续监控，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因应收账款和其他应收账款产生的信用风险敞口量化数据详见附注七、2及附注七、4。本报告期公司已对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提的减值准备详见附注七、15其他非流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十二、(5)、3关联方担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

3、流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，公司运用银行借款、其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

(1) 金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	1年以内(含1年)	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上	合计
货币资金	2,263,658,725.95				2,263,658,725.95
应收账款	37,366,680.29		1,136,000.00	378,004.20	38,880,684.49
其他应收款	547,018,094.90	456,400,967.95	146,774,744.58	67,446,997.19	1,217,640,804.62
其他流动资产	822,084,941.18				822,084,941.18
可供出售金融资产				251,673,800.00	251,673,800.00
其他非流动资产		745,515,463.37			745,515,463.37

接上表：

项目	期初余额				
	1年以内(含1年)	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上	合计
货币资金	1,130,560,498.61				1,130,560,498.61
应收账款	22,751,034.02	1,810,500.00	572,806.72	20,000.00	25,154,340.74
其他应收款	1,432,524,343.87	201,431,564.68	34,035,663.73	70,507,035.14	1,738,498,607.42
其他流动资产	1,011,017,319.51				1,011,017,319.51
可供出售金融资产				125,905,000.00	125,905,000.00

其他非流动资产		383,823,000.00			383,823,000.00
---------	--	----------------	--	--	----------------

1.2. 金融负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	1年以内(含1年)	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上	合计
短期借款	960,800,000.00				960,800,000.00
应付账款	1,179,375,712.86	1,141,208.39	314,372.14	3,562,537.30	1,184,393,830.69
应付利息	80,484,684.14				80,484,684.14
其他应付款	652,617,062.37	10,988,296.37	43,694,726.40	662,550,035.10	1,369,850,120.24
一年内到期的非流动负债	10,368,615,375.00				10,368,615,375.00
长期借款		1,342,734,625.00	5,798,000,000.00	386,000,000.00	7,526,734,625.00
长期应付款				2,997,603.13	2,997,603.13

接上表：

项目	期初余额				
	1年以内(含1年)	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上	合计
短期借款	504,500,000.00				504,500,000.00
应付账款	129,840,990.10	941,776.10	10,221,329.50	11,776,166.21	152,780,261.91
应付利息	140,911,295.35				140,911,295.35
其他应付款	51,133,196.10	60,292,452.37	1,462,510,994.01	732,901,818.23	2,306,838,460.71
一年内到期的非流动负债	3,957,362,492.53				3,957,362,492.53
长期借款		11,807,000,000.00	324,900,000.00	270,250,000.00	12,402,150,000.00
长期应付款				2,997,603.13	2,997,603.13

十一、公允价值的披露

本公司不存在以公允价值计量的金融资产、金融负债。

十二、关联方及关联交易

(1). 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	7,265,867.3	29.81	29.81

本企业的母公司情况的说明：

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为田振清。
本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2). 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、（一）在子公司中的权益。

(3). 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

九、（三）在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	合营企业
上海礼兴酒店有限公司	联营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业

(4). 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中国银泰投资有限公司	其他
北京银泰置业有限公司	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他
北京京投轨道交通置业开发有限公司	母公司的全资子公司

其他说明：

中国银泰投资有限公司为本公司第二大股东，北京银泰置业有限公司、银泰百货宁波海曙有限公司、杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司为受本公司第二大股东实际控制人控制的公司。

(5). 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京银泰置业有限公司	餐饮、会议费、差旅	132.31	158.01
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、会议费	55.52	49.65
北京京投轨道交通置业开发有限公司	物业管理	105.96	

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	267.35	205.62

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本公司之子公司京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照2005年11月1日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为267.35万元。

另：关联方资金占用利息收支情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海礼兴酒店有限公司	利息收入	5,590.92	4,887.16
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	利息收入	10,938.72	8,592.55
北京京投阳光房地产开发有限责任公司	利息收入	1,390.67	989.91
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	153,472.44	156,726.61

2、关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
银泰百货宁波海曙有限公司	华联2号楼7、8层	2013-10-01	2016-10-01	市价/董事长	280.00	70.00

本公司作为承租方：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京银泰置业有限公司	北京银泰中心	2009-11-01	2015-10-31	市价/董事会	306.88	306.88

