

北京绵世投资集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人郑宽、主管会计工作负责人刘海英及会计机构负责人(会计主管人员)夏红莉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	8
第四节 董事会报告.....	11
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况	38
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	44
第八节 公司治理.....	50
第九节 内部控制.....	55
第十节 财务报告.....	57
第十一节 备查文件目录	152

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司或绵世股份	指	北京绵世投资集团股份有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日
迈尔斯通公司	指	成都迈尔斯通房地产开发有限公司
“绵世·溪地湾”项目	指	成都迈尔斯通房地产开发有限公司正在成都市郫县进行的房地产开发项目
“SEVENANA”项目	指	本公司子公司北京思味浓餐饮管理有限公司等经营的现代连锁快餐项目
轻舟公司	指	轻舟（天津）融资租赁有限公司

重大风险提示

公司在本年度报告第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中，描述了可能面临的挑战和存在的行业风险，敬请详细阅读。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	绵世股份	股票代码	000609
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京绵世投资集团股份有限公司		
公司的中文简称	绵世股份		
公司的外文名称（如有）	Beijing Mainstreets Investment Group Corporation		
公司的外文名称缩写（如有）	Mainstreets		
公司的法定代表人	郑宽		
注册地址	北京市丰台区海鹰路1号院6号楼5层		
注册地址的邮政编码	100070		
办公地址	北京市东城区建国门内大街19号中纺大厦3层		
办公地址的邮政编码	100005		
公司网址	www.mainstreets.cn		
电子信箱	msgf@mainstreets.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	祖国	刘国长
联系地址	北京市建国门内大街19号中纺大厦三层	北京市建国门内大街19号中纺大厦三层
电话	010-6527-5609	010-6527-5609
传真	010-6527-9466	010-6527-9466
电子信箱	zg@mainstreets.cn	lgc@mainstreets.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 08 月 02 日	北京市工商管理局	11501660	110111200200568	10276789-4
报告期末注册	2012 年 08 月 02 日	北京市工商管理局	110000005016609	110106102767894	10276789-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司成立即自 1993 起，以生产、销售石油化工催化剂（包括聚乙烯催化剂、聚丙烯催化剂及银催化剂）、精细化工产品和氧、氮气等空气制品为主营业务。自 2005 年，公司主营业务开始向房地产综合开发方向转型，目前公司主营业务以房地产综合开发（主要是房地产二级开发）等为主。				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、公司于 1996 年 10 月上市，北京燕山石油化工公司持有公司股票 2,032.50 万股，占公司总股本 35.66%，成为公司控股股东。</p> <p>2、2005 年 4 月，北京中北能能源科技有限责任公司完成收购公司股份 3,700 万股，占公司总股本的 28.55%，成为公司控股股东。</p> <p>3、截止 2013 年 12 月 31 日，公司总股本为 298,095,522 股，北京中北能能源科技有限责任公司持有公司股份 77,504,854 股，占公司股本总额的 26%，为公司控股股东。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 10 层
签字会计师姓名	张福建、温秀芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	313,953,022.89	166,957,524.24	88.04%	17,021,129.45
归属于上市公司股东的净利润(元)	104,035,542.69	84,567,844.06	23.02%	157,252,031.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	41,616,491.25	46,677,319.43	-10.84%	-85,317,391.86
经营活动产生的现金流量净额(元)	85,198,682.19	177,443,794.52	-51.99%	385,834,564.39
基本每股收益(元/股)	0.3490	0.2837	23.02%	0.5275
稀释每股收益(元/股)	0.3490	0.2837	23.02%	0.5275
加权平均净资产收益率(%)	9.36%	8.05%	1.31%	17.39%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	1,792,586,587.51	1,581,303,439.52	13.36%	1,462,697,105.89
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,160,399,570.28	1,064,227,027.59	9.04%	999,659,183.53

二、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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	104,035,542.69	84,567,844.06	1,160,399,570.28	1,064,227,027.59
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	104,035,542.69	84,567,844.06	1,160,399,570.28	1,064,227,027.59

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	63,258,686.43	11,966,705.70	-17,678.12	①非流动资产处置损失净额 611.39 万元； ②清算所得 6,937.26 万元。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	0.00	0.00	
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）	0.00	0.00	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	0.00	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	
债务重组损益	0.00	0.00	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	-2,432,875.84	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性	-741,773.14	3,492,405.07	-3,129,162.86	①持有交易性金融资产产生的公允价值变

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
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				动损益-133.51 万元； ②处置交易性金融资产取得的投资收益 59.33 万元。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	28,165,501.19	227,312,201.01	
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-719,581.70	-141,755.86	75,343.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00	0.00	
减：所得税影响额	-581,738.72	3,218,706.89	-18,329,308.61	
少数股东权益影响额（税后）	-39,981.13	-59,251.26	588.91	
合计	62,419,051.44	37,890,524.63	242,569,423.04	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年度，公司在既有业务的基础上，坚持突出主业、稳健发展的基本方针，以房地产综合开发业务为核心和重点，集中力量推动下属开发项目的进行；对于现代连锁快餐业务，则注重于在调整的基础上提高经营效益和管理水平。同时，在新业务的开发方面也取得了进展，通过投资设立轻舟（天津）融资租赁有限公司，积极涉入融资租赁行业，为公司的业务开展开辟了新的方向。

（一）房地产综合开发——核心业务、集中推进

房地产综合开发、主要是房地产二级开发业务，是报告期内公司业务的重点。从房地产行业整体的情况看，2013年度行业调控政策的态势未变，进一步出台了包括新“国五条”在内的新调控政策，从政策、资金方面对整个行业形成的压力依然较大；另一方面，经过较长时间的调控，整个房地产市场的发展也趋于平稳，在2012年度的基础上，2013年房地产市场整体建设、销售、库存量都有所增加；同时，从行业内部的情况看，不同地区、城市房地产市场的发展情况也逐步出现较为明显的分化趋势，将对整个行业的投资发展和未来调控政策的出台产生影响。

2013年度内，公司房地产综合开发业务的核心，是继续全力推进全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司在成都市郫县进行的“溪地湾”项目（简称“该项目”）的开发及建设工作，项目主要进展情况包括：

（1）房屋交付。项目一期3#、4#、5#楼于报告期内完成建设，并于2013年底按时开始向业主交付，整个交房过程进展顺利，房屋品质、物业服务等均得到了广大业主的普遍认可。

（2）工程施工和建设。2013年度内，项目二期130000余平米的工程处于建设和施工过程中，各项工作进展顺利，截至目前，二期工程6#、7#、12#楼主体建设均已封顶，外墙施工在进行之中。

（3）房屋销售工作。2013年度，项目销售主要集中在二期、也包括一期的部分房屋，年度内共计完成销售879套，销售产值49,115.54万元。

（二）现代连锁快餐业务情况——调整结构，提高效益

2013年度内，公司下属的“SEVENANA”连锁快餐品牌，秉承“调整、完善、夯实”的原则，以提高经营效益为根本目标，加紧业务调整的步骤：优化产品结构，适当压缩门店数量，加强管理、降低经营成本和费用。为品牌下一步的发展奠定基础。

（三）新业务开发的主要情况——积极研究，稳步推进

在推进现有各项主营业务进行的同时，公司也积极关注新业务的开发工作，并依据“积极研究、稳步推进”的原则开展投资工作。2013年度内，公司在系统研究的基础上，决定投资设立轻舟（天津）融资租赁有限公司（简称“轻舟公司”），开

展融资租赁业务的经营，并在经营中创造性的引入了委托管理的机制，在有效控制风险的基础上，促进轻舟公司业务的快速、健康发展。截至目前，轻舟公司各项业务正常开展，已累计完成项目投资逾6000万元。

同时，公司也在持续关注其他行业和领域的发展机会，由公司投资发展部负责，搭建必要的平台，对相关的行业和项目发展情况进行跟踪和研究。

（四）其他重要工作开展情况

2013年度内，根据公司股东大会和董事会决议的授权，公司继续利用部分资金开展证券投资和现金管理工作，年度内，在有效控制风险的基础上，取得良好的投资收益。

二、主营业务分析

1、概述

本报告期，公司实现营业收入31,395.30万元，较上年同期增长88.04%；实现营业利润12,169.71万元，较上年同期增长157.10%；实现利润总额11,486.36万元，较上年同期增长173.33%；实现归属于母公司所有者的净利润10,403.55万元，较上年同期增长23.02%。

主要财务数据同比变化情况如下：

单位：元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)	变动原因
营业收入	313,953,022.89	166,957,524.24	88.04%	报告期内，公司实现营业收入31,395.30万元，同比增长88.04%，主要是由于报告期内，公司下属房地产二级开发项目“绵世·溪地湾”一期结转收入，使得营业收入同比大幅增长。
营业成本	203,708,022.32	111,301,449.86	83.02%	报告期内，公司发生营业成本20,370.80万元，同比增长83.02%，主要是由于报告期内，公司下属房地产二级开发项目“绵世·溪地湾”一期结转收入，相应的结转成本，使得营业成本同比增长。
营业税金及附加	17,781,970.22	1,541,016.30	1,053.91%	报告期内，公司发生营业税金及附加1,778.20万元，同比增长1,053.91%，主要是由于报告期内，公司营业收入同比大幅增长，引起营业税金相应增长。
销售费用	26,239,835.61	39,122,563.17	-32.93%	报告期内，公司发生销售费用2,623.98万元，同比下降32.93%，主要是由于报告期内，公司房地产业务营销广告费的投放步伐略有放缓。
财务费用	-6,434,293.68	-3,469,141.48	-85.47%	报告期内，公司发生财务费用-643.43万元，同比下降85.47%，主要是由于报告期内，公司合理配置闲置资金，赚取了较多的银行利息。
资产减值损失	696,226.32	-27,186,113.95	102.56%	报告期内，公司计提资产减值损失69.62万元，同比增长102.56%，主要是由于公司上年同期按会计政策规定转回了原计提的坏账准备，而本报告期没有此类业务发生。

项目	2013年	2012年	同比增减(%)	变动原因
公允价值变动损益	-1,335,113.41	5,657,061.75	-123.60%	报告期内，公司发生公允价值变动损益-133.51万元，同比下降123.60%，主要是由于报告期内受证券市场行情的影响，交易性金融资产公允价值产生变动。
投资收益	96,826,768.13	36,861,845.26	162.67%	报告期内，公司发生投资收益9,682.68万元，同比增长162.67%，主要是由于报告期内，公司直接和间接控制的公司完成解散清算，产生清算损益。
所得税费用	13,937,047.63	-40,488,920.92	134.42%	报告期内，公司发生所得税费用1,393.70万元，同比增长134.42%，主要是由于报告期内，公司下属房地产二级开发项目“绵世·溪地湾”一期结转收入成本，产生利润所致。
归属于母公司所有者的净利润	104,035,542.69	84,567,844.06	23.02%	受到上述因素的综合影响，公司本报告期实现归属于母公司所有者的净利润10,403.55万元，同比增长23.02%。
经营活动产生的现金流量净额	85,198,682.19	177,443,794.52	-51.99%	报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额8,519.87万元，同比下降51.99%，主要是由于公司在本报告期内增加对房地产二级开发业务投入，现金流出较多所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2013年度内，公司根据年初制定的发展战略，贯彻“突出重点、兼顾其他、稳健开拓”的原则，集中力量推进下属“溪地湾”房地产开发项目的顺利进行；对现代连锁快餐业务进行调整、努力提高经营效益；同时在新业务的开发上也取得了显著的进展。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

(1) 收入按行业分类

单位：元

行业分类	2013年		2012年		同比增减(%)
	金额	占营业收入比重(%)	金额	占营业收入比重(%)	
房地产行业	298,616,417.00	95.71%	142,485,248.14	85.34%	109.58%
工程劳务			6,343,433.83	3.80%	-100.00%
餐饮服务行业	13,384,013.29	4.29%	18,128,842.27	10.86%	-26.17%
合计	312,000,430.29	100.00%	166,957,524.24	100.00%	86.87%

(2) 收入按产品分类

单位：元

产品分类	2013年	2012年	同比增减(%)
------	-------	-------	---------

	金额	占营业收入比重 (%)	金额	占营业收入比重 (%)	
房地产开发	298,616,417.00	95.71%	142,485,248.14	85.34%	109.58%
工程劳务	0.00	0.00%	6,343,433.83	3.80%	-100.00%
餐饮服务	13,384,013.29	4.29%	18,128,842.27	10.86%	-26.17%
合计	312,000,430.29	100.00%	166,957,524.24	100.00%	86.87%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产开发 (万元)	销售量	29,861.64	0	
	生产量	29,681.51	0	
	库存量	9,893.16	0	

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司房地产开发业务的销售量、生产量、库存量同比上年均发生变化，主要是由于报告期内，公司下属房地产二级开发项目“绵世·溪地湾”一期完工，并结转收入成本；而上年度房地产开发业务尚处于开工建设阶段，未确认房地产销售收入。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	14,165,855.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	4.52%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	第一名	3,138,895.00	1%
2	第二名	3,096,720.00	0.99%
3	第三名	3,093,480.00	0.99%
4	第四名	2,682,880.00	0.85%
5	第五名	2,153,880.00	0.69%
合计	--	14,165,855.00	4.52%

公司本报告期的营业收入主要来源于房地产二级开发业务，客户较为分散，集中度不高。

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产行业	开发建设及其他成本	197,883,520.01	97.37%	102,072,956.82	91.71%	93.86%
工程劳务	开发建设及其他成本		0%	1,838,840.10	1.65%	-100%
餐饮服务行业	原材料	5,349,095.43	2.63%	7,389,652.94	6.64%	-27.61%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产开发	开发建设及其他成本	197,883,520.01	97.37%	102,072,956.82	91.71%	93.86%
工程劳务	开发建设及其他成本	0.00	0%	1,838,840.10	1.65%	-100%
餐饮服务	原材料	5,349,095.43	2.63%	7,389,652.94	6.64%	-27.61%

说明：无。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	174,128,279.68
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	59.95%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	第一名	91,454,551.86	31.49%
2	第二名	24,964,787.77	8.6%
3	第三名	33,500,000.00	11.53%
4	第四名	12,150,708.05	4.18%
5	第五名	12,058,232.00	4.15%
合计	--	174,128,279.68	59.95%

4、费用

单位：元

项目	2013年	2012年	同比增减（%）	变动原因
销售费用	26,239,835.61	39,122,563.17	-32.93%	报告期内，公司发生销售费用2,623.98万元，同比下降32.93%，主要是由于报告期内，公司房地产业务营销广告费的投放步伐略有放缓。
管理费用	45,755,798.07	40,833,021.47	12.06%	报告期内，公司发生管理费用4,575.58万元，同比增加12.06%，变化幅度不大。

项目	2013年	2012年	同比增减(%)	变动原因
财务费用	-6,434,293.68	-3,469,141.48	-85.47%	报告期内,公司发生财务费用-643.43万元,同比下降85.47%,主要是由于报告期内,公司合理配置闲置资金,赚取了较多的银行利息。
所得税费用	13,937,047.63	-40,488,920.92	134.42%	报告期内,公司发生所得税费用1,393.70万元,同比增长134.42%,主要是由于报告期内,公司下属房地产二级开发项目“绵世·溪地湾”一期结转收入成本,产生利润所致。

5、现金流

单位:元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	500,590,000.59	559,086,714.64	-10.46%
经营活动现金流出小计	415,391,318.40	381,642,920.12	8.84%
经营活动产生的现金流量净额	85,198,682.19	177,443,794.52	-51.99%
投资活动现金流入小计	2,406,738,994.77	1,415,253,500.57	70.06%
投资活动现金流出小计	2,631,935,617.37	1,611,902,716.77	63.28%
投资活动产生的现金流量净额	-225,196,622.60	-196,649,216.20	-14.52%
现金及现金等价物净增加额	-141,137,405.24	-19,499,988.73	-623.78%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

说明:

(1) 报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额8,519.87万元,同比下降51.99%,主要是由于公司在本报告期内增加对房地产二级开发业务投入,现金流出较多所致。

(2) 报告期内,公司投资活动现金流入240,673.90万元,同比上升70.06%;投资活动现金流出263,193.56万元,同比上升63.28%,主要是由于报告期内,公司利用闲置资金进行现金管理所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内,公司经营活动产生的现金流量净额为8,519.87万元,本年度归属于母公司所有者的净利润10,403.55万元,归属于母公司所有者的净利润比经营活动产生的现金流量净额高出1,883.68万元,其主要差异原因详见本报告第十节第(七)条第41款第1项相关内容。

三、主营业务构成情况

单位:元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	298,616,417.00	197,883,520.01	33.73%	109.58%	93.86%	5.37%
工程劳务				-100%	-100%	-71.01%

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
餐饮服务行业	13,384,013.29	5,349,095.43	60.03%	-26.17%	-27.61%	0.79%
分产品						
房地产开发	298,616,417.00	197,883,520.01	33.73%	109.58%	93.86%	5.37%
工程劳务				-100%	-100%	-71.01%
餐饮服务	13,384,013.29	5,349,095.43	60.03%	-26.17%	-27.61%	0.79%
分地区						
成都市	298,616,417.00	197,883,520.01	33.73%	100.64%	90.43%	3.55%
北京市	13,384,013.29	5,349,095.43	60.03%	-26.17%	-27.61%	0.79%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	574,212,662.48	32.03%	715,350,067.72	45.24%	-13.21%	报告期末，货币资金占总资产的比重较上年末减少 13.21%，主要是由于公司报告期内利用闲置资金进行现金理财，于报告期末还有部分理财产品尚未到期收回，使得货币资金减少，其他流动资产增加。
应收账款	29,759.37	0%	37,776.65	0%	0%	
存货	519,964,181.65	29.01%	441,039,614.62	27.89%	1.12%	
投资性房地产	3,752,885.02	0.21%	0.00	0%	0.21%	
长期股权投资	120,146,836.96	6.70%	119,097,923.21	7.53%	-0.83%	
固定资产	37,788,402.96	2.11%	47,141,249.19	2.98%	-0.87%	
交易性金融资产	42,211,220.15	2.35%	36,905,655.78	2.33%	0.02%	
预付款项	2,730,592.91	0.15%	3,951,067.24	0.25%	-0.10%	
其他应收款	10,125,946.24	0.56%	7,415,128.27	0.47%	0.09%	
其他流动资产	436,222,346.35	24.33%	191,772,613.62	12.13%	12.20%	本公司其他流动资产主要为一年内到期的银行理财产品。报告期末，其他流动资产占总资产的比重较上