关联租赁情况说明

2009年10月27日，本公司与北京银泰置业有限公司签订《写字楼租赁合同》，租赁标的物为北京银泰中心C座17层，租金为420,320元/月，其中装修期、免租期免收租金，2010年至2012年各年10月为免租期。因公司组织架构调整，租赁面积减少，公司于2012年与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》，租金为278,985.00元/月，租赁期限为2012年11月1日至2015年10月31日，每年10月为免租期，2014年度确认租赁费306.88万元。

3、关联担保情况

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	上海礼兴酒店有限公司（注1）	90,000	2014-09-25	2023-12-31	否
本公司	北京京投阳光房地产开发有限责任公司（注2）	25,000.00	2012-07-18	2017-07-18	否
本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司（注3）	3,000.00	2012-01-16	2017-01-16	否

本公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司（注4）	2,800.00	2014-08-21	2015-08-20	否
本公司	无锡惠澄实业发展有限公司（注5）	40,000.00	2013-08-07	2015-08-06	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司（注6）	1,000.00	2014-04-09	2015-04-08	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司（注7）	3,500.00	2013-03-13	2016-03-13	否
本公司、北京京投银泰尚德置业有限公司	北京京投置地房地产有限公司（注8）	100,000.00	2014-03-31	2015-04-17	否

本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、北京京投置地房地产有限公司（注9）	本公司	85,000.00	2013-12-23	2015-12-23	否
宁波华联房地产开发有限公司、宁波银泰对外经济贸易有限公司（注10）	本公司	6,000.00	2014-06-13	2015-05-20	否

子公司之间的担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京京投置地房地产有限公司（注11）	北京京投瀛德置业有限公司	350,000.00	2014-11-21	2017-11-21	否
宁波华联房地产开发有限公司（注12）	宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,000.00	2012-01-10	2015-01-09	否
北京京投置地房地产有限公司（注13）	北京京投银泰置业有限公司	50,000.00	2014-12-25	2016-12-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注14）	北京京投兴业置业有限公司	120,000.00	2013-03-21	2015-03-21	否

关联担保情况说明

注1：本公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 90,000.00 万元贷款提供担保，担保金额为 90,000.00 万元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 18,000 万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额 74,057.79 万元，担保期限为 2014 年 9 月 25 日至 2023 年 12 月 31 日。

注2：本公司为联营公司京投阳光在中信银行总行营业部 25,000.00 万元贷款提供担保，担保金额为 25,000.00 万元，截至本报告期末贷款余额 18,190.08 万元，担保期限为 2012 年 7 月 18 日至 2017 年 7 月 18 日。

注3：本公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产为全资子公司外贸公司在中信银行宁波分行 3,000.00 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2012 年 2 月 17 日至 2017 年 2 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2012 年 1 月 16 日至 2017 年 1 月 16 日，截至本报告期末已提款 2,000.00 万元，其余款项尚未提取。

注 4: 本公司以宁波华联 2 号楼 B1、B2 车库为全资子公司外贸公司在通商银行宁波分行 2,800.00 万元借款提供抵押担保, 抵押期限为 2013 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 17 日, 同时提供连带责任担保, 担保期限为 2014 年 8 月 21 日至 2015 年 8 月 20 日。

注 5: 本公司为二级子公司无锡惠澄在昆仑信托有限责任公司的 40,000.00 万元信托贷款提供担保, 贷款期限 2 年, 截至本报告期末贷款余额为 32,000.00 万元, 担保期限为 2013 年 8 月 7 日至 2015 年 8 月 6 日。

注 6: 本公司为全资子公司外贸公司在上海银行宁波海曙支行 1,000.00 万元借款提供连带责任担保, 担保期限为 2014 年 4 月 9 日至 2015 年 4 月 8 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产(华联 3#楼(即恒泰大厦)5 层)为外贸公司在上海银行宁波海曙支行 1,000 万元借款提供抵押担保, 抵押期限为 2013 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 31 日。

注 7: 本公司为全资子公司外贸公司在恒丰银行宁波分行 3,500.00 万元借款提供连带责任担保, 担保期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产(华联 3#楼(即恒泰大厦)6、17 层)为外贸公司在恒丰银行宁波分行 3,500.00 万元借款提供抵押担保, 抵押期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。