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
						年末增加 12.20%，主要原因同货币资金的变化原因。
无形资产	521,040.00	0.03%	586,170.00	0.04%	-0.01%	
商誉	340,446.19	0.02%	340,446.19	0.02%	0%	
长期待摊费用	4,989,493.22	0.28%	11,434,169.31	0.72%	-0.44%	
递延所得税资产	10,941,081.46	0.61%	6,231,557.72	0.39%	0.22%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
应付账款	55,971,821.85	3.12%	41,850,142.49	2.65%	0.47%	
预收款项	471,436,036.62	26.3%	319,393,178.80	20.2%	6.1%	报告期内，本公司的房地产二级开发项目“绵世·溪地湾”预售 2、3 期，预售情况良好，但尚未满足收入确认条件，未在报告期内确认收入、结转成本，使得预收款项增加。
应付职工薪酬	290,299.58	0.02%	274,277.86	0.02%	0%	
应交税费	-1,963,063.91	-0.11%	48,264,542.41	3.05%	-3.16%	
应付股利	1,262,968.30	0.07%	1,262,968.30	0.08%	-0.01%	
其他应付款	94,736,638.35	5.28%	91,869,366.17	5.81%	-0.53%	
递延所得税负债	3,074,886.48	0.17%	3,520,112.60	0.22%	-0.05%	

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	36,905,655.78	-1,335,113.41	0.00	0.00	74,947,712.40	69,642,148.03	42,211,220.15

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
2.衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	756,684.00	756,684.00	0.00
3.可供出售金融 资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融资产小计	36,905,655.78	-1,335,113.41	0.00	0.00	75,704,396.40	70,398,832.03	42,211,220.15
投资性房地产		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
				0.00			
上述合计	36,905,655.78	-1,335,113.41	0.00	0.00	75,704,396.40	70,398,832.03	42,211,220.15
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

公司目前作为一家以房地产投资开发为主的上市公司，其核心竞争力体现在如下几个方面：

1、特定区域内的业务发展优势。公司已经在四川省进行了多年的房地产开发业务，业务领域涉及土地一级开发及房地产二级开发，对于当地的房地产行业整体发展情况、法律环境、开发特点等均有较为深入的了解和把握，同相关政府主管部门、业务合作方保持着良好的合作关系；

2、较强的房地产行业开发和经营能力。经过多年的经营、锻炼和磨合，公司已经在房地产综合开发领域积累了较为丰富的经验，从项目选择、人员团队、开发流程、质量控制等各个方面综合构建起了完整、专业化的经营管理体系，成为公司推进房地产开发业务不断发展的最重要基础；

3、公司内部治理结构完善，内控体系完整有效，保证了公司整体运行的规范性、科学性和效率性，为公司的整体发展提供了有力的保证；

4、公司重视资金管理工作，本着慎重的原则对资金使用进行有效的规划，保持了相对较强的资金实力，为公司下属各项项目的经营和未来的投资活动奠定了良好的财务基础。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
9,000,000.00	4,500,000.00	100%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）

北京东方科萨技术服务有限公司	加盟汽车连锁服务	50%
赞博恒安健康科技发展（北京）有限公司	网络职业培训	40%

（2）持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数 量(股)	期初持股比 例(%)	期末持股数 量(股)	期末持股比 例(%)	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
其他		恒泰创富 2 号限额特定集合资产管理计划	200,000,000.00					213,520,000.00	13,520,000.00	持有至到期投资	协议购买
基金	789003	红塔红土基金 绵世分级一号	30,000,000.00					31,686,575.34	1,686,575.34	持有至到期投资	协议购买
其他		上海银行理财产品	30,000,000.00					30,094,931.51	94,931.51	持有至到期投资	银行购入
其他		中信信托稳健分层型资金信托岳麓 3 号	28,000,000.00					28,609,692.55	1,798,136.99	持有至到期投资	协议购买
其他		东亚银行理财产品	20,000,000.00					20,684,000.00	684,000.00	持有至到期投资	银行购入
其他		上海银行理财产品	20,000,000.00					20,103,561.64	103,561.64	持有至到期投资	银行购入
其他		华润信托	20,000,000.00					20,073,424.66	73,424.66	持有至到期投资	协议购买
其他		厦门国际银行理财产品	20,000,000.00					20,017,055.56	17,055.56	持有至到期投资	银行购入
其他		东亚银行理财产品	20,000,000.00					20,006,356.16	6,356.16	持有至到期投资	银行购入
其他		广发银行理财产品	20,000,000.00					20,003,013.70	3,013.70	持有至到期投资	银行购入
期末持有的其他证券投资			52,797,421.23	1,138,477	--	3,358,785	--	52,244,647.93	16,083,042.29	--	--
合计			460,797,421.23	1,138,477	--	3,358,785	--	477,043,259.05	34,070,097.85	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2013 年 04 月 20 日								
			2013 年 12 月 10 日								
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			2013 年 12 月 27 日								

持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
恒泰证券股份有限公司	无	否	非限定性限额特定集合资产管理计划	20,000	2013年01月28日	2014年01月27日	协议确定	0	0	1,460	1,352
红塔红土基金管理有限公司	无	否	红塔红土基金 绵世分级一号	3,000	2013年01月24日	2014年04月15日	协议确定	0	0	221	168.66
中信信托有限责任公司	无	否	中信信托稳健分层型资金信托岳麓3号	2,800	2013年03月14日	2015年03月13日	协议确定	0	0	448	179.81
华润深国投信托有限公司	无	否	华润信托·聚金池1号集合资金信托计划	2,000	2013年12月11日	2014年03月12日	协议确定	0	0	33.50	7.34
合计				27,800	--	--	--	0	0	2,162.50	1,707.81
委托理财资金来源	委托理财资金均为公司自有资金										
逾期未收回的本金和收益累计金额	0										
涉诉情况（如适用）	无										
委托理财审批董事会公告披露日期（如有）	2013年01月12日										
	2013年04月20日										
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）	无										

(2) 恒泰创富 2 号限额特定集合资产管理计划情况说明

报告期内，经公司第七届董事会第八次临时会议审议通过了关于公司认购恒泰证券股份有限公司理财计划的议案。公司以自有资金人民币20,000万元认购恒泰创富2号限额特定集合资产管理计划中的20,000万元优先级份额，期限为一年。同时，公司独立董事就该投资事项发表了独立董事意见。

截止本报告发布前，恒泰创富2号限额特定集合资产管理计划已到期，公司已将人民币20,000万元本金收回，合计实现收益人民币1,460万元。

(3) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例(%)	报告期实际损益金额
银河期货有限公司	无	否	股指期货	0.54	2013年02月27日	2013年12月31日	0	0	0	0%	-5.2
合计				0.54	--	--	0	0	0	0%	-5.2
衍生品投资资金来源	公司衍生品投资资金均为公司自有资金										
涉诉情况(如适用)	无										
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)	2013年04月20日										
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)	无										
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	公司开展的股指期货交易，是在中国金融期货交易所进行，所选择的期货经纪机构是运作规范、市场信誉好、成立时间较长的公司。同时，公司通过严格执行相关管理制度，严格执行风险控制流程，对可能出现的法律法规风险、信用风险、操作风险进行了充分的评估。股指期货交易的持仓风险主要是市场价格变动的风险。公司进行股指期货交易的主要目的是适度对冲在国内 A 股市场所持股票的下跌风险，持仓风险在与所持股票对冲后减小。										
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内公司投资的衍生品为中国金融期货交易所股指期货合约，其市场价格以中国金融期货交易所结算价计。										
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无重大变化										
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	2013年4月19日召开的公司第七届董事会第九次会议审议通过了关于公司2013年度衍生品交易事项的议案。该项议案的审议程序符合《公司章程》及《深圳证券交易所股票上市规则》、《信息披露业务备忘录第26号——衍生品投资》等法律法规、规范性文件的规定。										

	<p>依据前述决议内容,公司 2013 年度内使用部分闲置资金参与股指期货投资。公司股指期货投资工作严格按照《证券投资管理暂行办法》等公司内部制度的规定进行;同时,秉承谨慎的投资原则,规范操作,有效防控了投资风险的出现。本年度内,公司股指期货投资工作严格按照董事会决议的授权进行,投资进行过程中未发现违规操作、或越权进行投资的情况。</p> <p>据此我们认为,公司股指期货投资事项决策程序合法,风险控制措施有效。</p> <p>经审查,我们对前述股指期货投资事项及相关的风险控制措施表示一致认可。</p>
--	---

3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位:元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京长风嘉业投资顾问有限公司	子公司	投资管理	项目投资、投资管理	500,000.00	48,850,738.61	148,940.90	0.00	1,399,189.24	1,444,960.41
北京长风共同新能源投资有限公司	子公司	投资管理	项目投资、投资管理	50,000,000.00	124,189,257.92	48,449,622.29	0.00	1,144,959.18	1,144,959.18
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	400,000,000.00	1,004,768,935.46	440,164,494.36	298,616,417.00	78,113,481.16	62,596,625.40
北京东方卡萨汽车服务有限公司	子公司	汽车维修	汽车维修	24,000,000.00	105,216,861.86	11,075,568.83	1,432,079.60	-626,981.74	-1,859,926.48
北京思味浓餐饮管理有限公司	子公司	餐饮	餐饮管理、餐饮服务	40,000,000.00	261,029,017.18	28,461,618.35	9,634,469.85	9,842,266.13	8,478,392.50

主要子公司、参股公司情况说明:

成都迈尔斯通房地产开发有限公司:该子公司主要从事房地产二级开发业务,目前正在开发的项目是四川省成都市郫县犀浦镇的“绵世·溪地湾项目”项目。本报告期内,“绵世·溪地湾”一期确认收入、结转成本,使得净利润同比大幅增长。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
轻舟(天津)融资租赁有限公司	开拓公司业务	新设成立	进一步开拓了公司业务,该子公司对合并报表损益影响值为-20.24万元
成都天府新城投资有限公司	公司下属项目完结,处理项目子公司	公司清算	在相关业务结束后完成了对项目子公司的处置,该子公司对合并报表损益影响值为6,757.09万元
深圳思味浓餐饮有限公司	处理项目子公司	公司清算	在相关业务结束后完成了对项目子公司的处置,该子公司对合并报表损益影响值为-9.37万元

4、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
绵世·溪地湾一、二、三期项目	112,968.76	27,695.30	72,044.25	63.77%	本项目一期于本报告期内确认收入，结转营业毛利润 8,340.31 万元；二三期仍处于预售阶段，不满足收入确认条件，尚未确认利润。
轻舟（天津）融资租赁有限公司	12,271.00	5,011.43	5,011.43	100%	报告期内，轻舟（天津）融资租赁有限公司处于业务筹备期间，产生损益-20.24 万元。
合计	125,239.76	32,706.73	77,055.68	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2013 年 11 月 09 日				
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn/ ）				

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:亏损

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动（%）			
累计净利润的预计数（万元）	-400	--	-300	-579.96	增长	31.03%	--	48.27%
基本每股收益（元/股）	-0.0134	--	-0.0101	-0.0195	增长	31.28%	--	48.21%
业绩预告的说明	报告期内，“绵世·溪地湾”二期、三期的建设和销售正在进行之中，尚不满足结转利润条件；同时，公司现代连锁快餐、融资租赁等业务尚处于发展期，报告期内未产生利润。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

无

九、公司未来发展的展望

（一）公司现有业务所处行业的行业状况和发展趋势

1、房地产行业的行业状况和发展趋势

未来一个阶段国内房地产市场，仍将面临较大的压力，但也存在着多重的发展空间，主要体现在如下几个方面：

(1) 政策调控的压力依然较大。从目前来看, 2014年国家对房地产行业相关调控措施难以放松, 特别是十八届三中全会发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出, 要从土地、税收等多个方面, 对房地产市场采取更为多样灵活的调控方式, 表明政府坚持行业调控的态度和决心, 同时意味着房地产行业和各房地产企业会继续在政策、资金等方面面临较大的压力。

(2) 强调通过市场手段进行调节。在政策调控的同时, 新一届政府也提出让市场发挥积极的调节作用, 《决定》强调加快完善现代市场体系、健全城乡发展一体化机制, 通过市场的手段并结合政府性保障工程, 构架新型多层次的住房供应体系, 满足不同阶层的住房需求, 并鼓励房地产企业在这一体系中发挥积极作用, 促进房地产行业健康发展。

(3) 站在市场的角度客观的看, 我国城市化进程远未完成, 从整体上看, 居民实际的住房需求依然普遍存在、且需求呈现更加多元化的趋势。

(4) 不同地区、城市, 房地产发展状况存在明显的分化趋势, 一线城市房价、地价持续上涨, 但面临较大的持续调控风险; 二三线城市冷热不均, 部分城市发展平稳, 而部分城市则出现明显过剩的迹象。

综上所述, 公司认为在未来一个阶段, 房地产行业仍具有良好的发展前景, 但也面临着不小的挑战。形势的发展, 要求各开发企业在增强应对政策调控能力的同时, 必须对自身的经营思路进行调整, 放弃陈旧僵化的开发模式, 在更重视风险控制的前提下, 从多元化的市场需求着手, 找准区域、找准项目, 不断提升经营和管理水平, 才能够在激烈的市场竞争中占据一席之地。

2、公司其他业务的行业状况和发展趋势

(1) 融资租赁行业状况和发展趋势

近年来, 我国融资租赁行业整体发展迅速, 依靠行业“融资, 融物”的特点, 以“资产信用”为基础, 直接服务于实体经济, 为广大企业特别是中小企业提供一条新的、高效率的融资渠道, 开始得到越来越多企业的认可。随着我国经济的发展, 在可预见的未来, 这一行业仍存在很大的发展空间; 另一方面, 融资租赁行业经过多年的发展, 也已经形成了可观的行业规模, 截至2013年底全国融资租赁公司已超过1000家, 市场竞争十分激烈。

(2) 现代连锁快餐业务的行业状况和发展趋势

现阶段, 国内餐饮行业整体发展平稳, 消费者需求保持较为旺盛的态势。但同时, 餐饮企业的发展也面临越来越多的风险和压力: 一方面, 市场内现有品牌众多, 新品牌不断涌现, 品牌间的竞争越来越激烈; 原材料成本、人力成本、租金成本仍呈不断上升的趋势, 对企业的盈利压力巨大; 同时, 消费者对品牌服务以及产品口味的要求日益提高, 要求经营者必须不断改进产品、改善经营模式。

(二) 公司的发展战略及新年度发展计划

1、坚持以房地产综合开发业务为重心

房地产综合开发业务仍是公司未来一个时期业务的重心。在这一方面, 首要工作仍是积极推进现有的“绵世·溪地湾”项目的各项开发工作:

(1) 继续加强工程建设管理，严控工程质量和工期，确保项目如期、优质交付业主；

(2) 进一步推进项目的销售工作，采取多方位的营销手段，提高销售业绩，加速项目回款；

(3) 不断加强项目公司即成都迈尔斯通房地产开发有限公司的内部管理，提升管理水平，努力降低成本，并采取合理的激励制度，实现“向管理要效益”的目标；

(4) 结合行业和科技的发展，逐步尝试在传统的房地产建设、营销、物业管理等领域内引入新技术和新内容，全面提高项目开发品质，创造更加鲜明的品牌特色。

在做好现有项目开发工作的同时，为了保证公司房地产综合开发业务的成长性和可持续性，2014年度公司也将把新项目的开发工作提高到更为重要的地位。在这一过程中，公司将在深入把握行业发展背景、发展趋势的基础上，结合自身的优势和特点，慎重选择项目的区位、类型、规模，积极寻求结构化利润空间，降低开发风险，实现收益的最大化。

2、积极、稳步推进其他现有业务的发展

2014年度内，公司将在严格控制风险的基础上，积极推进子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司的各项业务的进行；根据相关委托管理协议的约定，对轻舟公司的整体经营活动进行监督，并指派专门人员参与公司投融资项目的评审工作，严控项目投资风险；同时，通过提供担保等方式，积极推进轻舟公司的快速发展，在为上市公司创造更多收益的同时，促进轻舟公司尽快形成自身的业务特色和核心竞争力。

对于下属的“SEVENANA”现代连锁快餐项目，2014年度内，将在前一年度的基础上，继续进行调整和完善，建立更加符合市场需求的产品体系，努力不断降低经营成本，提高效益；同时，从市场角度出发，积极研究，谋求更加多样化的项目发展模式。

3、本着稳健和慎重的原则，关注新行业的投资机会

除现有的业务外，公司投资发展部一直保持着对于各行业、特别是新兴行业发展情况的关注。在这一方面，公司将继续秉承稳健和慎重的基本原则，在深入、科学研究的基础上，密切结合公司自身特点，对新业务、新项目进行遴选，逐步开展、推进各项工作，最大限度控制投资新业务的风险。

(三) 公司未来发展的资金来源

公司未来资金的使用和筹集，将以公司业务发展的需求为导向，主要以自有资金为主，同时在必要时寻求其他融资渠道筹措资金，保证下属各项目的顺利进行。

(四) 公司发展所面临的风险及应对措施

1、房地产综合开发业务的风险

(1) 政策调控风险。未来一个阶段，较严格的行业调控政策仍是公司房地产综合开发业务所面临的最主要的风险。对于这一风险，公司将继续做好对国家房地产调控政策的分析和研究，准确把握政策走向，有针对性调整现有项目的经营方针及新项目的开发模式、步骤，合理应对政策调控。

(2) 资金压力的风险。2014年公司将进一步加大力度，开发新的房地产项目，在这一过程中有可能会面临一定的资金

压力。对此，公司一方面将进一步提高自有资金的管理和使用效率；同时，在新项目考察的过程中，将相应的资金筹划作为一个重要内容进行综合考虑，充分发挥公司自身资产负债率低、信用优良的优势，在必要时争取多渠道的融资支持。

2、融资租赁业务的风险

融资租赁业务面临的主要业务风险是融资方是否能够全面履约的信用风险，直接影响到融资租赁公司的资产安全和盈利水平。对此，轻舟公司将风控工作作为初期发展的核心工作，已建立了明确的投融资项目考察和评审制度，公司也指派专门人员参与项目评审，通过这一流程，最大限度的提示风险，降低合同违约事项发生的几率。

3、现代连锁快餐业务的风险

公司现代连锁快餐业务所面临的风险主要还是市场竞争的压力。对此，一方面还是要进一步加强项目管理，完善产品和服务，降低成本、提高效益；同时，积极寻找更加多元化的项目发展思路。

4、新行业新业务开拓的风险

新行业新业务开拓面临的风险，主要是来自公司在开发新业务时由于对新业务的运营模式、政策导向等问题的不熟悉所带来的投资风险和经营风险。对此，公司将继续秉持稳健、谨慎、逐步进行的基本方针，在科学研究、深入了解、全面评估风险的基础上，慎重作出投资决策，规划合理的投资方案，最大程度上避免不必要的投资风险和损失。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司2013年年度会计报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后，出具了标准无保留意见的审计报告。

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，本报告期内会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内，本公司未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

与上年度财务报告相比，本报告期新增合并单位1家，原因为：

2013年12月，本公司与本公司全资子公司绵世国际资本有限公司共同出资，新设成立轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁公司”）。本公司直接和间接持有轻舟租赁公司100%股权，按规定将其纳入合并报表范围。

与上年度财务报告相比，本报告期减少合并单位2家，原因为：

因业务发展需要，本公司的控股子公司深圳思味浓餐饮有限公司、全资子公司成都天府新城投资有限公司于本报告期内完成解散清算，不再纳入合并范围。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近三年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、公司2013年度利润分配预案及公积金转增股本预案为：