注 8: 本公司及尚德置业为京投置地在大业信托有限责任公司的信托贷款提供连带责任担保, 担保金额为 100,000.00 万元, 截至本报告期末贷款余额为 70,000.00 万元, 担保期限为 2014 年 3 月 31 日至 2015 年 4 月 17 日。

注 9: 京投置地以持有的京投万科 80% 股权、京投阳光 49% 股权以及本公司持有的潭柘投资 100% 股权作为质押为本公司提供担保向京投公司取得借款 85,000.00 万元, 截至报告日京投万科 80% 股权质押和京投阳光 49% 股权质押手续尚未办理完毕。

注 10: 全资子公司外贸公司及宁波华联为本公司在招行宁波中山支行借款提供连带责任担保, 同时本公司以华联 2 号楼 8 层及宁波华联以恒泰大厦 10 层、11 层房产为本公司在招行宁波中山支行借款提供抵押担保, 借款金额为 6,000.00 万元。

注 11: 全资子公司京投置地为瀛德置业在交通银行北京海淀支行 350,000.00 万元委托贷款提供连带责任担保, 截至本报告期末贷款余额为 219,198.00 万元, 担保期限为 2014 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 21 日。

注 12: 全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产(华联 3#楼(即恒泰大厦)18-20 层)为外贸公司在民生银行宁波分行 4,000.00 万元借款提供抵押担保, 抵押期限为 2012 年 1 月 10 日至 2015 年 1 月 9 日。

注 13: 全资子公司京投置地为京投银泰置业在北京市保障性住房建设投资中心 50,000.00 万元委托贷款提供连带责任担保, 担保期限为 2014 年 12 月 25 日至 2016 年 12 月 25 日。

注 14: 全资子公司京投置地为兴业置业在交通银行北京海淀支行 120,000.00 万元委托贷款提供连带责任担保, 担保期限为 2013 年 3 月 21 日至 2015 年 3 月 21 日, 截至本报告期末贷款余额为 24,827.00 万元。

4、关联方资金拆借

单位: 元币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	19,600,000.00	2014-1-13	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	20,400,000.00	2014-1-13	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	9,800,000.00	2014-2-21	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	10,200,000.00	2014-2-21	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	63,700,000.00	2014-3-18	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%

北京市基础设施投资有限公司	66,300,000.00	2014-3-18	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	19,600,000.00	2014-4-23	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	20,400,000.00	2014-4-23	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	68,600,000.00	2014-6-18	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	71,400,000.00	2014-6-18	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	39,200,000.00	2014-8-28	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	40,800,000.00	2014-8-28	2015-3-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	20,000,000.00	2014-1-27	2015-3-18	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	35,000,000.00	2014-2-26	2015-3-18	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	150,000,000.00	2014-3-19	2015-3-18	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	77,000,000.00	2014-6-18	2015-3-18	委托贷款, 年利率 11%
北京市基础设施投资有限公司	75,450,000.00	2014-5-29	2018-4-22	委托贷款, 年利率 6.4%
北京市基础设施投资有限公司	50,300,000.00	2014-12-23	2018-4-22	委托贷款, 年利率 6.4%
北京市基础设施投资有限公司	2,142,000,000.00	2014-11-21	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	758,000,000.00	2014-11-21	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	1,300,000,000.00	2014-12-10	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	17,850,000.00	2014-12-10	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	17,150,000.00	2014-12-10	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	32,130,000.00	2014-12-23	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	30,870,000.00	2014-12-23	2017-11-21	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	1,560,000,000.00	2014-7-9	2014-7-11	委托贷款, 年利率 10%
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	11,719,291.31	2014-1-9	2015-1-8	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	7,566,960.00	2014-3-18	2015-3-17	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	11,638,936.17	2014-4-1	2015-3-31	委托贷款, 年利率 12%

上海礼兴酒店有限公司	24,900,000.00	2014-5-29	2015-5-28	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	24,861,372.94	2014-6-30	2015-6-29	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	11,052,731.88	2014-7-1	2015-6-30	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	17,803,521.65	2014-7-2	2015-6-30	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	10,000,000.00	2014-8-27	2015-8-26	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	8,577,360.00	2014-9-18	2015-9-17	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	45,000,000.00	2014-9-25	2015-9-24	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	14,384,571.65	2014-10-10	2015-9-24	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	27,500,000.00	2014-12-23	2015-12-22	委托贷款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,850,000.00	2014-3-20	2015-12-31	计息往来款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	7,230,000.00	2014-4-30	2015-12-31	计息往来款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	12,420,000.00	2014-5-29	2015-12-31	计息往来款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	13,230,000.00	2014-7-25	2015-12-31	计息往来款, 年利率 12%
北京京投阳光房地产开发有限公司	26,460,000.00	2014-9-26	2015-12-31	计息往来款, 年利率 12%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	16,000,000.00	2014-1-22	2015-1-21	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	5,596,250.00	2014-1-24	2015-1-21	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	21,200,833.33	2014-1-27	2015-1-26	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	93,600,000.00	2014-5-7	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	105,000,000.00	2014-5-8	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	100,000,000.00	2014-5-12	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	120,000,000.00	2014-5-14	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银	118,000,000.00	2014-5-16	2016-3-31	委托贷款, 年利

泰房地产开发有限责任公司				率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	115,000,000.00	2014-5-19	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	110,000,000.00	2014-5-21	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	66,000,000.00	2014-5-23	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	2,300,000.00	2014-7-28	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	132,356,666.67	2014-9-18	2015-9-17	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	56,000,000.00	2014-12-19	2015-12-18	委托贷款, 年利率 11%
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	12,500,000.00	2014-1-20	2014-12-20	垫付款
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	8,089,250.00	2014-3-21	2014-12-20	垫付款

5、关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	571.12	708.79

(6). 关联方应收应付款项

1、 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京银泰置业有限公司	278,985.00		278,985.00	
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	218,310,115.65		143,248,088.32	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司			23,270,659.08	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,260,960.00		1,260,960.00	
其他应收款	北京京泰祥和资产管理有限责任公司			92,736,447.04	
其他应收款	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司			102,106,684.07	

2、 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	700,000.00
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	501,051,251.84	946,307,667.02
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	770,000.00	700,000.00
其他应付款	上海礼兴酒店管理有限公司	45,498.89	6,883.00

3、 关联方债权债务往来补充表

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他流动资产(委托贷款)	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	246,459,912.55	937,757,015.55
其他流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司	505,625,028.63	73,260,303.96
其他非流动资产(委托贷款)	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	829,900,000.00	3,000,000.00
其他非流动资产(委托贷款)减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	84,384,536.63	
其他非流动资产(委托贷款)	上海礼兴酒店有限公司		345,823,000.00
短期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司		300,000,000.00
一年内到期的非流动负债(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	9,973,500,000.00	3,665,000,000.00
长期借款(委托借款)	北京市基础设施投资有限公司	5,289,500,000.00	11,532,750,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	47,848,909.49	82,492,279.47

(7). 其他

2012年12月14日、12月31日,公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》,同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金,投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额25,150.00万元,截至本报告期末已完成全部出资,本报告期出资12,575.00万元。

十三、 股份支付

(1). 股份支付总体情况

适用 不适用

(2). 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(3). 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

(1). 重要承诺事项

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

截至2014年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

(2). 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 截至2014年12月31日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十二、（5）、3. 关联担保情况。

2) 截至2014年12月31日，本公司向商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为174,071.01万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

3) 2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，同意将公司持有的京泰祥和80%的股权以25,526.67万元价格转让给杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司。2013年12月31日股权转让完成。截至2014年3月19日本公司已收回全部股权转让款。由于京泰祥和和系京投置地存续分立的新设公司，京投置地对京泰祥和的债务仍继续承担连带偿还责任，截至2014年12月31日，京泰祥和尚余714.82万元债务未偿还。

4) 截至2014年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十五、 资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	

公司目前处于成长阶段，项目建设资金需求量较大，本报告期不进行利润分配，留存未分配利润用于项目后续建设投入。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交股东大会审议批准。

2. 其他资产负债表日后事项说明

截至财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

(1). 债务重组

无

(2). 资产置换

1. 非货币性资产交换

无

2. 其他资产置换

无

(3). 年金计划

无

(4). 终止经营

无

(5). 公司债券发行

2014年4月23日，公司第八届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，上述议案于2014年5月15日经公司2013年度股东大会审议通过。根据监管要求，公司八届三十一次董事会、2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于调整发行公司债券股东大会决议有效期的议案》，同意调整本次公司债券发行股东大会决议有效期为“自2013年度股东大会审议通过之日起12个月”。