经审计，公司2013年年初未分配利润为695,106,649.88元，2013年度实现归属于母公司所有者的净利润104,035,542.69元，提取法定盈余公积金55,419,089.47元，2013年年末未分配利润为743,723,103.10元。2013年度公司不实施利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

2、公司2012年度利润分配预案及公积金转增股本预案为：

2012年度公司未实施利润分配，也未进行资本公积金转增股本。

3、公司2011年度利润分配预案及公积金转增股本预案为：

2011年度公司未实施利润分配，也未进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	0.00	104,035,542.69	0%
2012年	0.00	84,567,844.06	0%
2011年	0.00	157,252,031.18	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>1、经审计，公司2013年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为3.75%，根据公司章程的规定，尚未达到应分红的条件。</p> <p>2、2014年度，公司下属“溪地湾”房地产开发项目仍在紧张进行之中，同时公司也希望在条件适宜的情况下开发新的房地产项目，基于目前较为严格的行业调控政策的影响，前述项目的开发工作需要公司以充足的自有资金进行支持；</p> <p>3、公司下属的其他业务，特别是处于起步阶段的融资租赁业务，也需要公司保有较为充沛的资金，以支持前述项目的顺利进行；</p> <p>4、根据公司既定的发展战略，为进一步构建更具持续发</p>	<p>前述公司未分配利润将用于：主要用于支持公司现有房地产开发项目、以及未来新投资的房地产开发项目的进行，同时支持公司下属融资租赁、快餐连锁等业务的发展，并作为公司未来投资工作开发新项目的储备资金。公司资金的具体使用规划，将视各项业务的发展情况确定。</p>

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
展能力的主业结构，公司未来将继续加强对新行业、新业务的开发工作，为确保前述投资工作的顺利开展，公司需要保留一定数量的资金。	

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

现金分红政策：
其他
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
2013 年度公司拟不实施利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

十六、社会责任情况

不适用

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01 月 23 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司 2012 年度经营情况
2013 年 01 月 28 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司 2012 年度经营情况
2013 年 03 月 13 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司 2012 年度经营情况，及公司业务进展的情况
2013 年 03 月 21 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司新项目开展情况及股票二级市场走势的情况
2013 年 04 月 10 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司 2013 年第一季度经营情况
2013 年 04 月 18 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司 2013 年第一季度经营情况
2013 年 05 月 08 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司下属各项目的经营情况及新项目开展情况
2013 年 05 月 20 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司新项目开展情况及股票二级市场走势的情况
2013 年 06 月 11 日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司 2013 年半年度经营情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年06月25日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司新项目开展进度及下半年经营规划
2013年07月23日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司下属房地产项目及餐饮项目开发进度
2013年08月08日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司新项目投资进展及方向
2013年08月20日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司新项目投资情况及股票二级市场走势情况
2013年09月11日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司2013年第三季度经营情况
2013年10月16日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司房地产项目销售情况及公司股票二级市场走势情况
2013年10月22日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司新项目投资进展及方向
2013年11月14日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司股票二级市场走势情况
2013年11月28日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司2013年度经营情况
2013年12月11日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司房地产项目开发及建设情况
2013年12月20日	公司办公室	电话沟通	个人	投资者	公司2013年度经营情况及公司股票二级市场走势情况

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）	
不适用	不适用	不适用	0	0	0	0		0		
合计			0	0	0	0	--	0	--	
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									0%	
相关决策程序			报告期内公司未发生控股股东及其关联方非经营性占用公司资金的情况。							
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明			不适用							
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明			不适用							
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期			2014年04月25日							
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引			详见本公司与本年度报告同时发布在巨潮资讯网、中国证券报及证券时报上的公告。							

四、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整的相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

2、出售资产情况

适用 不适用

3、企业合并情况

报告期内，公司不存在企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内，公司未实施股权激励计划。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
中新绵世（成都）建设开发有限公司	联营企业	应付关联方债务	往来款	否	8,084.92	0	8,084.92
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

5、其他重大关联交易

报告期内，经公司第七届董事会第十二次临时会议及公司2013年第一次临时股东大会审议通过，公司与拉萨汇众管理有限公司（以下简称“汇众公司”）签订《委托管理协议》，委托汇众公司承担轻舟（天津）融资租赁有限公司的经营管理工作，委托期限自2014年1月1日起、至2020年12月31日。与前述关联交易相关的其他重要事项，投资者可参阅公司于2013年12月11日在信息披露媒体上发布的公告。

截至本报告披露之日，前述《委托管理协议》在顺利履行之中。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
北京绵世投资集团股份有限公司关于拟与拉萨汇众管理有限公司签订委托管理协议的关联交易公告	2013年12月11日	巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

托管情况说明

报告期内，公司与拉萨汇众管理有限公司（以下简称“汇众公司”）签订《委托管理协议》，委托汇众公司承担轻舟（天津）融资租赁有限公司的经营管理工作，相关情况可参阅本报告第五节第七条的相关内容。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

适用 不适用

（2）承包情况

承包情况说明

公司不存在在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的承包其他公司资产或其他公司承包公司资产的事项。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

（3）租赁情况

租赁情况说明

报告期内，本公司将位于北京市丰台区海鹰路的部分自有房产出租，承租方为北京新水源景科技有限公司，租赁期限自 2013 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日，2013 年度内共计收取租金 520,513 元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

2、 公司对外担保情况的说明

报告期内，除公司全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司按房地产行业惯例为商品房买受人提供的住房按揭贷款担保外，公司不存在报告期内履行的及尚未履行完毕的对外担保。

3、其他重大合同

适用 不适用

4、其他重大交易

报告期内，公司无其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

1、 公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	--	--		--	--
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司实际控制人郑宽先生	1、保持上市公司独立性：保证上市公司独立性不受到影响； 2、规范关联交易：规范关联交易审批制度，及时履行信息披露义务，维护上市公司及其他股东合法权益； 3、避免同业竞争：不从事与上市公司相同或有竞争的业务。	2010 年 10 月 28 日	长期有效	履行中
资产重组时所作承诺	--	--		--	--
首次公开发行或再融资时所作承诺	--	--		--	--
其他对公司中小股东所作承诺	--	--		--	--
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
划（如有）					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张福建、温秀芳

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2013年度内，经公司第七届董事会第九次临时会议及公司2012年度股东大会审议通过，公司聘请中准会计师事务所有限公司为2013年度审计机构；为更好的完成2013年度审计工作，经公司第七届董事会第十二次临时会议及公司2013年第一次临时股东大会审议通过，公司变更本公司2013年度审计机构为立信会计师事务所。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十二、处罚及整改情况

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东名称	涉嫌违规所得收益收回的时间	涉嫌违规所得收益收回的金额（元）
李鹏	2013 年 11 月 06 日	6,850.00

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

报告期内，公司无需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

报告期内，经公司第七届董事会第十二次临时会议及公司2013年第一次临时股东大会审议通过，公司与拉萨汇众管理有限公司（以下简称“汇众公司”）签订《委托管理协议》，委托汇众公司承担轻舟（天津）融资租赁有限公司的经营管理工作；根据前述《委托管理协议》的约定，公司向汇众公司授予轻舟（天津）融资租赁有限公司的部分股权期权。相关情况投资者可参阅公司于2013年12月11日在信息披露媒体上发布的公告的内容。

十六、公司发行公司债券的情况

报告期内，公司未发生发行公司债券的情况。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	7,177,634	2.41%	0	0	0	774,616	774,616	7,952,250	2.67%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	7,176,000	2.41%	0	0	0	0	0	7,176,000	2.41%
3、其他内资持股	1,634	0%	0	0	0	774,616	774,616	776,250	0%
其中：境内法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境内自然人持股	1,634	0%	0	0	0	774,616	774,616	776,250	0.26%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
二、无限售条件股份	290,917,888	97.59%	0	0	0	-774,616	-774,616	290,143,272	97.33%
1、人民币普通股	290,917,888	97.59%	0	0	0	-774,616	-774,616	290,143,272	97.33%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	298,095,522	100%	0	0	0	0	0	298,095,522	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司部分高级管理人员增持公司股份共计1,035,000股，根据深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司董事、监事及高级管理人员持有本公司股份及其变动管理业务指引》的规定，按75%的比例自行锁定，导致公司有限售条件股份增加到776,250股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
无						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
无						
权证类						
无						

前三年历次证券发行情况的说明

公司最近三年无证券发行事项。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	28,893		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	27,145				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京中北能源科技有限责任公司	境内非国有法人	26%	77,504,854	0	0	77,504,854		
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.79%	14,269,503	0	0	14,269,503		
北京燕山石油化工公司大修厂	国有法人	1.66%	4,933,500	0	4,933,500	0		
刘巍建	境内自然人	0.92%	2,737,000	--	0	2,737,000		
中国建设银行—华富竞争力优选混合型证券投资基金	其他	0.8%	2,385,385	--	0	2,385,385		
北京燕山爆破工程公司	国有法人	0.75%	2,242,500	0	2,242,500	0		

陈善清	境内自然人	0.69%	2,050,000	--	0	2,050,000		
王春艳	境内自然人	0.52%	1,558,610	--	0	1,558,610		
陈添财	境内自然人	0.51%	1,518,800	--	0	1,518,800		
王维志	境内自然人	0.5%	1,499,100	--	0	1,499,100		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、前述公司前十名股东中的第 2、3、6 名股东同时直接或间接接受中国石油化工集团公司的控制。</p> <p>2、其他股东间的关联关系未知。</p>							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
北京中北能源科技有限责任公司	77,504,854	人民币普通股	77,504,854					
北京燕化联营开发总公司	14,269,503	人民币普通股	14,269,503					
刘巍建	2,737,000	人民币普通股	2,737,000					
中国建设银行－华富竞争力优选混合型证券投资基金	2,385,385	人民币普通股	2,385,385					
陈善清	2,050,000	人民币普通股	2,050,000					
王春艳	1,558,610	人民币普通股	1,558,610					
陈添财	1,518,800	人民币普通股	1,518,800					
王维志	1,499,100	人民币普通股	1,499,100					
简绪敏	1,440,000	人民币普通股	1,440,000					
柯柬初	1,360,000	人民币普通股	1,360,000					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前述公司前十名无限售流通股股东间的关联关系未知。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	<p>报告期末，公司前十名股东中：</p> <p>1、股东陈善清通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股票 700,000 股，还通过普通证券账户持有本公司股票 1,350,000 股，实际合计持有本公司股票 2,050,000 股；</p> <p>2、股东王春艳通过山西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股票 1,558,610 股，未通过普通账户持有本公司股票，实际合计持有本公司股票 1,558,610 股；</p> <p>3、股东王维志通过东吴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股票 1,374,800 股，还通过普通账户持有本公司股票 124,300 股，实际合计持有本公司股票 1,499,100 股。</p>							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
北京中北能能源科技有限责任公司	郑宽	2004年08月05日	76446604-6	140,000,000	能源开发, 投资等
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截至 2013 年 12 月 31 日, 北京中北能能源科技有限责任公司总资产为 204,841,316.48 元, 净资产为 138,861,460.11 元, 2013 年度净利润为-209.26 元。作为公司的控股股东, 未来北京中北能能源科技有限责任公司将继续支持上市公司的发展, 为上市公司发展提供必要的帮助。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

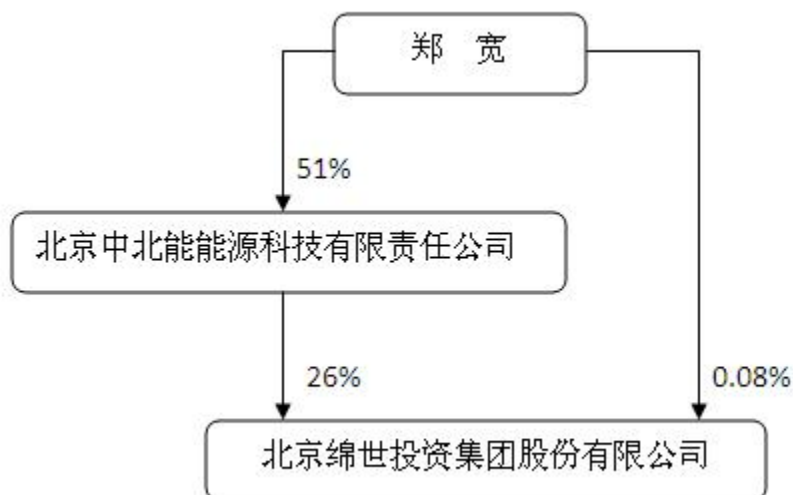
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
郑宽	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	郑宽先生, 1972 年出生, 硕士学位。现任本公司董事长、总经理, 并担任本公司子公司北京新城拓展房地产开发有限公司董事长、北京绵世宏瑞投资咨询有限公司执行董事、北京长风共同新能源投资有限公司董事长、北京五一七餐饮管理有限公司董事、成都迈尔斯通房地产开发有限公司董事等职务。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图 (截止 2013 年 12 月 31 日)



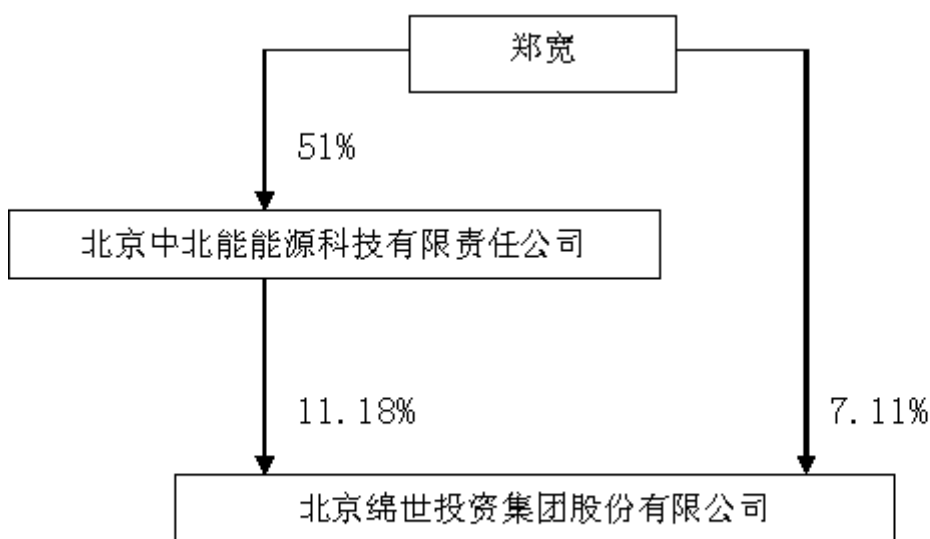
实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、报告期末至本报告披露前，公司控股股东转让所持部分股份情况的简要说明

2014年1月15日，北京中北能源科技有限责任公司（简称“中北能公司”）分别与自然人郑宽先生、及北京兴润宏晟投资管理有限公司（简称“兴润宏晟公司”）签订《股份转让协议书》，约定：中北能公司将持有的本公司20,926,306股、占上市公司股本总额7.02%的股份转让给自然人郑宽先生；同时将持有的本公司23,251,451股、占上市公司股本总额7.8%的股份转让给兴润宏晟公司。就前述股份转让事项，公司于2014年1月18日公告了相关的权益变动报告书。

截至本报告披露前，前述股份的过户手续已办理完毕。股份转让完成后，北京中北能源科技有限责任公司持有绵世股份33,327,097股，占总股本的11.18%的股份，仍为绵世股份的第一大股东；郑宽先生通过中北能公司间接控制绵世股份33,327,097股，占总股本的11.18%；直接持有绵世股份21,198,306股，占总股本的7.11%，直接、间接合计控制、持有绵世股份54,525,403股，占总股本的18.29%，郑宽先生仍为绵世股份的实际控制人。本公司与实际控制人之间的产权及控制关系为：



5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
--------------	----------	--------------	----------	--------------	--------------	----------------

其他情况说明

报告期内，无公司股东及其一致行动人提出或实施股份增持计划的情况。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)
郑宽	董事长、总经理	现任	男	41	2011年05月30日	2014年05月29日	0	250,000	0	250,000
温贤昭	副董事长	现任	男	67	2011年05月30日	2014年05月29日	2,180	0	0	2,180
王瑞	董事	现任	男	49	2012年06月15日	2014年05月29日	0	0	0	0
李方	董事	现任	男	51	2011年05月30日	2014年05月29日	0	0	0	0
吴黎明	董事、副总经理	现任	男	42	2011年05月30日	2014年05月29日	0	250,000	0	250,000
张成	董事、副总经理	现任	男	39	2011年05月30日	2014年05月29日	0	200,000	0	200,000
袁宇辉	独立董事	现任	男	63	2012年06月15日	2014年05月29日	0	0	0	0
陈持平	独立董事	现任	男	45	2012年06月15日	2014年05月29日	0	0	0	0
刘燃	独立董事	现任	男	42	2011年05月30日	2014年05月29日	0	0	0	0
罗为	监事会主席	现任	男	55	2012年06月15日	2014年05月29日	0	0	0	0
戴津津	监事	现任	女	33	2013年06月28日	2014年05月29日	0	10,000	0	10,000
杨青凤	监事	现任	女	43	2013年06月25日	2014年05月29日	0	10,000	0	10,000
樊华	监事 (报告期内已离任)	离任	女	37	2012年08月20日	2013年06月28日	0	0	0	0
祖国	监事 (报告期内已离任)、董事会秘书	现任	男	37	2013年06月25日	2014年05月29日	0	50,000	0	50,000
王国庭	副总经理	现任	男	48	2011年02月15日	2016年02月14日	0	100,000	0	100,000
石东平	副总经理	现任	男	44	2012年06月15日	2017年06月14日	0	80,000	0	80,000
威海丰	副总经理、财务总监 (报告期内均已离任)	离任	男	43	2010年05月24日	2013年06月25日	0	0	0	0

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	期末持股数 (股)
刘海英	财务总监	现任	女	37	2014年04月04日	2019年04月03日	0	50,000	0	50,000
李鹏	财务副总监	现任	男	41	2013年06月25日	2018年06月24日	0	40,000	5,000	35,000
合计	--	--	--	--	--	--	2,180	1,040,000	5,000	1,037,180

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、郑宽先生，1972 年出生，硕士学位。现任本公司董事长、总经理，并担任本公司子公司北京新城拓展房地产开发有限公司董事长、北京绵世宏瑞投资咨询有限公司执行董事、北京长风共同新能源投资有限公司董事长、北京五一七餐饮管理有限公司董事、成都迈尔斯通房地产开发有限公司董事等职务。

2、温贤昭先生，1946 年出生，大学学历，现任本公司副董事长。

3、王瑞先生，1964 年出生，本科学历，现任本公司董事，同时兼任天华国际投资服务有限公司执行董事。

4、李方先生，1962 年出生，博士学位。现任本公司董事，并担任本公司子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司董事、北京五一七餐饮管理有限公司董事职务，同时兼任中国电力国际发展有限公司独立董事、中国电力新能源发展有限公司独立董事。

5、吴黎明先生，1971 年出生，硕士学位，现任公司董事、副总经理，并担任本公司子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司董事长等职务。

6、张成先生，1974 年出生，硕士学历，现任公司董事、副总经理，并担任本公司子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司董事、北京五一七餐饮管理有限公司董事职务。

7、刘燃先生，1971 年出生，本科学历。现任瑞华会计师事务所合伙人，并兼任本公司独立董事。

8、袁宇辉先生，1950 年出生，硕士学历。曾任中国南山开发（集团）股份有限公司副董事、深圳赤湾港航股份有限公司董事，现任赤湾发展（新加坡）有限公司董事，并兼任本公司独立董事。

9、陈持平先生，1968 年出生，硕士学历。现任麦肯锡（上海）咨询有限公司资深专家，并兼任本公司独立董事。

10、罗为先生，1958 年出生，本科学历。现任本公司监事会主席，并兼任天华国际投资服务有限公司监事。

11、戴津津女士，1980 年出生，本科学历。现任本公司监事职务，并担任北京中北能源科技有限责任公司监事。

12、杨青凤女士，1970 年出生，大学本科学历。现任本公司职工代表监事职务。

13、祖国先生，1976 年出生，本科学历。曾任本公司证券事务代表，现任本公司董事会秘书。

14、王国庭先生，1965 年出生，本科学历。曾任北京麦当劳食品有限公司运营总监、北京好伦哥餐饮管理有限公司总经理、北京金汉斯餐饮连锁管理有限公司总经理，现任公司副总经理，并担任本公司子公司北京五一七餐饮管理有限公司董事长、总经理，北京思味浓餐饮管理有限公司董事长，总经理等职务。

15、石东平先生，1969 年出生，硕士学历。曾任北京中北能源科技有限责任公司总经理、北京绵世投资集团股份有限公司（即本公司）董事、副总经理，北京科华微电子材料有限公司常务副总经理，现任本公司副总经理。

16、刘海英女士，1976 年出生，硕士研究生，中国注册会计师非执业会员。曾任北京绵世投资集团股份有限公司（即本公司）财务部经理、财务副总监，现任公司财务总监。

17、李鹏先生，1972 年出生，大专学历，会计师职称。曾担任本公司财务部经理，北京天利天力投资管理有限公司副总经理，现任本公司财务副总监。

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	在股东单位是否领取报酬津贴
郑宽	北京中北能源科技有限责任公司	董事	2004年08月05日	2014年08月04日	否
李方	北京中北能源科技有限责任公司	董事	2010年10月20日	2014年08月04日	否
戴津津	北京中北能源科技有限责任公司	监事	2012年03月02日	2014年08月04日	否
在股东单位任职情况的说明	除郑宽先生、李方先生、戴津津女士在公司控股股东北京中北能源科技有限责任公司担任董事、监事职务外，公司其他董事、监事、高级管理人员未在控股股东担任职务。				

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	在其他单位是否领取报酬津贴
袁宇辉	赤湾发展（新加坡）有限公司	董事	1997年09月01日	2014年12月31日	是
陈持平	麦肯锡（上海）咨询有限公司	资深专家	2007年01月01日	2014年12月31日	是
刘燃	瑞华会计师事务所	合伙人	2008年02月01日	2014年12月31日	是
在其他单位任职情况的说明	无				

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、确定依据、实际支付情况

公司董事、独立董事、监事的津贴事项分别由公司董事会、监事会提出预案，经公司股东大会审议通过后执行；公司高级管理人员的报酬均按本公司有关工资管理的规定和标准逐月发放；公司董事、监事、高级管理人员的其他奖励按照公司的相关规定发放。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员共从公司领取报酬及津贴（税前）337.44万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
郑宽	董事长、总经理	男	41	现任	34.35	0	34.35
温贤昭	副董事长	男	67	现任	4.76	0	4.76
王瑞	董事	男	49	现任	43.36	0	43.36
李方	董事	男	51	现任	53.68	0	53.68
吴黎明	董事、副总经理	男	42	现任	33.86	0	33.86
张成	董事、副总经理	男	39	现任	25.96	0	25.96
袁宇辉	独立董事	男	63	现任	5.95	0	5.95
陈持平	独立董事	男	45	现任	5.95	0	5.95

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
刘燃	独立董事	男	42	现任	5.95	0	5.95
罗为	监事会主席	男	55	现任	26.61	0	26.61
戴津津	监事	女	33	现任	7.23	0	7.23
杨青凤	监事	女	43	现任	8.12	0	8.12
樊华	监事（报告期内已离任）	女	37	离任	0.59	0	0.59
祖国	监事（报告期内已离任）、董事会秘书	男	37	现任	10.02	0	10.02
王国庭	副总经理	男	48	现任	20.2	0	20.2
石东平	副总经理	男	44	现任	18.56	0	18.56
威海丰	副总经理、财务总监（报告期内均已离任）	男	43	离任	8.24	0	8.24
刘海英	财务总监	女	37	现任	10.18	0	10.18
李鹏	财务副总监	男	41	现任	13.87	0	13.87
合计	--	--	--	--	337.44	0	337.44

公司董事、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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
樊华	监事	离任	2013年06月28日	樊华女士因个人原因辞去其所担任的监事职务
戴津津	监事	被选举	2013年06月28日	公司2012年年度股东大会选举戴津津女士为公司监事
杨青凤	职工代表监事	被选举	2013年06月25日	公司职工代表大会选举杨青凤女士为公司职工代表监事
祖国	职工代表监事	离任	2013年06月25日	祖国先生因工作调整辞去其所担任的职工代表监事的职务
祖国	董事会秘书	聘任	2013年06月25日	公司第七届董事会第十次临时会议聘请祖国先生担任公司董事会秘书职务
张成	董事会秘书	离任	2013年06月25日	张成先生因工作调整辞去其所担任的董事会秘书职务
刘海英	财务副总监	聘任	2013年06月25日	公司第七届董事会第十次临时会议聘请刘海英女士担任公司财务副总监职务
李鹏	财务副总监	聘任	2013年06月25日	公司第七届董事会第十次临时会议聘请李鹏先生担任公司财务副总监职务
威海丰	副总经理、财务总监	离任	2013年06月25日	威海丰先生因工作原因辞去其所担任的副总经理、财务总监职务

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

不适用

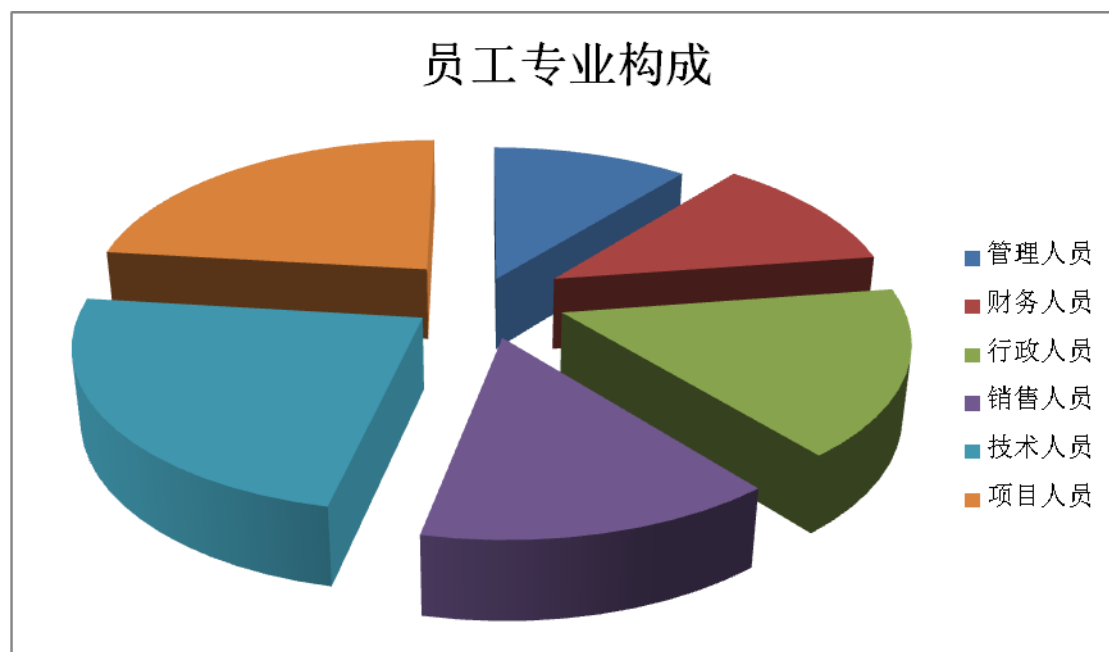
六、公司员工情况

1、公司在职员工情况

截止2013年12月31日，公司在职员工共计212人，公司没有需承担费用的离职退休人员。

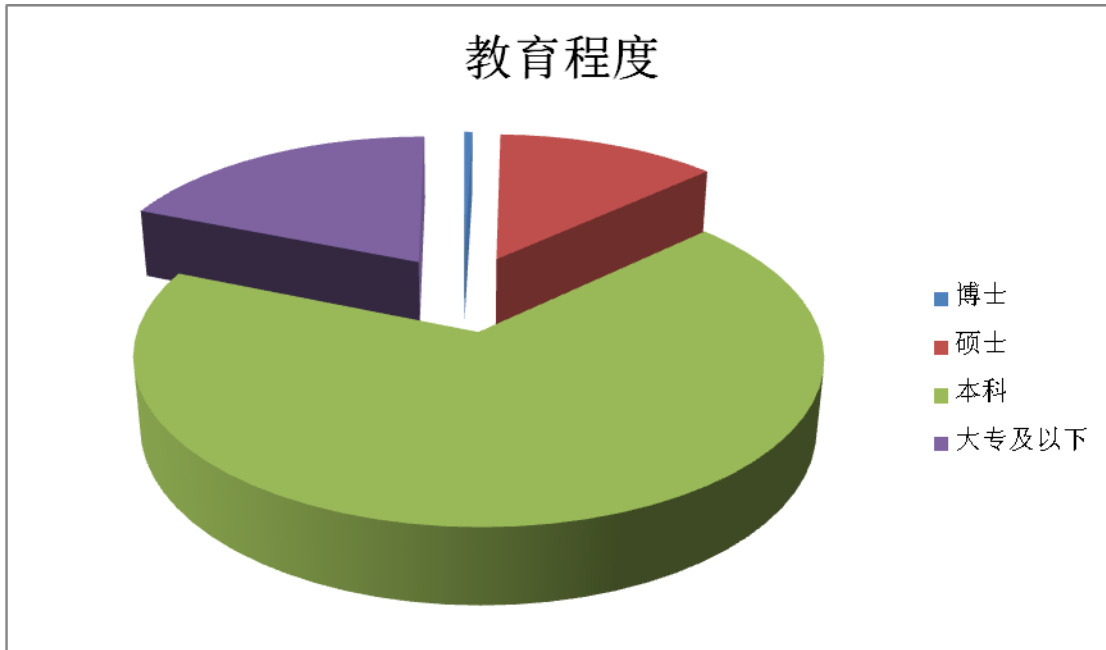
2、公司员工专业构成情况

专业构成	人员数量	所占比例
管理人员	23	10.85%
财务人员	25	11.80%
行政人员	35	16.51%
销售人员	30	14.15%
技术人员	50	23.58%
项目人员	49	23.11%



3、公司员工教育程度

专业构成	人员数量	所占比例
博士	1	0.47%
硕士	27	12.74%
本科	144	67.92%
大专及以下	40	18.87%



4、员工薪酬政策

公司依据按劳分配、多劳多得的原则，在坚持绩效为中心的基础上，建立员工绩效考核与薪酬管理制度，将激励与约束相结合，保证公司薪酬制度公平、公正、合理。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律法规及规范性文件的要求，并与公司自身发展的实际情况相结合，不断提高公司规范运作水平，完善法人治理结构，建立健全内部控制制度和体系。目前，公司治理的实际状况与证监会关于公司治理的要求不存在差异。

（一）报告期内公司治理工作情况

1、关于股东与股东大会：2013年度，公司股东大会共计召开二次。公司严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，完成公司股东大会的召集、召开，聘请律师出席鉴证，充分保证了公司广大股东特别是中小股东依法行使权利。

2、关于董事与董事会：公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3人，董事会结构符合法律法规的要求。报告期内，公司董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》等的规定召开会议，对公司经营中的重大事项进行审议；同时，公司董事会下属各专门委员会均能够按制度规定履行职责，为董事会的决策提供辅助。

3、关于监事和监事会：公司监事会成员三人，包括职工代表监事一人。监事会组成符合法律、法规的要求。报告期内，公司监事会通过召开监事会会议等方式，依法行使权力，对公司财务情况及公司董事、高级管理人员履行责任的情况进行监督和检查，有效维护了公司及全体股东的合法权益。

4、关于信息披露透明度：公司已建立了包括《信息披露制度》、《重大信息内部报告制度》等在内的信息披露内控制度体系。公司依据相关法律法规、规范性文件及内控制度的规定，履行信息披露义务，保证各项信息披露的及时、准确、完整，确保公司股东享有平等的知情权。报告期内，公司共完成各类信息披露45条。

5、关于关联交易和同业竞争：报告期内，公司对外发生的重大关联交易事项，均严格依据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》、《关联交易决策制度》等内控制度的规定，履行审议程序，并及时披露，对于相关的关联交易事项公司独立董事均发表了事前认可意见及独立董事意见。

报告期内，公司不存在同业竞争的情况。

6、关于绩效评价与激励约束机制：报告期内，公司坚持落实责任、奖罚严明、多劳多得的原则，继续对原有的绩效考核评价制度进行修改和完善，分别按季度、半年度、年度对公司员工、高级管理人员进行考核，并将考核结果与薪酬等挂钩，激励各级员工努力工作，不断提高。

7、关于社会责任：公司在各项业务活动中，都将产品、服务的质量放在核心地位，尊重客户、遵守消费者，树立了诚信经营的良好企业形象；同时，尊重业务合作方、相关政府部门，维护他们的合法权益；公司依法开展建立劳动用工制度，

全面履行企业应尽的各项责任，保护广大职工的合法权益。

公司关注社会责任的履行，积极参与各项社会活动，2013年内，在公司董事长、董事的积极带动下，公司及公司全体同仁共同向四川雅安地震灾区捐款122.5万元，为灾区的恢复重建工作贡献了自身的一份力量。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司已制定了《内幕知情人登记管理制度》。2013年度内，公司依据前述制定的规定，在定期报告等重大事项的审议过程中，严格控制内幕信息知情人的范围，并及时对相关内部信息知情人的情况进行登记，有效的维护了公司信息披露的公平、公正、公开。

报告期内，公司不存在利用内幕信息进行内幕交易、配合他人操纵证券交易价格或其他内幕交易的情形。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度 股东大会	2013 年 06 月 28 日	1、审议北京绵世投资集团股份有限公司 2012 年年度报告及摘要； 2、审议北京绵世投资集团股份有限公司 2012 年度董事会工作报告； 3、审议北京绵世投资集团股份有限公司 2012 年度监事会工作报告； 4、审议北京绵世投资集团股份有限公司 2012 年度独立董事述职报告； 5、审议北京绵世投资集团股份有限公司 2012 年度财务决算报告； 6、审议北京绵世投资集团股份有限公司 2012 年度利润分配预案的议案； 7、审议关于公司根据政府土地公开招拍挂情况及项目的具体情	以上议案全部审议通过。	2013 年 06 月 29 日	《2012 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2013-23）刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上

		况参加国有土地使用权公开招拍挂活动的议案； 8、审议关于选举戴津津女士为公司第七届监事会监事的议案； 9、审议关于聘请中准会计师事务所有限公司为公司 2013 年度审计机构的议案。			
--	--	--	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 12 月 26 日	1、审议关于变更 2013 年度审计机构的议案； 2、审议关于对公司证券市场投资事项进行调整的议案； 3、审议关于本公司拟与拉萨汇众管理有限公司签订委托管理协议的关联交易事项的议案。	以上议案全部审议通过	2013 年 12 月 27 日	《2013 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2013-44）刊登于《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 上

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
袁宇辉	9	0	9	0	0	否
刘燃	9	0	9	0	0	否
陈持平	9	0	9	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内，公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事积极参与公司的各项工作。通过现场考察等方式，积极关注公司发展，并提出有益的意见和建议；同时，依据相关法律法规、《公司章程》以及独立董事工作制度等的规定，严格独立履行职责，对报告期内公司发生的高级管理人员变动、重大关联交易等事项，在认真审核的基础上发表独立董事意见，对促进公司业务发展、推进公司规范运作、维护公司及全体股东的权益发挥了积极的作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）报告期内董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司董事会审计委员会由三名董事组成，其中两名为独立董事。董事会审计委员会按照相关法律法规、《公司章程》及《审计委员会议事规则》等的规定履行职责，开展各项工作，包括：

1、审核聘请公司2013年度审计机构的事项

报告期内，2013年6月7日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于拟聘请中准会计师事务所有限公司为公司2013年度审计机构的议案。

2、审核变更公司2013年度审计机构的事项

报告期内，2013年12月10日，董事会审计委员会召开会议，审议通过了如下议案：

审议通过了关于变更2013年度审计机构的议案。

3、参与公司2013年年度财务报告的编制和审核工作

（1）参与公司2013年度审计工作计划以及公司初步编制的2013年度财务报告的审核。年审注册会计师进场前，董事会审计委员会就会计师事务所拟定的公司《2013年度财务报告审计总体审计方案》及相关问题，与年审注册会计师进行了沟通和讨论；对于公司初步编的2013年度财务报告，公司审计委员会在审核后出具了书面的确认意见。

（2）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再次与会计师进行沟通。在具体了解了公司2013年度审计工作进展情况的基础上，对公司2013年度财务报告进行审核并发表了书面确认意见。

4、董事会审计委员会于2014年4月24日召开会议，审计委员会三名成员全部参加了本次会议，审议通过了公司2013年度财务报告。

（二）公司董事会下设董事会提名委员会工作情况

报告期内，公司董事会下设提名委员会由五名董事组成，其中三名为独立董事。董事会提名委员会依据相关法律法规、《公司章程》及《提名委员会议事规则》等的规定履行职责，开展各项工作。报告期内，2013年6月25日，董事会提名委员

会召开会议，审议通过了如下议案：

- (1) 审议通过了关于聘请祖国先生担任公司董事会秘书的议案；
- (2) 审议通过了关于聘请刘海英女士、李鹏先生担任公司财务副总监的议案。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面完全分开，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力。

1、人员方面：公司人员独立，自主完成各级人员招聘、人事管理和薪资考核管理等相关工作。公司董事、高级管理人员均在本公司领取薪酬，且未在股东单位担任除董事外的任何职务。