为保证本次公司债券发行工作的顺利推进，根据公司2015年4月7日第八届第三十三次董事会会议决议，将本次公开发行公司债券决议的有效期延长12个月。除延长发行决议有效期外，公司本次公开发行公司债券方案的其他内容不变。该议案尚须提交股东大会审议批准。截至财务报告日债券暂未发行。

(6). 股东变更情况

中国银泰投资有限公司（以下简称“中国银泰”）于2015年2月25日与本公司副董事长、总裁程少良先生签署了《中国银泰投资有限公司与程少良关于京投银泰股份有限公司股权之股份转让协议》，根据协议内容，中国银泰将其持有的本公司无限售条件流通股股份75,000,000股转让给程少良先生，占公司总股本的10.12%。

中国银泰于2015年3月8日与本公司副董事长、总裁程少良先生签署了《中国银泰投资有限公司与程少良关于京投银泰股份有限公司股权之股份转让协议》，根据协议内容，中国银泰将其持有的本公司无限售条件流通股股份78,929,736股转让给程少良先生，占公司总股本的10.66%。

在完成上述75,000,000股和78,929,736股股份过户登记手续后，中国银泰持有公司无限售条件流通股股份30,000,000股，占公司总股本的4.05%，程少良先生持有公司无限售条件流通股股份153,929,736股，占公司总股本的20.78%，程少良先生成为公司第二大股东。公司的第一大股东为北京市基础设施投资有限公司，上述股权转让不会导致公司控制权发生变化。

(7). 分部信息

1) 报告分部的确定依据与会计政策：

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

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

本公司报告分部包括：

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

2) 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

本期或期末	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	3,174,070,064.38	288,622,136.87	23,481,173.13		3,486,173,374.38
分部间交易收入			150,000.00	150,000.00	
对联营和合营企业的投资收益	-87,766,012.84				-87,766,012.84
资产减值损失	97,518,714.51	-95,635.03	-91,975.09		97,331,104.39
折旧费和摊销费	18,708,093.43	10,909.47	3,000,336.37	-68,404.32	21,787,743.59
利润总额	252,158,264.92	265,948.06	-3,512,123.04	-74,063,442.90	322,975,532.84
所得税费用	130,096,802.66	-63,198.94	328,500.97	366,691.62	129,995,413.07
净利润	122,061,462.26	329,147.00	-3,840,624.01	-74,430,134.52	192,980,119.77
资产总额	33,259,611,349.36	197,238,554.48	42,605,335.97	3,839,014,871.84	29,660,440,367.97
负债总额	30,463,547,375.61	186,974,373.63	29,137,699.71	3,190,709,310.71	27,488,950,138.24

上期或期初	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	671,281,545.52	296,463,154.42	28,529,966.03		996,274,665.97
分部间交易收入			300,000.00	300,000.00	
对联营和合营企业的投资收益	-151,875,160.62				-151,875,160.62
资产减值损失	54,655,892.20	-241.80	62,907.47		54,718,557.87
折旧费和摊销费	32,940,047.41	12,456.84	1,884,472.35		34,836,976.60
利润总额	-65,989,283.13	372,861.52	-2,238,094.47	-175,974,315.37	108,119,799.29
所得税费用	57,305,186.09	332,018.00	1,344,334.76	-16,227,068.77	75,208,607.62
净利润	-123,294,469.22	40,843.52	-3,582,429.23	-159,747,246.60	32,911,191.67
资产总额	35,209,526,623.57	208,643,989.59	41,509,582.90	11,449,766,825.28	24,009,913,370.78
负债总额	32,505,150,105.71	198,708,955.74	28,201,322.63	10,983,863,628.32	21,748,196,755.76

(8). 借款费用

- 1) 当期资本化的借款费用金额1,524,291,127.11元。
- 2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为9.90%。

(9). 外币折算

计入当期损益的汇兑收益是158,487.75元。

(10). 租赁

- 1) 经营租赁出租人租出资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期末余额	期初余额
房屋建筑物	205,030,092.11	202,440,045.93
合计	205,030,092.11	202,440,045.93

- 2) 经营租赁承租人最低租赁付款额情况

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	5,126,835.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	2,010,000.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	2,070,000.00
3 年以上	4,620,000.00
合计	13,826,835.00

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,259,585,447.01	100.00	25,795,800.04	2.05	1,233,789,646.97	2,095,496,010.53	100.00	25,666,984.03	1.22	2,069,829,026.50
其中：账龄组合	52,065,971.46	4.13	25,795,800.04	49.54	26,270,171.42	51,752,973.33	2.47	25,666,984.03	49.60	26,085,989.30
存在结算期的组合	1,020,720,798.62	81.04			1,020,720,798.62	1,455,528,850.86	69.46			1,455,528,850.86
关联方组合	186,798,676.93	14.83			186,798,676.93	588,214,186.34	28.07			588,214,186.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,259,585,447.01	/	25,795,800.04	/	1,233,789,646.97	2,095,496,010.53	/	25,666,984.03	/	2,069,829,026.50

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年内	316,343.00	15,817.15	5.00
1 年以内小计	316,343.00	15,817.15	5.00
1 至 2 年	176,661.00	26,499.15	15.00
2 至 3 年	110,000.00	22,000.00	20.00
3 年以上	51,462,967.46	25,731,483.74	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	52,065,971.46	25,795,800.04	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备 期末余额	计提比例 (%)	计提理由
存在结算期的组合	1,020,720,798.62			无回收风险
关联方组合	186,798,676.93			无回收风险
合计	1,207,519,475.55			

1) 存在结算期的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	391,636,822.92	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	328,670,119.45	
北京京投阳光房地产开发有限公司	143,603,595.91	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	1,600,000.00	

北京银泰置业有限公司	1,260,960.00	
其他	116,060.20	
合计	1,020,720,798.62	

2) 合并范围内关联方其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	期初余额
北京京投万科房地产开发有限公司	92,531,424.47	164,531,424.47
北京京投置地房地产有限公司	90,576,017.34	130,616,017.34
北京京投银泰置业有限公司	910,000.00	2,528,744.75
北京晨枫房地产开发有限公司		257,416,063.30
北京台湾会馆开发建设有限公司		30,502,254.97
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,681.51	2,619,681.51
无锡惠澄实业发展有限公司	161,553.61	
合计	186,798,676.93	588,214,186.34

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 128,816.01 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫费用	1,137,460.20	2,640,144.75
资金拆借本金及利息	910,318,505.34	1,735,030,608.82
股权转让款	294,963,600.00	304,972,373.62
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	3,165,881.47	2,852,883.34
合计	1,259,585,447.01	2,095,496,010.53

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	股权转让款	238,313,600.00	1 年以内	18.92	

盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	资金拆借本金及利息	153,323,222.92	1年以内	12.17	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借利息	57,233,475.09	1年以内	4.54	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借本金及利息	271,436,644.36	1-2年	21.55	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	68,240,852.50	1年以内	5.42	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	19,785,289.17	1-2年	1.57	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	55,577,454.24	2-3年	4.41	
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金	92,183,240.14	3年以上	7.32	
北京华滨投资有限公司	股权转让款	56,650,000.00	2-3年	4.50	
合计	/	1,012,743,778.42	/	80.40	

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	686,578,761.56		686,578,761.56	975,884,876.89		975,884,876.89
对联营、合营企业投资	17,130,544.90		17,130,544.90	106,789,442.29		106,789,442.29
合计	703,709,306.46		703,709,306.46	1,082,674,319.18		1,082,674,319.18

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
无锡嘉仁花园酒店有限公司	203,233,743.91			203,233,743.91		
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20			322,099,438.20		
北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京晨枫房产房地产开发有	289,306,115.33		289,306,115.33			

限公司						
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00				4,500,000.00	
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00				20,000,000.00	
慈溪市住宅经营有限责任公司	81,745,579.45				81,745,579.45	
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	5,000,000.00				5,000,000.00	
合计	975,884,876.89		289,306,115.33		686,578,761.56	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	14,700,000.00											
小计	14,700,000.00											
二、联营企业												
北京京泰祥和资产管理	19,205,257.97	16,952,961.68			177,583.22						17,130,544.90	