2、资产方面：公司资产完全独立，产权清晰。报告期内公司不存在控股股东非经营性占用公司资金、或其他侵害上市公司资产权益的情况。

3、财务方面：公司设有独立的财务部门，财务独立核算、规范运行，符合《企业会计准则》及其相关规定，与控股股东不存在混同的情况。

4、机构方面：公司独立自主设置公司内部机构架构，与控股股东不存在合署办公；公司内部机构独立依法独立运行，与控股股东的相关职能部门不存在隶属关系。

5、业务方面：公司具有完整的业务体系和独立的经营能力，与控股股东间及其关联企业间不存在依赖的关系。

七、同业竞争情况

公司业务体系独立，与控股股东及其关联企业间不存在同业竞争。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司在持续完善的基础上，继续推进内部绩效考核机制，在明确工作责任和目标的基础上，定期对高级管理人员进行工作绩效考核，并与薪酬待遇等相挂钩，增强了公司高级管理人员工作的积极性和责任感。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2012年度内，公司启动了企业内部控制规范实施工作。2013年度，公司在前一阶段内控工作的基础上，根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等的规定，结合公司自身特点，以促进公司发展、最大限度控制经营风险为根本目的，进一步对已有的内部控制体系进行梳理和完善，重视各项制度和措施的落实，不断提高公司内部控制的水平，有效的保障了公司各项业务在制度化、规范化的轨道上顺利、平稳的进行。

二、董事会关于内部控制责任的声明

(一) 公司董事会及全体董事保证公司内部控制自我评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司董事会的责任是按照企业内部控制规范体系的要求，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告；监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

(三) 公司内部控制的的目标：

1、建立和完善符合现代企业制度要求、及公司自身发展需求的法人治理结构，形成科学、高效的决策、执行和监督机制，为公司各项业务的持续进展提供内部保障，促进公司发展战略的实现；

2、保证公司所有业务活动均按照合理的、适当的程序进行，提高经营管理效率和效果，保证公司经营活动的合法合规，最大限度的防控各类经营风险；

3、建立良好的内部控制环境，堵塞漏洞，保证公司资产的安全、完整；

4、规范公司会计行为，使财务报告的编制符合《企业会计准则》，保证会计资料真实、准确、完整；

5、建立完善的信息披露工作制度，保证公司各项信息披露真实、准确、完整。

需要说明的是：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。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司财务报告内部控制体系，是按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引等的要求，以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规、规范性文件的的规定，并同时结合公司自身的实际情况所建立的。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制存在重大缺陷或重要缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制评价报告全文披露索引	《北京绵世投资集团股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》（详见公司与本公告同时在巨潮资讯网上发布的公告）

五、内部控制审计报告

适用 不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司制定有《年报披露重大差错责任追究制度》，根据制度规定，对相关人员在年报工作中不履行职责、或因其他过错而造成年报披露出现重大差错的，公司将严格依据规定追究其责任。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 24 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2014]第 210697 号
注册会计师姓名	张福建、温秀芳

审计报告正文

审计报告

信会师报字[2014]第210697号

北京绵世投资集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京绵世投资集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵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，公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张福建

中国注册会计师：温秀芳

中国·上海

二〇一四年四月二十四日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	574,212,662.48	715,350,067.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	42,211,220.15	36,905,655.78
应收票据		
应收账款	29,759.37	37,776.65
预付款项	2,730,592.91	3,951,067.24
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	10,125,946.24	7,415,128.27
买入返售金融资产		
存货	519,964,181.65	441,039,614.62
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	436,222,346.35	191,772,613.62
流动资产合计	1,585,496,709.15	1,396,471,923.90
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	28,609,692.55	0.00
长期应收款		
长期股权投资	120,146,836.96	119,097,923.21

项目	期末余额	期初余额
投资性房地产	3,752,885.02	0.00
固定资产	37,788,402.96	47,141,249.19
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	521,040.00	586,170.00
开发支出		
商誉	340,446.19	340,446.19
长期待摊费用	4,989,493.22	11,434,169.31
递延所得税资产	10,941,081.46	6,231,557.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	207,089,878.36	184,831,515.62
资产总计	1,792,586,587.51	1,581,303,439.52
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	55,971,821.85	41,850,142.49
预收款项	471,436,036.62	319,393,178.80
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	290,299.58	274,277.86
应交税费	-1,963,063.91	48,264,542.41
应付利息		
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	94,736,638.35	91,869,366.17
应付分保账款		
保险合同准备金		

项目	期末余额	期初余额
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	621,734,700.79	502,914,476.03
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	3,074,886.48	3,520,112.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,074,886.48	3,520,112.60
负债合计	624,809,587.27	506,434,588.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	298,095,522.00	298,095,522.00
资本公积	11,950,416.42	19,813,416.42
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	106,630,528.76	51,211,439.29
一般风险准备		
未分配利润	743,723,103.10	695,106,649.88
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,160,399,570.28	1,064,227,027.59
少数股东权益	7,377,429.96	10,641,823.30
所有者权益（或股东权益）合计	1,167,777,000.24	1,074,868,850.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,792,586,587.51	1,581,303,439.52

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

2、母公司资产负债表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	118,867,164.47	231,272,585.22
交易性金融资产	42,211,220.15	11,879,835.96
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	908,781,446.77	722,281,126.56
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	20,006,356.16	20,169,534.25
流动资产合计	1,089,866,187.55	985,603,081.99
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	28,609,692.55	0.00
长期应收款		
长期股权投资	458,586,460.98	607,638,916.72
投资性房地产	3,752,885.02	
固定资产	25,646,850.47	32,228,140.34
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

项目	期末余额	期初余额
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,245,695.10	1,044,080.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	517,841,584.12	640,911,137.62
资产总计	1,607,707,771.67	1,626,514,219.61
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	65,412.49	84,194.16
应付利息		
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
其他应付款	539,529,593.33	1,112,320,926.22
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	540,857,974.12	1,113,668,088.68
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	0.00	187,228.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	187,228.08
负债合计	540,857,974.12	1,113,855,316.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	298,095,522.00	298,095,522.00
资本公积	27,696,115.08	27,696,115.08
减：库存股		

项目	期末余额	期初余额
专项储备		
盈余公积	148,217,255.88	92,798,166.41
一般风险准备		
未分配利润	592,840,904.59	94,069,099.36
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,066,849,797.55	512,658,902.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,607,707,771.67	1,626,514,219.61

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

3、合并利润表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	313,953,022.89	166,957,524.24
其中：营业收入	313,953,022.89	166,957,524.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	287,747,558.86	162,142,795.37
其中：营业成本	203,708,022.32	111,301,449.86
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	17,781,970.22	1,541,016.30
销售费用	26,239,835.61	39,122,563.17
管理费用	45,755,798.07	40,833,021.47
财务费用	-6,434,293.68	-3,469,141.48
资产减值损失	696,226.32	-27,186,113.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,335,113.41	5,657,061.75
投资收益（损失以“-”号填列）	96,826,768.13	36,861,845.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,951,086.25	-5,227,431.26
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	121,697,118.75	47,333,635.88
加：营业外收入	863,219.56	1,128,660.60
减：营业外支出	7,696,757.95	6,438,497.79
其中：非流动资产处置损失	6,220,204.95	6,109,784.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	114,863,580.36	42,023,798.69

项目	本期金额	上期金额
减：所得税费用	13,937,047.63	-40,488,920.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	100,926,532.73	82,512,719.61
其中：被合并方在合并前实现的净利润	0.00	-2,432,875.84
归属于母公司所有者的净利润	104,035,542.69	84,567,844.06
少数股东损益	-3,109,009.96	-2,055,124.45
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.3490	0.2837
（二）稀释每股收益	0.3490	0.2837
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	100,926,532.73	82,512,719.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	104,035,542.69	84,567,844.06
归属于少数股东的综合收益总额	-3,109,009.96	-2,055,124.45

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

4、母公司利润表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	520,513.00	0.00
减：营业成本	115,289.46	0.00
营业税金及附加	29,148.75	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	17,830,859.60	22,837,509.44
财务费用	-2,007,491.58	-1,123,159.25
资产减值损失	220,257.10	-149,947.50
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-1,335,113.41	4,977,241.75
投资收益（损失以“－”号填列）	570,771,611.19	29,349,245.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-755,137.74	-575,576.27
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	553,768,947.45	12,762,084.99
加：营业外收入	39,208.91	18,298.15
减：营业外支出	6,104.28	46,029.94
其中：非流动资产处置损失	4,264.28	46,029.94
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	553,802,052.08	12,734,353.20
减：所得税费用	-388,842.62	1,282,787.31
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	554,190,894.70	11,451,565.89
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	554,190,894.70	11,451,565.89

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

5、合并现金流量表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	466,500,129.15	492,546,306.67
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,089,871.44	66,540,407.97
经营活动现金流入小计	500,590,000.59	559,086,714.64
购买商品、接受劳务支付的现金	290,455,975.80	183,193,781.95
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	32,679,314.99	32,094,873.57
支付的各项税费	25,664,969.53	48,292,926.49
支付其他与经营活动有关的现金	66,591,058.08	118,061,338.11
经营活动现金流出小计	415,391,318.40	381,642,920.12
经营活动产生的现金流量净额	85,198,682.19	177,443,794.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,379,094,127.04	1,386,026,715.72

项目	本期金额	上期金额
取得投资收益所收到的现金	26,464,049.26	28,275,856.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	831,342.12	607,388.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	349,476.35	343,539.73
投资活动现金流入小计	2,406,738,994.77	1,415,253,500.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,082,572.51	28,544,457.96
投资支付的现金	2,628,853,044.86	1,560,210,196.13
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	0.00	23,148,062.68
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,631,935,617.37	1,611,902,716.77
投资活动产生的现金流量净额	-225,196,622.60	-196,649,216.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,139,464.83	-294,567.05
五、现金及现金等价物净增加额	-141,137,405.24	-19,499,988.73
加：期初现金及现金等价物余额	715,350,067.72	734,850,056.45
六、期末现金及现金等价物余额	574,212,662.48	715,350,067.72

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

6、母公司现金流量表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	520,513.00	0.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,370,905,495.46	507,694,297.30
经营活动现金流入小计	1,371,426,008.46	507,694,297.30
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,892,619.18	4,824,217.40
支付的各项税费	674,556.82	882,208.45
支付其他与经营活动有关的现金	1,345,304,922.65	764,955,875.46
经营活动现金流出小计	1,351,872,098.65	770,662,301.31
经营活动产生的现金流量净额	19,553,909.81	-262,968,004.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,193,957,530.64	541,984,858.44
取得投资收益所收到的现金	13,368,779.60	16,834,199.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	840.00	345,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	20,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	349,476.35	343,539.73
投资活动现金流入小计	1,207,676,626.59	579,507,597.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	258,003.00	22,419,819.39
投资支付的现金	1,339,229,396.46	518,975,857.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		43,496,400.62
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,339,487,399.46	584,892,077.44
投资活动产生的现金流量净额	-131,810,772.87	-5,384,479.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		

项目	本期金额	上期金额
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-148,557.69	-70,104.66
五、现金及现金等价物净增加额	-112,405,420.75	-268,422,588.50
加：期初现金及现金等价物余额	231,272,585.22	499,695,173.72
六、期末现金及现金等价物余额	118,867,164.47	231,272,585.22

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

7、合并所有者权益变动表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	298,095,522.00	19,813,416.42			51,211,439.29		695,106,649.88		10,641,823.30	1,074,868,850.89
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	298,095,522.00	19,813,416.42			51,211,439.29		695,106,649.88		10,641,823.30	1,074,868,850.89
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-7,863,000.00			55,419,089.47		48,616,453.22		-3,264,393.34	92,908,149.35
(一) 净利润							104,035,542.69		-3,109,009.96	100,926,532.73
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							104,035,542.69		-3,109,009.96	100,926,532.73
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
(四) 利润分配					55,419,089.47		-55,419,089.47			
1. 提取盈余公积					55,419,089.47		-55,419,089.47			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他		-7,863,000.00							-155,383.38	-8,018,383.38
四、本期期末余额	298,095,522.00	11,950,416.42			106,630,528.76		743,723,103.10		7,377,429.96	1,167,777,000.24

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	298,095,522.00	27,863,000.00			51,211,439.29		622,489,222.24		12,460,536.50	1,012,119,720.03
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	298,095,522.00	27,863,000.00			51,211,439.29		622,489,222.24		12,460,536.50	1,012,119,720.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-8,049,583.58					72,617,427.64		-1,818,713.20	62,749,130.86
（一）净利润							84,567,844.06		-2,055,124.45	82,512,719.61
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							84,567,844.06		-2,055,124.45	82,512,719.61
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他		-8,049,583.58					-11,950,416.42		236,411.25	-19,763,588.75
四、本期期末余额	298,095,522.00	19,813,416.42			51,211,439.29		695,106,649.88		10,641,823.30	1,074,868,850.89

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：北京绵世投资集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	298,095,522.00	27,696,115.08			92,798,166.41		94,069,099.36	512,658,902.85
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	298,095,522.00	27,696,115.08			92,798,166.41		94,069,099.36	512,658,902.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					55,419,089.47		498,771,805.23	554,190,894.70
（一）净利润							554,190,894.70	554,190,894.70
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							554,190,894.70	554,190,894.70
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					55,419,089.47		-55,419,089.47	
1. 提取盈余公积					55,419,089.47		-55,419,089.47	

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	298,095,522.00	27,696,115.08			148,217,255.88		592,840,904.59	1,066,849,797.55

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	298,095,522.00	27,696,115.08			92,798,166.41		82,617,533.47	501,207,336.96
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	298,095,522.00	27,696,115.08			92,798,166.41		82,617,533.47	501,207,336.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							11,451,565.89	11,451,565.89
（一）净利润							11,451,565.89	11,451,565.89
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							11,451,565.89	11,451,565.89
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	298,095,522.00	27,696,115.08			92,798,166.41		94,069,099.36	512,658,902.85

法定代表人：郑宽

主管会计工作负责人：刘海英

会计机构负责人：夏红莉

三、公司基本情况

北京绵世投资集团股份有限公司（曾用名称—北京燕化高新技术股份有限公司，以下简称“公司”或“本公司”）系经北京市经济体制改革办公室批准，于1993年8月2日在北京市工商行政管理局注册成立的股份有限公司。本公司的母公司为北京中北能源科技有限责任公司，本公司的法定代表人和实际控制人为郑宽。公司的企业法人营业执照注册号：110000005016609，1996年在深圳证券交易所上市。

2007年2月股权分置改革转增股本后，股本总数为149,047,761股，公司于2008年4月实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案后，股本总数为298,095,522股。

截止2013年12月31日，本公司累计发行股本总数298,095,522股，公司注册资本为298,095,522元，经营范围为：投资及投资管理；房地产开发；物业管理；施工总承包；销售机械电子设备、五金交电、化工产品、百货、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口。公司注册地：北京市丰台区科学城海鹰路1号院6号楼5层，总部办公地：北京市东城区建国门内大街19号中纺大厦3层。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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

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

于发生时计入当期损益。

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

①合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额50%以上（不含50%），或虽不足50%但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

②合并财务报表的编制方法

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

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

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

A. 增加子公司

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

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

B. 处置子公司

i. 一般处理方法

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

ii. 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (i) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (ii) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (iii) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (iv) 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。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按下述中“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资”进行会计处理；在丧失控制权时，按上述处置子公司“一般处理方法”进行会计处理。

iii. 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

iv. 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

无。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

（4）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

无。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

无。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额大于 100 万元，且占应收款项期末余额 10% 以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	①单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。②与关联方发生的应收款项，以及与非关联方发生的金额较大、有确凿证据表明其可收回程度的应收款项，应根据其不能回收的可能性提取坏账准备。③与国家、政府机关等不存在违约可能的企事业单位发生的应收款项、有确凿证据表明不存在坏账损失风险的应收款项，不提取坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	账龄分析法	对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项会同单项金额不重大且不属于组合 2 的应收款项，以账龄作为信用风险特征组合。
组合 2	不计提坏账准备	合并财务报表范围内的各公司之间应收款项。

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%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	60%	60%
3—4 年	60%	60%
4—5 年	60%	60%
5 年以上	60%	60%

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、等。房地产子公司存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

发出存货采用加权平均法计价。

(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

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

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

摊销方法：一次摊销法

低值易耗品采用一次转销法。

包装物

摊销方法：一次摊销法

包装物采用一次转销法。

(6) 房地产子公司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的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(7) 房地产子公司公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(8) 质量保证金和维修基金的核算方法

不采用工程担保制度的单位，按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

采用工程担保制度的单位，不扣质量保证金，完工后付款，若发生工程质量问题，由担保公司负责解决。

维修基金按照开发项目当地相关的政策规定执行，政策规定需由客户自行办理的，则公司不涉及核算问题；政策规定需由公司代收代付性质的，则在“其他应付款”一代收代付款项中核算。

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、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；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

①后续计量

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理:对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,在持股比例不变的情况下,公司按照持股比例计算应享有或承担的部分,调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积(其他资本公积)。

②损益确认

成本法下,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,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下,在被投资单位账面净利润的基础上考虑:被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致,按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整;以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额,以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响;对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予以抵销等事项的适当调整后,确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值,同时确认投资收益。

在持有投资期间,被投资单位能够提供合并财务报表的,应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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,对于剩余股权,按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的,首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上,比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额,属于投资作价中体现的商誉部分,不调整长期股权投资的账面价值;属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额,一方面调整长期股权投资的账面价值,同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益(扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润)中应享有的份额,调整留存收益,对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额,调整当期损益;其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额,在调整长期股权投资账面价值的同时,计入资本公积(其他资本公

积)。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- ①租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- ②公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- ③租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- ④租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	20-35	3%	2.77-4.85
机器设备	8-10	3%	9.70-12.13
电子设备	0	0%	0
运输设备	8	3%	12.13
其他设备	5	3%	19.4

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(5) 其他说明

无。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实

际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
商标权	10 年	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

18、 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。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按实际成本入账，在受益期内采用年限平均法摊销。

20、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

21、预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

（1）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②履行该义务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。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

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

(2) 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

实对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

23、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

①销售商品收入确认和计量的总体原则公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

②本公司房地产销售收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

①让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

A. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

②本公司确认让渡资产使用权收入的依据

已订立合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠的计量时确认营业收入的实现。

(3) 确认提供劳务收入的依据

无。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入确认和计量的总体原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入

24、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助文件明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。

(2) 会计政策

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(3) 确认时点

有确凿证据表明企业能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收的金额确认政府补助。

无确凿证据表明企业预计能够收到财政扶持资金时，按照符合财政扶持政策规定的相关条件并且实际收到财政扶持资金时，确认政府补助。

25、递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

26、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

①公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2) 融资租赁会计处理

①融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

②融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在

将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(3) 售后租回的会计处理

无。

27、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- ①公司已就该资产出售事项作出决议
- ②公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- ③该资产转让将在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

28、关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：

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

29、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司本报告期内未发生重大会计政策变更。

(2) 会计估计变更

公司本报告期内未发生重大会计估计变更。

30、前期会计差错更正

公司本报告期内未发生重大前期会计差错更正。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	按营业额计缴	5%
城市维护建设税	按已缴流转税额计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按已缴流转税额计缴	3%
地方教育费附加	按已缴流转税额计缴	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%

各分公司、分厂执行的所得税税率

无。

2、税收优惠及批文

3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

截止至报告期末，本公司分别通过企业合并、企业合并之外的其他方式，共取得29家公司的控制性股权，并按规定将其纳入合并报表范围。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京新城拓展房地产开发有限公司	全资子公司	北京市	房地产开发	174,000,000.00	房地产开发	174,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司	全资子公司	北京市	投资咨询	1,000,000.00	信息咨询、技术开发	1,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风共同新能源投资有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	50,000,000.00	项目投资、投资管理	50,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京五一七餐饮管理有限公司	全资子公司	北京市	餐饮管理	10,000,000.00	餐饮管理、投资管理	10,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风拓景投资顾问有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风瑞景投资咨询有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京长风丽景投资咨询有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风远景投资顾问有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风逸景投资咨询有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风嘉业投资顾问有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风锦业投资顾问有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京宏瑞基业投资顾问有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长风立业投资顾问有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	500,000.00	项目投资、投资管理	500,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长生谷资本管理有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	5,000,000.00	项目投资、投资管理	5,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京燕化高新电气技术有限公司	控股子公司	北京市	生产并销售	3,000,000.00	生产销售无功补偿柜	2,850,000.00	0.00	95%	95%	是	65,228.96	84,771.04	0.00
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	全资子公司	成都市	房地产开发	400,000,000.00	房地产开发	475,300,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
成都迈尔斯通物业管理有限公司	全资子公司	成都市	物业管理	3,000,000.00	物业管理	3,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
成都庆今建筑装饰工程有限公司	全资子公司	成都市	建筑装修	10,000,000.00	装饰装修、工程设计、施工	10,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
成都多维园林绿化工程有限公司	全资子公司	成都市	建筑工程	10,000,000.00	园林工程设计、施工	10,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京长生明投资管理有限公司	全资子公司	北京市	投资管理	1,000,000.00	投资管理	1,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
绵世国际资本有限公司	全资子公司	香港	投资管理	USD 8,000,000.00	投资管理	49,732,348.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
轻舟(天津)融资租赁有限公司	全资子公司	天津市	融资租赁	USD 28,160,000.00	融资租赁	50,114,300.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

2013年12月, 本公司的全资子公司轻舟(天津)融资租赁有限公司(以下简称“轻舟租赁公司”)成立, 注册资本为2,000万美元, 截止本报告期末, 绵世股份公司已累计投入5,011.43万元人民币(另一股东绵世国际资本有限公司尚未缴纳出资); 2014年3月, 轻舟租赁公司注册资本增加至2,816万美元。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京思味浓餐饮管理有限公司	全资子公司	北京市	餐饮	40,000,000.00	餐饮管理、餐饮服务	40,000,000.00	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
拉萨晟灏投资有限公司	控股子公司	拉萨市	投资管理	30,000,000.00	投资管理	18,000,000.00	0.00	60%	60%	是	7,467,162.08	4,532,837.92	0.00
北京五一七科技发展有限公司	全资子公司	北京市	技术服务	30,000,000.00	开发软件、技术服务	28,120,451.51	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京思味浓企业管理有限公司	控股子公司	北京市	餐饮管理	5,270,000.00	企业管理服务	5,190,000.00	0.00	98.48%	98.48%	是	-145,075.98	225,075.98	0.00

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
天津思味浓餐饮管理有限公司	控股子公司	天津市	餐饮服务	5,070,000.00	食品销售	5,045,000.00	0.00	99.51%	99.51%	是	-9,885.10	34,885.10	0.00
北京东方卡萨汽车服务有限公司	全资子公司	北京市	汽车维修	24,000,000.00	汽车维修	21,236,087.38	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
北京一工家政服务有限公司	全资子公司	北京市	劳务服务	1,000,000.00	劳务服务	882,511.52	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2013年10月，本公司的控股子公司广州京灏投资有限公司更名为拉萨晟灏投资有限公司。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

报告期内，本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为：

2013年12月，本公司与本公司全资子公司绵世国际资本有限公司共同出资，新设成立轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁公司”）。本公司直接和间接持有轻舟租赁公司100%股权，按规定将其纳入合并报表范围。

与上年相比本年（期）减少合并单位 2 家，原因为：

因业务发展需要，本公司的控股子公司深圳思味浓餐饮有限公司、全资子公司成都天府新城投资有限公司于本报告期内完成解散清算，不再纳入合并范围。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
轻舟（天津）融资租赁有限公司	49,911,851.43	-202,448.57

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳思味浓餐饮有限公司	1,920,926.11	-4,103.97
成都天府新城投资有限公司	201,678,783.51	-1,891,397.37

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生同一控制下企业合并。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

报告期内，本公司没有发生非同一控制下企业合并。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

报告期内，本公司没有发生出售丧失控制权的股权而减少子公司的情况。

8、报告期内发生的反向购买

报告期内，本公司没有发生反向购买的情况。

9、本报告期发生的吸收合并

报告期内，本公司没有发生吸收合并的情况。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	2,062,776.44	--	--	1,275,225.78
人民币	--	--	2,062,776.44	--	--	1,275,225.78
银行存款：	--	--	551,969,069.43	--	--	681,388,170.64
人民币	--	--	507,128,219.67	--	--	643,514,070.76
USD	7,354,696.61	6.0969	44,840,849.76	5,122,605.59	6.2855	32,198,137.44
港币	0.00	0.00	0.00	7,000,015.35	0.81085	5,675,962.44
其他货币资金：	--	--	20,180,816.61	--	--	32,686,671.30
人民币	--	--	20,180,816.61	--	--	32,686,671.30
合计	--	--	574,212,662.48	--	--	715,350,067.72

报告期末，本公司货币资金中不存在变现限制或有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性债券投资	0.00	0.00
交易性权益工具投资	42,211,220.15	36,905,655.78
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
套期工具	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	42,211,220.15	36,905,655.78

(2) 变现有限制的交易性金融资产

本报告期内，公司无变现有限制的交易性金融资产。

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

无。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	32,743.35	100.00%	2,983.98	9.11%	39,764.90	100.00%	1,988.25	5.00%
组合 2	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
组合小计	32,743.35	100.00%	2,983.98	9.11%	39,764.90	100.00%	1,988.25	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	32,743.35	--	2,983.98	--	39,764.90	--	1,988.25	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)			
1 年以内								
其中：	--	--	--	--	--	--	--	
1 年以内	5,807.15	17.74%	290.36		39,764.90	100.00%	1,988.25	
1 年以内小计	5,807.15	17.74%	290.36		39,764.90	100.00%	1,988.25	
1 至 2 年	26,936.20	82.26%	2,693.62		0.00	0.00%	0.00	
2 至 3 年	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00%	0.00	
3 年以上	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00%	0.00	
3 至 4 年	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00%	0.00	
4 至 5 年	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00%	0.00	
5 年以上	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00%	0.00	

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
合计	32,743.35	--	2,983.98	39,764.90	--	1,988.25

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

报告期内，本公司无转回或收回的应收账款。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

报告期内，本公司没有实际核销应收账款。

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

报告期内，本公司应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第一名	非关联方	26,936.20	1-2 年	82.26%
第二名	非关联方	3,250.00	1 年以内	9.93%
第三名	非关联方	1,615.70	1 年以内	4.93%
第四名	非关联方	641.45	1 年以内	1.96%
第五名	非关联方	300.00	1 年以内	0.92%
合计	--	32,743.35	--	100.00%

(6) 应收关联方账款情况

报告期内，本公司无应收关联方账款。

(7) 终止确认的应收款项情况

报告期内，本公司无终止确认的应收款项。

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

报告期内，本公司无以应收款项为标的进行证券化的情况。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,029,000.00	19.02%	3,029,000.00	100.00%	3,029,000.00	22.80%	3,029,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	12,896,486.51	80.98%	2,770,540.27	21.48%	10,258,528.34	77.20%	2,843,400.07	27.72%
组合 2	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
组合小计	12,896,486.51	80.98%	2,770,540.27	21.48%	10,258,528.34	77.20%	2,843,400.07	27.72%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	15,925,486.51	--	5,799,540.27	--	13,287,528.34	--	5,872,400.07	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
燕山龙业经贸公司	3,029,000.00	3,029,000.00	100%	本公司应收燕山龙业经贸公司 302.90 万元。系 2000 年发生，债权原始金额为 520 万元。经公司多次催收，至报告期末已收回 217.10 万元，尚有 302.90 万元形成应收款项。2008 年年末，公司对其进行减值测试，测试结果表明其未来现金流量现值为零，故公司按会计政策规定对其全额计提坏账准备。
合计	3,029,000.00	3,029,000.00	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
一年以内	7,274,018.20	56.40%	363,700.91	4,816,706.50	46.95%	240,835.33
1 年以内小计	7,274,018.20	56.40%	363,700.91	4,816,706.50	46.95%	240,835.33

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1至2年	1,285,166.07	9.97%	128,516.61	1,179,944.90	11.50%	117,994.49
2至3年	1,080,195.30	8.38%	324,058.59	241,853.04	2.36%	72,555.91
3年以上	3,257,106.94	25.25%	1,954,264.16	4,020,023.90	39.19%	2,412,014.34
3至4年	157,613.04	1.22%	94,567.82	0.00	0.00%	0.00
4至5年	0.00	0.00%	0.00	920,560.00	8.97%	552,336.00
5年以上	3,099,493.90	24.03%	1,859,696.34	3,099,463.90	30.22%	1,859,678.34
合计	12,896,486.51	--	2,770,540.27	10,258,528.34	--	2,843,400.07

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单报告期内，本公司无转回或收回的其他应收款。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
门店保证金及押金	保证金及押金	2013年10月20日	199,000.00	无法收回	否
合计	--	--	199,000.00	--	--

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

报告期内，本公司其他应收款中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
燕山龙业经贸公司	3,029,000.00	往来款	19.02%
中纺物业管理有限公司	1,504,360.00	房租押金	9.45%
四川丰联贸易发展有限责任公司	1,300,000.00	往来款	8.16%
北京燕山石油化工有限公司	1,000,000.00	往来款	6.28%
四川郫县供电有限责任公司	352,000.00	往来款	2.21%
合计	7,185,360.00	--	45.12%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
燕山龙业经贸公司	非关联方	3,029,000.00	5 年以上	19.02%
中纺物业管理有限公司	非关联方	1,504,360.00	2 年以内及 5 年以上	9.45%
四川丰联贸易发展有限责任公司	非关联方	1,300,000.00	5 年以上	8.16%
北京燕山石油化工有限公司	非关联方	1,000,000.00	5 年以上	6.28%
四川郫县供电有限责任公司	非关联方	352,000.00	2 至 3 年	2.21%
合计	--	7,185,360.00	--	45.12%

(7) 其他应收关联方账款情况

报告期内，本公司无其他应收关联方的账款。

(8) 终止确认的其他应收款项情况

报告期内，本公司无终止确认的其他应收款项。

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

报告期内，本公司无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

报告期末无按应收金额确认的政府补助。

5、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,361,189.04	86.48%	3,441,154.00	87.09%
1 至 2 年	170,503.87	6.24%	509,913.24	12.91%
2 至 3 年	198,900.00	7.28%	0.00	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	2,730,592.91	--	3,951,067.24	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	非关联方	449,716.40	1 年以内	预付工程款
第二名	非关联方	421,837.76	3 年以内	预付购电费
第三名	非关联方	243,000.01	1 年以内	预付工程款
第四名	非关联方	170,503.87	1-2 年	预付工程款
第五名	非关联方	110,005.37	1 年以内	预付工程款
合计	--	1,395,063.41	--	--

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

报告期内，本公司预付款项中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(4) 预付款项的说明

无。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
在产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
库存商品	605,165.96	0.00	605,165.96	750,047.09	0.00	750,047.09
周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发成本	420,427,395.07	0.00	420,427,395.07	440,289,567.53	0.00	440,289,567.53
开发产品	98,931,620.62	0.00	98,931,620.62	0.00	0.00	0.00
合计	519,964,181.65	0.00	519,964,181.65	441,039,614.62	0.00	441,039,614.62

①开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
绵世·溪地湾1、2、3、4期	注释1	注释1	约15亿	420,427,395.07	440,289,567.53
合计			约15亿	420,427,395.07	440,289,567.53

注释1：绵世·溪地湾2期开工时间为2012年7月，预计竣工时间为2014年12月。

绵世·溪地湾3期开工时间为2013年7月，预计竣工时间为2015年12月。

绵世·溪地湾4期开工时间预计为2014年10月，预计竣工时间为2016年12月。

注释2：开发成本年初余额包括溪地湾1期开发成本。

②开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
溪地湾1期	2013年12月	0.00	296,815,140.63	197,883,520.01	98,931,620.62
合计		0.00	296,815,140.63	197,883,520.01	98,931,620.62

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
在产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
库存商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
开发成本			

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
将于一年内到期的银行理财产品、信托产品	406,222,346.35	191,772,613.62
云南御行中天房地产开发有限公司购房款(注)	30,000,000.00	0.00
合计	436,222,346.35	191,772,613.62

其他流动资产说明：

2013年12月轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁公司”）与云南御行中天房地产开发有限公司签订购房

合同，约定轻舟租赁公司以人民币3,000万元购买云南御行中天房地产开发有限公司开发的御景新城项目多套预售房产。合同同时约定，自轻舟租赁公司付款日起至房屋实际交付日止，云南御行中天房地产开发有限公司每月按房屋价款总额（3,000万元）的2.5%的标准向轻舟租赁公司支付履约保证金，自轻舟租赁公司付款日起算的第四个月至第七个月期间，轻舟租赁公司有单方面无条件解除合同的权力并且不退还未收取的履约保证金。

8、持有至到期投资

（1）持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
信托产品	28,609,692.55	0.00
合计	28,609,692.55	0.00

（2）本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

报告期内，本公司未出售尚未到期的持有至到期投资。

9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
北京东方科萨技术服务有限公司	50%	50%	1,286,239.28	1,010,048.31	276,190.97	82,718.45	-1,723,809.03
二、联营企业							
中新绵世（成都）建设开发有限公司	35%	35%	327,187,561.62	111,911,506.37	215,276,055.25	0.00	-2,157,536.41
广州黄埔化工有限公司	49%	49%	106,631,723.83	71,125,938.31	35,505,785.52	815,050.38	-12,292,780.67
广州广京化工科技有限公司	49%	49%	109,578,471.75	51,312,228.69	58,266,243.06	1,357.25	-633,839.71
赞博恒安健康科技发展（北京）有限公司	40%	40%	8,333,617.20	1,755,474.53	6,578,142.67	574,479.00	-3,853,359.50

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中新绵世(成都)建设开发有限公司	权益法	42,000,000.00	76,101,757.08	-755,137.74	75,346,619.34	35%	35%		0.00	0.00	0.00
广州黄埔化工有限公司	权益法	23,273,600.00	38,433,819.68	-24,741,462.53	13,692,357.15	49%	49%		0.00	0.00	0.00
广州广京化工科技有限公司	权益法	18,718,000.00	0.00	18,407,418.54	18,407,418.54	49%	49%		0.00	0.00	0.00
北京东方科萨技术服务有限公司	权益法	1,000,000.00	0.00	138,095.48	138,095.48	50%	50%		0.00	0.00	0.00
赞博恒安健康科技发展(北京)有限公司	权益法	8,000,000.00	0.00	8,000,000.00	8,000,000.00	40%	40%		0.00	0.00	0.00
北京金百合技术开发公司	成本法	72,000.00	62,346.45	0.00	62,346.45	20%	20%		0.00	0.00	0.00
北京睿泽资本管理中心(有限合伙)	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	0.00	4,500,000.00	19.58%	19.58%		0.00	0.00	0.00
合计	--	97,563,600.00	119,097,923.21	1,048,913.75	120,146,836.96	--	--	--	0.00	0.00	0.00

长期股权投资的说明:

- 1、本报告期内，经广州黄埔化工有限公司（以下简称“原黄埔化工公司”）股东会同意，原黄埔化工公司存续分立为广州黄埔化工有限公司（以下简称“新黄埔化工公司”）及广州广京化工科技有限公司（以下简称“广京化工公司”），拉萨晟灏投资有限公司分别持有新黄埔化工公司及广京化工公司各49%的表决权股份。
- 2、本公司之全资子公司北京东方卡萨汽车服务有限公司出资100万元（持股比例50%）与其他自然人股东合资成立北京东方科萨技术服务有限公司。
- 3、2013年12月30日，本公司以人民币800万元投资赞博恒安健康科技发展（北京）有限公司，持有其40%的表决权股份。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

报告期内，本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

11、投资性房地产**按成本计量的投资性房地产**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	0.00	5,546,573.50	0.00	5,546,573.50
1.房屋、建筑物	0.00	5,546,573.50	0.00	5,546,573.50
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
二、累计折旧和累计摊销合计	0.00	1,793,688.48	0.00	1,793,688.48
1.房屋、建筑物	0.00	1,793,688.48	0.00	1,793,688.48
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
三、投资性房地产账面净值合计	0.00	3,752,885.02	0.00	3,752,885.02
1.房屋、建筑物	0.00	3,752,885.02	0.00	3,752,885.02
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1.房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	0.00	3,752,885.02	0.00	3,752,885.02
1.房屋、建筑物	0.00	3,752,885.02	0.00	3,752,885.02
2.土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	115,289.46
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

本报告期内，本公司将自有房屋出租，收取租金，纳入投资性房地产项目核算。

12、固定资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	64,760,943.31	2,268,072.00	8,680,231.15	58,348,784.16
其中：房屋及建筑物	34,006,821.90	0.00	5,546,573.50	28,460,248.40

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
机器设备	0.00	0.00		0.00	0.00
运输工具	15,425,161.34	1,970,143.00		498,230.00	16,897,074.34
其他设备	15,328,960.07	297,929.00		2,635,427.65	12,991,461.42
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	17,619,694.12	0.00	5,628,697.30	2,688,010.22	20,560,381.20
其中：房屋及建筑物	7,280,590.32	0.00	1,145,350.26	1,678,399.02	6,747,541.56
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具	7,025,438.86	0.00	1,948,520.51	60,410.40	8,913,548.97
其他设备	3,313,664.94	0.00	2,534,826.53	949,200.80	4,899,290.67
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	47,141,249.19	--			37,788,402.96
其中：房屋及建筑物	26,726,231.58	--			21,712,706.84
机器设备	0.00	--			0.00
运输工具	8,399,722.48	--			7,983,525.37
其他设备	12,015,295.13	--			8,092,170.75
四、减值准备合计	0.00	--			0.00
其中：房屋及建筑物	0.00	--			0.00
机器设备	0.00	--			0.00
运输工具	0.00	--			0.00
其他设备	0.00	--			0.00
五、固定资产账面价值合计	47,141,249.19	--			37,788,402.96
其中：房屋及建筑物	26,726,231.58	--			21,712,706.84
机器设备	0.00	--			0.00
运输工具	8,399,722.48	--			7,983,525.37
其他设备	12,015,295.13	--			8,092,170.75

本期折旧额 5,628,697.30 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

13、无形资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	651,300.00	0.00	0.00	651,300.00
商标权	651,300.00	0.00	0.00	651,300.00
二、累计摊销合计	65,130.00	65,130.00	0.00	130,260.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
商标权	65,130.00	65,130.00	0.00	130,260.00
三、无形资产账面净值合计	586,170.00	-65,130.00	0.00	521,040.00
商标权	586,170.00	-65,130.00	0.00	521,040.00
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	586,170.00	-65,130.00	0.00	521,040.00
商标权	586,170.00	-65,130.00	0.00	521,040.00