有限 责任 公司											
上海 礼兴 酒店 有限 公司	354,457,255.61	89,836,480.61			-89,836,480.61						
小计	373,662,513.58	106,789,442.29			-89,658,897.39						17,130,544.90
合计	388,362,513.58	106,789,442.29			-89,658,897.39						17,130,544.90

3、 营业收入和营业成本:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,827,097.08	4,902,075.23	6,447,658.24	4,289,801.09
其他业务	2,045.28		3,302,045.28	1,722,607.69
合计	7,829,142.36	4,902,075.23	9,749,703.52	6,012,408.78

4、 投资收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-89,658,897.39	-148,063,839.77
处置长期股权投资产生的投资收益	147,508,207.68	497,718,838.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	57,849,310.29	349,654,998.53

十八、 补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	223,018,329.30	主要系公司处置子公司股权产生的收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,949,150.64	主要系政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	70,198,587.80	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	163,720,846.96	收取参股公司委托贷款利息
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,303,646.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-96,697,158.82	
少数股东权益影响额	285,488.66	
合计	368,171,598.36	

2. 净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.35	0.03	0.03

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-18.35	-0.46	-0.46
-------------------------	--------	-------	-------

3. 境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

无

4. 会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	467,805,435.63	1,130,560,498.61	2,263,658,725.95
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	21,019,256.80	25,154,340.74	38,880,684.49
预付款项	117,283,456.96	130,007,860.17	251,653,899.01
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,365,390,152.83	1,738,498,607.42	1,217,640,804.62
买入返售金融资产			
存货	10,038,092,686.61	18,778,067,954.08	23,109,800,035.22
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,279,769,860.97	1,045,607,254.88	1,140,286,656.52
流动资产合计	13,289,360,849.80	22,847,896,515.90	28,021,920,805.81
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	155,000.00	125,905,000.00	251,673,800.00

持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	375,389,069.34	276,764,522.51	185,487,452.95
投资性房地产	846,886,626.61	253,258,516.99	243,262,895.31
固定资产	65,707,855.51	55,437,640.54	55,441,065.80
在建工程	3,046,318.00		
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	5,698,278.66	4,764,194.06	4,782,492.72
开发支出			
商誉	11,987,573.23	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	12,350,529.87	10,715,293.16	11,010,898.47
递延所得税资产	56,644,446.69	39,744,947.12	129,741,753.04
其他非流动资产	324,814,372.08	383,823,000.00	745,515,463.37
非流动资产合计	1,702,680,069.99	1,162,016,854.88	1,638,519,562.16
资产总计	14,992,040,919.79	24,009,913,370.78	29,660,440,367.97
流动负债:			
短期借款	1,593,500,000.00	504,500,000.00	960,800,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	285,868,148.98	152,780,261.91	1,184,393,830.69
预收款项	605,946,113.32	2,151,865,360.25	5,627,242,025.44
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	25,411,305.51	41,157,587.90	59,525,881.94
应交税费	330,976,771.38	84,993,931.20	265,886,229.88
应付利息	272,253,510.48	140,911,295.35	80,484,684.14
应付股利	2,682,411.62	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	3,167,320,537.43	2,306,838,460.71	1,369,850,120.24
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,778,000,000.00	3,957,362,492.53	10,368,615,375.00
其他流动负债			
流动负债合计	8,061,958,798.72	9,343,049,152.63	19,919,437,910.11
非流动负债:			

长期借款	4,567,531,185.18	12,402,150,000.00	7,526,734,625.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	2,997,603.13	2,997,603.13	2,997,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,570,528,788.31	12,405,147,603.13	7,569,512,228.13
负债合计	12,632,487,587.03	21,748,196,755.76	27,488,950,138.24
所有者权益：			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	327,781,373.79	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	91,836,687.95	105,914,142.29	105,914,142.29
一般风险准备			
未分配利润	679,287,191.92	691,587,995.56	693,768,864.53
归属于母公司所有者 权益合计	1,839,682,850.66	1,866,061,108.64	1,868,241,977.61
少数股东权益	519,870,482.10	395,655,506.38	303,248,252.12
所有者权益合计	2,359,553,332.76	2,261,716,615.02	2,171,490,229.73
负债和所有者权益 总计	14,992,040,919.79	24,009,913,370.78	29,660,440,367.97

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	(二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	(三)报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：田振清

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 7 日