本期摊销额 65,130.00 元。

14、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
成都天府新城投资有限公司	22,971,591.56	0.00	22,971,591.56	0.00	0.00
拉萨晟灏投资有限公司	340,446.19	0.00	0.00	340,446.19	0.00
北京东方卡萨汽车服务有限公司	128,950.93	0.00	0.00	128,950.93	128,950.93
北京思味浓企业管理有限公司	580,716.01	0.00	0.00	580,716.01	580,716.01
天津思味浓餐饮管理有限公司	681,184.89	0.00	0.00	681,184.89	681,184.89
深圳思味浓餐饮有限公司	561,240.86	0.00	561,240.86	0.00	0.00
北京一工家政服务服务有限公司	31,412.14	0.00	0.00	31,412.14	31,412.14
合计	25,295,542.58	0.00	23,532,832.42	1,762,710.16	1,422,263.97

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

(1) 本公司于2005年对成都天府新城投资有限公司（以下简称“天府新城公司”）投资，合并对价为24,116.77万元；投资时所享有的天府新城公司可辨认净资产公允价值的份额为21,819.61万元；合并对价超过购买日天府新城公司可辨认净资产公允价值份额的部分，形成商誉2,297.16万元。

2008年度，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，并对其计提减值准备2,297.16万元。

本报告期内，因业务发展需要，天府新城公司完成解散清算，对应的商誉及其减值准备随之减少。

(2) 2008年，本公司通过非同一控制下企业合并的方式购买广州京灏投资有限公司（2013年度更名为拉萨晟灏投资有限公司，以下简称“拉萨晟灏”）60%的股权，合并对价为2,507.50万元；投资时享有的被投资单位可辨认净资产公允价值的份额为1,765.96万元；合并对价超过购买日被投资单位可辨认净资产公允价值份额的部分，形成商誉741.54万元。2009年9月，本公司与交易对方达成协议，将支付对价由2,507.50万元调整为1,800万元，商誉相应调整为34.04万元。

报告期末，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，测试结果表明上述商誉未发生减值。

(3) 对于在2012年4月1日（购买日）之前持有的对北京思味浓企业管理有限公司（以下简称“思味浓企管公司”）的股权，该股权在购买日的公允价值为189.19万元；购买日，本公司新购入思味浓企管公司股权所支付对价的公允价值为255万元；合并成本为444.19万元。购买日，思味浓企管公司可辨认净资产公允价值的份额为386.12万元。合并成本超过购买日被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉58.07万元。

2012年度，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，并对其计提减值准备58.07万元。

(4) 对于在2012年4月1日（购买日）之前持有的对天津思味浓餐饮管理有限公司（以下简称“天津思味浓公司”）的股权，该股权在购买日的公允价值为179.55万元；购买日，本公司新购入天津思味浓公司股权所支付对价的公允价值为255万元；合并成本为434.55万元。购买日，天津思味浓公司可辨认净资产公允价值的份额为366.43万元。合并成本超过购买日被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉68.12万元。

2012年度，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，并对其计提减值准备68.12万元。

(5) 对于在2012年4月1日（购买日）之前持有的对深圳思味浓餐饮有限公司（以下简称“深圳思味浓公司”）的股权，该股权在购买日的公允价值为191.06万元；购买日，本公司新购入深圳思味浓公司股权所支付对价的公允价值为255万元；合并成本为446.06万元。购买日，深圳思味浓公司可辨认净资产公允价值的份额为389.94万元。合并成本超过购买日被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉56.12万元。

2012年度，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，并对其计提减值准备56.12万元。

本报告期内，因业务发展需要，深圳思味浓公司完成解散清算，对应的商誉及其减值准备随之减少。

(6) 2012年度，本公司购买北京东方卡萨汽车服务有限公司（以下简称“东方卡萨公司”）股权的合并对价为23.61万元；购买日，享有的东方卡萨公司可辨认净资产公允价值的份额为10.71万元；合并成本超过购买日被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉12.90万元。

2012年度，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，并对其计提减值准备12.90万元。

(7) 对于在2012年9月1日（购买日）之前持有的对北京一工家政服务有限公司（以下简称“一工家政公司”）的股权，该股权在购买日的公允价值为24.87万元；购买日，本公司新购入一工家政公司股权所支付对价的公允价值为61.17万元；合并成本为86.04万元。购买日，一工家政公司可辨认净资产公允价值的份额为82.90万元。合并成本超过购买日被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，形成商誉3.14万元。

2012年度，公司按照《企业会计准则》和公司会计政策规定对该商誉进行减值测试，并对其计提减值准备3.14万元。

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修工程	11,357,789.39	933,581.43	2,080,777.88	5,272,019.60	4,938,573.34	见注释
其他	76,379.92	0.00	25,460.04	0.00	50,919.88	
合计	11,434,169.31	933,581.43	2,106,237.92	5,272,019.60	4,989,493.22	--

长期待摊费用的说明：

注释：本期其他减少额527.20万元，包括：（1）本公司餐饮项目因关闭餐厅减少长期待摊费用406.85万元；（2）本公司汽车快修项目因关闭门店减少长期待摊费用120.35万元。

16、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,168,256.13	1,074,068.82

项目	期末数	期初数
开办费	0.00	0.00
可抵扣亏损	0.00	0.00
交易性金融工具公允价值变动	146,550.27	0.00
预收款项	9,626,275.06	5,157,488.90
小计	10,941,081.46	6,231,557.72
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	0.00	229,751.83
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00
房地产企业预交税费	3,074,886.48	3,290,360.77
小计	3,074,886.48	3,520,112.60

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	10,941,081.46		6,231,557.72	
递延所得税负债	3,074,886.48		3,520,112.60	

17、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,874,388.32	696,226.32	0.00	768,090.39	5,802,524.25
二、存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、可供出售金融资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八、工程物资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九、在建工程减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十、生产性生物资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
其中：成熟生产性生物资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十一、油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
十三、商誉减值准备	24,955,096.39	0.00	0.00	23,532,832.42	1,422,263.97
十四、其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	30,829,484.71	696,226.32	0.00	24,300,922.81	7,224,788.22

18、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	55,925,837.13	41,850,142.49
一至二年	45,984.72	0.00
二至三年	0.00	0.00
三年以上	0.00	0.00
合计	55,971,821.85	41,850,142.49

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

报告期内，本公司应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

报告期内，本公司应付账款中无账龄超过一年的大额应付账款。

19、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	410,142,702.62	304,898,856.80
一至二年	61,293,334.00	14,494,322.00
二至三年	0.00	0.00
三年以上	0.00	0.00

项目	期末数	期初数
合计	471,436,036.62	319,393,178.80

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

报告期内，本公司预收账款中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的大额预收账款均为公司的全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司从事房地产二级开发项目预收的售房款和定金。

20、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	274,277.86	29,055,520.44	29,039,498.72	290,299.58
二、职工福利费	0.00	856,696.23	856,696.23	0.00
三、社会保险费	0.00	2,289,391.00	2,289,391.00	0.00
其中：医疗保险费	0.00	765,238.56	765,238.56	0.00
基本养老保险费	0.00	1,338,751.56	1,338,751.56	0.00
失业保险费	0.00	92,220.52	92,220.52	0.00
工伤保险费	0.00	38,082.93	38,082.93	0.00
生育保险费	0.00	55,097.43	55,097.43	0.00
四、住房公积金	0.00	700,912.00	700,912.00	0.00
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、其他	0.00	479,532.00	479,532.00	0.00
工会经费和职工教育经费	0.00	479,532.00	479,532.00	0.00
合计	274,277.86	33,382,051.67	33,366,029.95	290,299.58

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 479,532.00 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

本公司应付职工薪酬期末数全部为未发放的 2013 年 12 月工资，已在 2014 年 1 月发放。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

项目	期末数	期初数
增值税	-4,377.43	6,911.62
消费税	0.00	0.00
营业税	-7,219,673.95	-9,259,155.21
企业所得税	10,192,565.69	60,636,404.29
个人所得税	54,604.16	241,185.92
城市维护建设税	-60,686.59	-453,428.26
教育费附加	-216,590.14	-277,717.18
地方教育费附加	-144,822.89	-340,933.49
土地增值税	-4,446,905.90	-2,288,725.28
其他	-117,176.86	0.00
合计	-1,963,063.91	48,264,542.41

22、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
中石化北京化工研究院	585,000.00	585,000.00	应付部分股东现金股利
中国石油化工开发公司	390,000.00	390,000.00	应付部分股东现金股利
北京市北化研化工新技术公司	131,625.00	131,625.00	应付部分股东现金股利
北京燕化联营开发总公司	65,240.30	65,240.30	应付部分股东现金股利
北京燕山石油化工公司大修厂	61,668.75	61,668.75	应付部分股东现金股利
北京燕山爆破工程公司	28,031.25	28,031.25	应付部分股东现金股利
高管股	1,403.00	1,403.00	应付部分股东现金股利
合计	1,262,968.30	1,262,968.30	--

23、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	13,437,391.95	10,413,286.82
一至二年	228,092.40	206,925.35
二至三年	122,000.00	42,289,094.02
三年以上	80,949,154.00	38,960,059.98

项目	期末数	期初数
合计	94,736,638.35	91,869,366.17

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

报告期内，本公司其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

主要是应付中新绵世（成都）建设开发有限公司 80,849,154.00 元，为公司欠联营企业款项。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

应付中新绵世（成都）建设开发有限公司 80,849,154.00 元，为公司欠联营企业款项。

24、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	298,095,522.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	298,095,522.00

25、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	19,813,416.42	0.00	7,863,000.00	11,950,416.42
合计	19,813,416.42	0.00	7,863,000.00	11,950,416.42

资本公积说明：

报告期内，本公司全资子公司成都天府新城投资有限公司完成解散清算，原由于其他因素导致的所有者权益变动数 786.30 万元转销。

26、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	51,211,439.29	55,419,089.47	0.00	106,630,528.76
任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
储备基金	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
企业发展基金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	51,211,439.29	55,419,089.47	0.00	106,630,528.76

27、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	695,106,649.88	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	--
调整后年初未分配利润	695,106,649.88	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	104,035,542.69	--
减：提取法定盈余公积	55,419,089.47	弥补亏损后净利润的 10%
提取任意盈余公积	0.00	
提取一般风险准备	0.00	
应付普通股股利	0.00	
转作股本的普通股股利	0.00	
期末未分配利润	743,723,103.10	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

28、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	312,000,430.29	166,957,524.24
其他业务收入	1,952,592.60	0.00
营业成本	203,708,022.32	111,301,449.86

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	298,616,417.00	197,883,520.01	142,485,248.14	102,072,956.82
工程劳务	0.00	0.00	6,343,433.83	1,838,840.10
餐饮服务行业	13,384,013.29	5,349,095.43	18,128,842.27	7,389,652.94
合计	312,000,430.29	203,232,615.44	166,957,524.24	111,301,449.86

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

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
房地产开发	298,616,417.00	197,883,520.01	142,485,248.14	102,072,956.82
工程劳务	0.00	0.00	6,343,433.83	1,838,840.10
餐饮服务	13,384,013.29	5,349,095.43	18,128,842.27	7,389,652.94
合计	312,000,430.29	203,232,615.44	166,957,524.24	111,301,449.86

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

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
北京市	13,384,013.29	5,349,095.43	18,128,842.27	7,389,652.94
成都市	298,616,417.00	197,883,520.01	148,828,681.97	103,911,796.92
合计	312,000,430.29	203,232,615.44	166,957,524.24	111,301,449.86

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,138,895.00	1%
第二名	3,096,720.00	0.99%
第三名	3,093,480.00	0.99%
第四名	2,682,880.00	0.85%

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第五名	2,153,880.00	0.69%
合计	14,165,855.00	4.52%

营业收入的说明：

公司本报告期的营业收入主要来源于房地产二级开发业务，客户较为分散，集中度不高。

29、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	0.00	0.00	
营业税	15,691,447.24	1,358,522.96	按营业额的 5% 计缴
城市维护建设税	1,099,370.72	97,592.45	按已缴流转税税额的 7% 计缴
教育费附加	471,158.93	41,845.64	按已缴流转税税额的 3% 计缴
资源税	0.00	0.00	
地方教育费附加	314,209.88	43,055.25	按已缴流转税税额的 2% 计缴
其他	205,783.45	0.00	按营业额的 0.07% 计缴
合计	17,781,970.22	1,541,016.30	--

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	7,466,471.88	9,182,468.64
职工薪酬	6,614,646.18	7,756,048.21
营销广告费	4,986,899.47	11,128,185.02
长期待摊费用摊销	2,080,777.88	4,385,977.58
折旧费	1,419,543.37	1,596,727.74
水电燃气费	1,415,005.62	1,928,042.76
营运物料	657,590.10	901,177.47
物业管理费	395,637.95	564,455.11
其他支出	1,203,263.16	1,679,480.64
合计	26,239,835.61	39,122,563.17

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,922,455.83	17,122,471.91
业务招待费	4,843,589.76	1,927,593.93
租赁费	4,827,295.10	4,608,399.02
折旧费	3,959,458.45	3,067,700.26
差旅费	3,389,972.89	1,338,869.78
办公费	1,799,889.13	1,443,544.16
车辆使用费	1,646,949.97	1,544,288.88
物业管理费	1,530,154.94	1,405,473.67
咨询费	79,400.00	2,186,977.84
办公家具	0.00	2,636,850.75
其他费用	2,756,632.00	3,550,851.27
合计	45,755,798.07	40,833,021.47

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	0.00	0.00
利息收入	-7,902,281.31	-3,977,175.58
汇兑损失	1,136,755.93	294,707.05
手续费支出	331,231.70	213,327.05
合计	-6,434,293.68	-3,469,141.48

33、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-1,335,113.41	5,657,061.75
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	0.00	-3,960.00
交易性金融负债	0.00	0.00
按公允价值计量的投资性房地产	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	-1,335,113.41	5,657,061.75

34、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

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	0.00	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	-7,951,086.25	-5,227,431.26
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	17,134,787.03
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	2,402,003.54	1,908,223.57
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	32,409,867.45	25,210,922.60
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	593,340.27	-2,164,656.68
持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
其他	69,372,643.12	0.00
合计	96,826,768.13	36,861,845.26

本报告期内，因业务发展需要，本公司直接和间接控制的深圳思味浓餐饮有限公司、成都天府新城投资有限公司完成解散清算。深圳思味浓餐饮有限公司产生清算损失8.96万元；成都天府新城投资有限公司于本报告期开始项目清算，委托四川精财信税务师事务所有限公司对公司2002年成立以来至2013年4月末历年企业所得税缴纳情况进行审核，出具的税审报告已经当地税务部门确认，并按照税务核定的税款金额分别在当地地税和国税部门结缴完毕，并同时办理了地税和国税税务注销手续和工商注销。清算损益已计入本期投资收益。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

报告期内，本公司无按成本法核算的长期股权投资收益。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中新绵世（成都）建设开发有限公司	-755,137.74	-556,050.88	被投资单位净利润变化
广州黄埔化工有限公司	-6,023,462.53	-3,520,940.83	被投资单位净利润变化
广州广京化工科技有限公司	-310,581.46	0.00	被投资单位净利润变化
北京东方科萨技术服务有限公司	-861,904.52	0.00	被投资单位净利润变化
北京思味浓企业管理有限公司	0.00	-443,764.87	
天津思味浓餐饮管理有限公司	0.00	-299,530.24	
深圳思味浓餐饮有限公司	0.00	-387,619.05	

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京一工家政服务服务有限公司	0.00	-19,525.39	
合计	-7,951,086.25	-5,227,431.26	--

38、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	696,226.32	-29,169,618.78
二、存货跌价损失	0.00	0.00
三、可供出售金融资产减值损失	0.00	0.00
四、持有至到期投资减值损失	0.00	0.00
五、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
六、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
七、固定资产减值损失	0.00	0.00
八、工程物资减值损失	0.00	0.00
九、在建工程减值损失	0.00	0.00
十、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
十一、油气资产减值损失	0.00	0.00
十二、无形资产减值损失	0.00	0.00
十三、商誉减值损失	0.00	1,983,504.83
十四、其他	0.00	0.00
合计	696,226.32	-27,186,113.95

35、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

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	106,248.26	941,703.26	106,248.26
其中：固定资产处置利得	106,248.26	941,703.26	106,248.26
无形资产处置利得	0.00	0.00	0.00
债务重组利得	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
政府补助	0.00	0.00	0.00
罚没收入	160,563.03	113,164.00	160,563.03

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
其他	596,408.27	73,793.34	596,408.27
合计	863,219.56	1,128,660.60	863,219.56

(2) 计入当期损益的政府补助

报告期内，本公司未取得政府补助。

36、营业外支出

单位：元

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	6,220,204.95	6,109,784.59	6,220,204.95
其中：固定资产处置损失	894,725.35	6,109,784.59	894,725.35
无形资产处置损失	0.00	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00	0.00
对外捐赠	1,001,840.00	0.00	1,001,840.00
其他	474,713.00	328,713.20	474,713.00
合计	7,696,757.95	6,438,497.79	7,696,757.95

37、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	19,091,797.49	-42,318,514.09
递延所得税调整	-5,154,749.86	1,829,593.17
合计	13,937,047.63	-40,488,920.92

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	104,035,542.69	84,567,844.06
本公司发行在外普通股的加权平均数	298,095,522.00	298,095,522.00
基本每股收益（元/股）	0.3490	0.2837

普通股的加权平均数计算过程如下：

项 目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	298,095,522.00	298,095,522.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	298,095,522.00	298,095,522.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	104,035,542.69	84,567,844.06
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	298,095,522.00	298,095,522.00
稀释每股收益（元/股）	0.3490	0.2837

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项 目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	298,095,522.00	298,095,522.00
年末普通股的加权平均数（稀释）	298,095,522.00	298,095,522.00

39、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
存期三个月以下的利息收入	7,552,804.96

项目	金额
收工程投标保证金	5,847,133.15
收回土地拍卖保证金	5,000,000.00
收到往来款等	15,689,933.33
合计	34,089,871.44

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付日常费用	53,874,787.94
支付土地拍卖保证金	5,000,000.00
退工程投标保证金	4,743,925.35
支付往来款等	1,972,344.79
地震捐款	1,000,000.00
合计	66,591,058.08

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
存期超过三个月的利息收入	349,476.35
合计	349,476.35

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	100,926,532.73	82,512,719.61
加：资产减值准备	696,226.32	-27,186,113.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,743,986.76	4,664,428.00
无形资产摊销	65,130.00	65,130.00
长期待摊费用摊销	2,106,237.92	4,411,437.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益	6,113,956.69	5,168,081.33

补充资料	本期金额	上期金额
以“—”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	1,335,113.41	-5,657,061.75
财务费用 (收益以“—”号填列)	789,988.48	-343,539.73
投资损失 (收益以“—”号填列)	-96,826,768.13	-36,861,845.26
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-4,709,523.74	-1,690,519.43
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	-445,226.12	3,520,112.60
存货的减少 (增加以“—”号填列)	-78,924,567.03	-90,384,319.29
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	-31,410,462.29	328,113,085.66
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	179,738,057.19	-88,887,800.89
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	85,198,682.19	177,443,794.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	574,212,662.48	715,350,067.72
减: 现金的期初余额	715,350,067.72	734,850,056.45
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-141,137,405.24	-19,499,988.73

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	0.00	24,882,788.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	24,882,788.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	1,734,725.32
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	23,148,062.68
4. 取得子公司的净资产	0.00	23,219,899.29
流动资产	0.00	23,049,075.59

补充资料	本期发生额	上期发生额
非流动资产	0.00	24,501,825.07
流动负债	0.00	24,331,001.37
非流动负债	0.00	0.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	0.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
4. 处置子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	574,212,662.48	715,350,067.72
其中：库存现金	2,062,776.44	1,275,225.78
可随时用于支付的银行存款	551,969,069.43	681,388,170.64
可随时用于支付的其他货币资金	20,180,816.61	32,686,671.30
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	574,212,662.48	715,350,067.72

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

报告期内，本公司无资产证券化业务。

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

报告期内，本公司无不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体。

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京中北能源科技有限责任公司	控股股东	有限责任	北京	郑宽	能源开发与投资	140,000,000.00	26%	26%	郑宽	76446604-6

本企业的母公司情况的说明：

报告期末至本报告披露前，公司控股股东转让所持部分股份的情况的简要说明，详见本报告第六节（三）条第4款。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
成都迈尔斯通房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	成都市	吴黎明	房地产开发	400,000,000.00	100%	100%	55898163-7
成都迈尔斯通物业管理有限公司	控股子公司	有限责任	成都市	谢东城	物业管理	3,000,000.00	100%	100%	57229509-4
北京燕化高新电气技术有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	生产并销售	3,000,000.00	95%	95%	73512582-4
北京新城拓展房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	房地产开发	174,000,000.00	100%	100%	77950479-7
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资咨询	1,000,000.00	100%	100%	79212177-4
北京长风共同新能源投资有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	50,000,000.00	100%	100%	66690279-9
北京五一七餐饮管理有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	王国庭	餐饮管理	10,000,000.00	100%	100%	67174137-9
北京长风拓景投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69166982-9
北京长风瑞景投资咨询有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69166981-0
北京长风景投	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69166979-X

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
资咨询有限公司									
北京长风远景投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69166983-7
北京长风逸景投资咨询有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69166980-2
北京长风嘉业投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69639849-0
北京长风锦业投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69639843-1
北京宏瑞基业投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	周凌	投资管理	500,000.00	100%	100%	69639848-2
北京长风立业投资顾问有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	投资管理	500,000.00	100%	100%	69639839-4
北京长生谷资本管理有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	石东平	投资管理	5,000,000.00	100%	100%	69639842-3
成都庆今建筑装饰工程有限公司	控股子公司	有限责任	成都市	霍洋	建筑装饰	10,000,000.00	100%	100%	57736151-3
成都多维园林绿化工程有限公司	控股子公司	有限责任	成都市	曾鹏	建筑工程	10,000,000.00	100%	100%	58262149-8
拉萨晟灏投资有限公司	控股子公司	有限责任	拉萨市	罗为	投资管理	30,000,000.00	60%	60%	06467381-0
北京五一七科技发展有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	郑宽	技术服务	30,000,000.00	100%	100%	78250241-8
北京东方卡萨汽车服务有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	许宏	汽车维修	24,000,000.00	100%	100%	57685990-X
北京思味浓餐饮管理有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	王国庭	餐饮	40,000,000.00	100%	100%	69503872-5
北京思味浓企业管理有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	王国庭	餐饮管理	5,270,000.00	98.48%	98.48%	58251161-9
天津思味浓餐饮管理有限公司	控股子公司	有限责任	天津市	王国庭	餐饮服务	5,070,000.00	99.51%	99.51%	57833669-4
北京长生明投资管理有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	刘国长	投资管理	1,000,000.00	100%	100%	05135891-8
绵世国际资本有限公司	控股子公司	有限责任	香港	郑宽	投资管理	USD 8,000,000.00	100%	100%	
北京一工家政服务服务有限公司	控股子公司	有限责任	北京市	许宏	劳务服务	1,000,000.00	100%	100%	69231834-2

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
轻舟(天津)融资租赁有限公司	控股子公司	有限责任	天津市	石东平	融资租赁	USD 28,160,000.00	100%	100%	08303349-9

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
北京东方科萨技术服务有限公司	有限责任	北京市	李 鹏	技术服务、汽车装饰	2,000,000.00	50%	50%	共同控制	06731640-5
二、联营企业									
中新绵世(成都)建设开发有限公司	有限责任	成都市	郑 义	基础设施、建设与开发	100,000,000.00	35%	35%	重大影响	79490401-9
广州黄埔化工有限公司	有限责任	广州市	李俊华	化工生产	47,088,900.00	49%	49%	重大影响	19050293-2
广州广京化工科技有限公司	有限责任	广州市	李俊华	化工技术研究、开发	8,000,000.00	49%	49%	重大影响	07842482-3
赞博恒安健康科技发展(北京)有限公司	有限责任	北京市	吴新杰	中医药技术开发、技术推广	7,500,000.00	40%	40%	重大影响	79902762-5

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
拉萨汇众管理有限公司	本公司高管持股	06468332-2

本企业的其他关联方情况的说明：

拉萨汇众管理有限公司，于2013年11月在拉萨经济技术开发区注册成立。公司主营业务为企业咨询与管理，法定代表人为石东平（本公司副总经理）。公司注册资本100万元，自然人孟谨聪持股32%、自然人石东平（本公司副总经理）持股36%、自然人李鹏（本公司财务副总监）持股32%。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

报告期内，本公司未发生采购商品、接受劳务的关联方交易。

(2) 关联托管/承包情况

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
本公司	拉萨汇众管理有限公司	轻舟(天津)融资租赁有限公司	2014年01月01日	2020年12月31日	固定管理费及收益分成	0.00

关联托管/承包情况说明

报告期内，经公司第七届董事会第十二次临时会议及公司2013年第一次临时股东大会审议通过，公司与拉萨汇众管理有限公司（以下简称“拉萨汇众公司”）签订《委托管理协议》，委托拉萨汇众公司承担轻舟（天津）融资租赁有限公司的经营管理工作，委托期限自2014年1月1日起，至2020年12月31日止。

(3) 关联租赁情况

报告期内，本公司未发生关联租赁。

(4) 关联担保情况

报告期内，本公司未发生关联担保。

(5) 关联方资金拆借

报告期内，本公司未发生关联方资金拆借。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

报告期内，本公司未发生关联方资产转让、债务重组。

(7) 其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

报告期内，本公司无应收关联方款项。

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	中新绵世（成都）建设开发有限公司	80,849,154.00	80,849,154.00

十、股份支付

1、股份支付总体情况

报告期内，本公司无股份支付的情况。

2、以权益结算的股份支付情况

报告期内，本公司无以权益结算的股份支付的情况。

3、以现金结算的股份支付情况

报告期内，本公司无以现金结算的股份支付的情况。

4、以股份支付服务情况

报告期内，本公司无以股份支付服务的情况。

5、股份支付的修改、终止情况

报告期内，本公司无股份支付的修改、终止的情况。

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

报告期内，本公司无未决诉讼、仲裁形成的或有负债。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按照房地产企业的经营惯例，本公司的全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通公司”）为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截止至本报告期末，迈尔斯通公司承担阶段性抵押贷款保证额为人民币29,549.63万元。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

报告期内，本公司无重大承诺事项。

2、前期承诺履行情况

报告期内，本公司无前期承诺履行的情况。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

报告期内，本公司无重要的资产负债表日后事项。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

报告期内，本公司无资产负债表日后利润分配的情况。

3、其他资产负债表日后事项说明

本公司的全资子公司北京长生明投资管理有限公司，拟转让其持有的北京东方卡萨汽车服务有限公司股权。截至本报告报出日，相关事项正在商讨与办理之中。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

报告期内，本公司无非货币性资产交换的情况。

2、债务重组

报告期内，本公司无债务重组的情况。

3、企业合并

报告期内，本公司未发生企业合并的情况。

4、租赁

报告期内，本公司将自有房产出租，收取租金收入；承租方为北京新水源景科技有限公司；租赁期限自2013年4月1日至2018年3月31日。

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

报告期期末，本公司无发行在外的、可转换为股份的金融工具。

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动 损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	36,905,655.78	-1,335,113.41	0.00	0.00	42,211,220.15
2.衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融资产小计	36,905,655.78	-1,335,113.41	0.00	0.00	42,211,220.15
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述合计	36,905,655.78	-1,335,113.41	0.00	0.00	42,211,220.15
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

报告期内，本公司无外币金融资产和外币金融负债。

8、年金计划主要内容及重大变化

报告期内，本公司未实施年金计划。

9、其他

无。

十五、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

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	7,136,283.47	0.78%	1,367,579.32	19.16%	3,152,341.42	0.43%	1,147,322.22	36.40%

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
组合 2	903,012,742.62	98.89%	0.00	0.00%	720,276,107.36	99.15%	0.00	0.00%
组合小计	910,149,026.09	99.67%	1,367,579.32	0.15%	723,428,448.78	99.58%	1,147,322.22	0.16%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,029,000.00	0.33%	3,029,000.00	100.00%	3,029,000.00	0.42%	3,029,000.00	100.00%
合计	913,178,026.09	--	4,396,579.32	--	726,457,448.78	--	4,176,322.22	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	4,915,619.57	68.88%	245,780.98	1,352,877.52	42.92%	67,643.88
1 年以内小计	4,915,619.57	68.88%	245,780.98	1,352,877.52	42.92%	67,643.88
1 至 2 年	421,200.00	5.90%	42,120.00	0.00	0.00%	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
3 年以上	1,799,463.90	25.22%	1,079,678.34	1,799,463.90	57.08%	1,079,678.34
3 至 4 年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
4 至 5 年	0.00	0.00%	0.00	208,332.00	6.61%	124,999.20
5 年以上	1,799,463.90	25.22%	1,079,678.34	1,591,131.90	50.47%	954,679.14
合计	7,136,283.47	--	1,367,579.32	3,152,341.42	--	1,147,322.22

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
燕山龙业经贸公司	3,029,000.00	3,029,000.00	100%	本公司应收燕山龙业经贸公司 302.90 万元。系 2000 年发生，债权原始金额为 520 万元。经公司多次催收，至报告期末已收回 217.10 万元，尚有 302.90 万元形成应收款项。报告期末，公司对其进行减值测试，测试结果表明其未来现金流量现值为零，故公司按会计政策规定对其全额计提坏账准备。
合计	3,029,000.00	3,029,000.00	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

报告期内，本公司无转回或收回的其他应收款。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

报告期内，本公司没有实际核销其他应收款。

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

报告期内，本公司其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
北京长风丽景投资咨询有限公司	392,089,189.38	往来款项	42.94%
北京思味浓餐饮管理有限公司	218,107,168.00	往来款项	23.88%
北京五一七科技发展有限公司	104,900,480.15	往来款项	11.49%
北京东方卡萨汽车服务有限公司	88,444,519.07	往来款项	9.69%
北京宏瑞基业投资顾问有限公司	37,393,050.00	往来款项	4.09%
合计	840,934,406.60	--	92.09%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京长风丽景投资咨询有限公司	全资子公司	392,089,189.38	2 年以内	42.94%
北京思味浓餐饮管理有限公司	全资子公司	218,107,168.00	1 年以内	23.88%
北京五一七科技发展有限公司	全资子公司	104,900,480.15	1 年以内	11.49%
北京东方卡萨汽车服务有限公司	全资子公司	88,444,519.07	1 年以内	9.69%
北京宏瑞基业投资顾问有限公司	全资子公司	37,393,050.00	1-2 年	4.09%
合计	--	840,934,406.60	--	92.09%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京长风丽景投资咨询有限公司	全资子公司	392,089,189.38	42.94%

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京思味浓餐饮管理有限公司	全资子公司	218,107,168.00	23.88%
北京五一七科技发展有限公司	全资子公司	104,900,480.15	11.49%
北京东方卡萨汽车服务有限公司	全资子公司	88,444,519.07	9.69%
北京宏瑞基业投资顾问有限公司	全资子公司	37,393,050.00	4.09%
北京长风瑞景投资咨询有限公司	全资子公司	21,581,345.70	2.36%
北京长生明投资管理有限公司	全资子公司	19,155,000.00	2.10%
拉萨晟灏投资有限公司	控股子公司	8,054,323.90	0.88%
北京长生谷资本管理有限公司	全资子公司	6,194,689.52	0.68%
北京五一七餐饮管理有限公司	全资子公司	4,671,416.54	0.51%
北京长风远景投资顾问有限公司	全资子公司	1,287,077.90	0.14%
成都庆今建筑装饰工程有限公司	全资子公司	1,134,282.46	0.12%
绵世国际资本有限公司	全资子公司	200.00	0.00%
合计	--	903,012,742.62	98.88%

(8) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

报告期内，本公司无以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的情况。

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
成都天府新城投资有限公司	成本法	229,109,266.00	229,109,266.00	-229,109,266.00	0.00	0.00%	0.00%		0.00	0.00	541,500,000.00
北京燕化高新电气技术有限公司	成本法	2,850,000.00	2,850,000.00	0.00	2,850,000.00	95.00%	95.00%		0.00	0.00	0.00
北京新城拓展房地产开发有限公司	成本法	172,500,000.00	172,500,000.00	0.00	172,500,000.00	99.14%	99.14%		0.00	0.00	0.00
北京绵世宏瑞投资咨询有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
北京长风共同新能源投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
北京五一七餐饮管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
北京五一七科技发展有限公司	成本法	28,120,451.51	28,120,451.51	0.00	28,120,451.51	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
拉萨晟灏投资有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00	60.00%	60.00%		0.00	0.00	0.00
北京金百合技术开发公司	成本法	72,000.00	62,346.45	0.00	62,346.45	20.00%	20.00%		0.00	0.00	0.00
中新绵世（成都）建设开发有限公司	权益法	42,000,000.00	76,101,757.08	-755,137.74	75,346,619.34	35.00%	35.00%		0.00	0.00	0.00
北京一工家政服务有限公司	成本法	882,511.52	860,395.68	0.00	860,395.68	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
绵世国际资本有限公司	成本法	49,732,348.00	19,034,700.00	30,697,648.00	49,732,348.00	100.00%	100.00%		0.00	0.00	0.00
轻舟（天津）融资租赁有限公司	成本法	50,114,300.00	0.00	50,114,300.00	50,114,300.00	75.00%	75.00%		0.00	0.00	0.00
合计	--	654,380,877.03	607,638,916.72	-149,052,455.74	458,586,460.98	--	--	--	0.00	0.00	541,500,000.00

长期股权投资的说明

1、本期本公司与本公司全资子公司绵世国际资本有限公司共同出资，新设轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁公司”）。首期出资由本公司出资50,114,300.00元，本公司直接持有轻舟租赁公司75%股权。

2、本期本公司对绵世国际资本有限公司增资30,697,648.00元。

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	520,513.00	0.00
合计	520,513.00	0.00
营业成本	115,289.46	0.00

4、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

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	562,504,875.09	0.00
权益法核算的长期股权投资收益	-755,137.74	-575,576.27
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	17,134,787.03
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	504,908.85	563,152.75
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	7,927,242.21	15,505,907.92
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	589,722.78	-3,279,025.50
持有至到期投资取得的投资收益	0.00	0.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
合计	570,771,611.19	29,349,245.93

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
成都天府新城投资有限公司	562,504,875.09	0.00	税后分红等
合计	562,504,875.09	0.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中新绵世（成都）建设开发有限公司	-755,137.74	-556,050.88	被投资单位净利润变化
北京一工家政服务服务有限公司	0.00	-19,525.39	
合计	-755,137.74	-575,576.27	--

5、现金流量表补充资料

单位：元

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	554,190,894.70	11,451,565.89
加：资产减值准备	220,257.10	-149,947.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,643,483.97	2,246,045.38
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
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）	-7,916.12	27,731.79
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,335,113.41	-4,977,241.75
财务费用（收益以“-”号填列）	-200,918.66	-343,539.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-570,771,611.19	-29,349,245.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-201,614.54	1,095,559.23
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-187,228.08	187,228.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-186,720,577.31	-541,642,204.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	219,254,026.53	298,486,045.25
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	19,553,909.81	-262,968,004.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	118,867,164.47	231,272,585.22
减：现金的期初余额	231,272,585.22	499,695,173.72

补充资料	本期金额	上期金额
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-112,405,420.75	-268,422,588.50

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	63,258,686.43	①非流动资产处置损失净额 611.39 万元； ②清算所得 6,937.26 万元。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-741,773.14	①持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益-133.51 万元；②处置交易性金融资产取得的投资收益 59.33 万元。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
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	0.00	

项目	金额	说明
对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-719,581.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	-581,738.72	
少数股东权益影响额（税后）	-39,981.13	
合计	62,419,051.44	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、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照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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	104,035,542.69	84,567,844.06	1,160,399,570.28	1,064,227,027.59
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按照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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	104,035,542.69	84,567,844.06	1,160,399,570.28	1,064,227,027.59
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	9.36%	0.3490	0.3490
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.75%	0.1396	0.1396

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
其他应收款	10,125,946.24	7,415,128.27	36.56%	往来款增加
长期待摊费用	4,989,493.22	11,434,169.31	-56.36%	关闭门店一次性摊销相关长期待摊费用
递延所得税资产	10,941,081.46	6,231,557.72	75.58%	预售房屋所对应的递延所得税资产增加
应付账款	55,971,821.85	41,850,142.49	33.74%	地产项目投入，应付款增加
预收款项	471,436,036.62	319,393,178.80	47.60%	预收售房款增加
营业收入	313,953,022.89	166,957,524.24	88.04%	绵世·溪地湾一期结转收入
营业成本	203,708,022.32	111,301,449.86	83.02%	绵世·溪地湾一期结转收入及成本
营业税金及附加	17,781,970.22	1,541,016.30	1,053.91%	主要是由于报告期内，公司营业收入同比大幅增长所致
销售费用	26,239,835.61	39,122,563.17	-32.93%	地产项目营销投放步伐放缓
财务费用	-6,434,293.68	-3,469,141.48	-85.47%	闲置资金利息收入增加
资产减值损失	696,226.32	-27,186,113.95	102.56%	主要系公司上年同期按会计政策规定转回了原计提的坏账准备
公允价值变动收益	-1,335,113.41	5,657,061.75	-123.60%	主要系受证券市场行情的影响，交易性金融资产公允价值产生变动
投资收益	96,826,768.13	36,861,845.26	162.67%	主要系报告期内，公司直接和间接控制的公司完成解散清算，产生清算损益。
所得税费用	13,937,047.63	-40,488,920.92	134.42%	本期利润增加

第十一节 备查文件目录

- 一、载有董事长郑宽先生签字的年度报告文本。
- 二、载有公司董事长郑宽先生、财务总监刘海英女士及财务部经理夏红莉女士签字的会计报表。
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 四、报告期内公司在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

北京绵世投资集团股份有限公司

董事长：郑宽

二〇一四年四月二十四日