京能置业股份有限公司
2008 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
董事	江帆	董事江帆女士授权董事总经理吴宝忠先生出席董事会会议，并代为行使表决权。
董事	谌卫东	董事谌卫东先生授权董事长徐京付先生出席董事会会议，并代为行使表决权。

1.3 中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人徐京付、主管会计工作负责人姜爱芸及会计机构负责人高京兰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	京能置业
股票代码	600791
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层 北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧
邮政编码	100080
公司国际互联网网址	WWW.BEIH-ZY.COM
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	姚勇
联系地址	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧
电话	010-62690910	010-62690929
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
营业收入	491,861,769.87	1,400,499,138.95	-64.88	844,520,518.96
利润总额	172,564,029.69	243,254,258.69	-29.06	158,041,826.70
归属于上市公司股东的净利润	108,724,472.57	134,579,833.31	-19.21	89,109,941.39

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,566,838.42	111,197,530.01	-62.62	28,879,421.72
经营活动产生的现金流量净额	-621,418,583.36	232,510,820.07	-	-234,261,850.35
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	3,327,917,785.84	1,472,480,876.94	126.01	1,943,311,239.04
所有者权益（或股东权益）	829,749,883.62	721,806,984.21	14.95	355,380,364.70

3.2 主要财务指标

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
基本每股收益（元／股）	0.24	0.30	-20	0.34
稀释每股收益（元／股）	0.24	0.30	-20	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.09	0.26	-65.38	0.11
全面摊薄净资产收益率（%）	13.10	18.64	减少 5.54 个百分点	25.07
加权平均净资产收益率（%）	14.01	22.57	减少 8.56 个百分点	24.34
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	5.01	15.41	减少 10.40 个百分点	8.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.36	18.65	减少 13.29 个百分点	7.89
每股经营活动产生的现金流量净额（元／股）	-1.37	0.82	-	-1.82
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元／股）	1.83	2.55	-28.24	2.76

非经常性损益项目
√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	88,801,779.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,492,650.33
少数股东权益影响额	-2,396,270.65
所得税影响额	-21,740,525.11
合计	67,157,634.15

3.3 境内外会计准则差异：
□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用□不适用

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									
1、国家持股	128,031,285	45.23	0	0	76,854,397	59,377	76,913,774	204,945,059	45.25
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	33,977,411	12.01	0	0	313,814	-33,456,337	-33,142,523	834,888	0.18
其中：境内非国有法人持股	33,938,962	12.00	0	0	308,880	-33,424,162	-33,115,282	823,680	0.18
境内自然人持股	38,449	0.01	0	0	4,934	-32,175	-27,241	11,208	0
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
有限售条件股份合计	162,008,696	57.24	0	0	77,168,211	-33,396,960	43,771,251	205,779,947	45.43
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	121,041,304	42.76	0	0	92,661,789	33,396,960	126,058,749	247,100,053	54.57
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
无限售条件流通股份合计	121,041,304	42.76	0	0	92,661,789	33,396,960	126,058,749	247,100,053	54.57
三、股份总数	283,050,000	100	0	0	169,830,000	0	169,830,000	452,880,000	100

限售股份变动情况表
√适用□不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京能源投资（集团)有限公司	128,031,270	0	76,913,765	204,945,035	股改、非公开发行	2010 年 4 月 28 日
浙江天圣控股集团有限公司	7,500,000	7,500,000	0	0		2008 年 4 月 28 日
绍兴裕隆工贸集团有限公司	7,500,000	7,500,000	0	0		2008 年 4 月 28 日
陕西工业技术研究院	6,000,000	6,000,000	0	0		2008 年 4 月 28 日
上海华询资产管理有限公司	6,000,000	6,000,000	0	0		2008 年 4 月 28 日
无锡市宝联投资有限公司	4,500,000	4,500,000	0	0		2008 年 4 月 28 日
北京力成投资管理有限公司	1,560,487	1,560,487	0	0		2008 年 2 月 13 日
上海皆迎实业有限公司	234,000	198,900	0	0		2008 年 2 月 13 日
汕头市潮南区两英经贸有限公司	160,875	0	96,525	257,400	股改	待定
贵阳南明发展印刷厂	160,875	0	96,525	257,400	股改	待定
上海才英洁具有限公司	97,500	82,875	0	0		2008 年 2 月 13 日
贵州证券登记公司	96,525	0	57,915	154,440	股改	待定
贵州省贵阳市云侨针纺采购供应站	32,175	0	19,305	51,480	股改	待定
贵阳市商业银行中山支行	32,175	27,349	0	0		2008 年 2 月 13 日
贵州省华星工贸公司	32,175	0	19,305	51,480	股改	待定
周显光	32,175	27,349	0	0		2008 年 2 月 13 日
贵州省贵阳成阳实业有限公司	32,175	0	19,305	51,480	股改	待定
贵州省旅游投资有限公司	15	0	9	24	股改	待定
王琪	6,274	3,346	3,764	10,038	董事持股	每年可转让股份不超过其所持股份的 25%
方秀君	0	390	1,170	1,170	监事持股	
合计	162,008,696	33,400,696	77,227,588	205,779,947	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	58,307 户					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京能源投资（集团）有限公司	国有法人	45.25	204,945,035	76,913,765	204,945,035	无
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	3,281,850	0	无
上海华询资产管理有限公司	境内非国有法人	1.60	7,244,731	1,244,731	0	无
陕西工业技术研究院	其他	1.11	5,047,604	-952,396	0	无
秦芳	境内自然人	1.09	4,950,692	4,950,692	0	无
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.53	2,400,000	900,000	0	无
王守业	境内自然人	0.27	1,229,920	1,229,920	0	无
苏石宝	境内自然人	0.14	633,968	237,738	0	无
浙江天圣控股集团有限公司	境内非国有法人	0.14	630,000	-6,870,000	0	无
季允菊	境内自然人	0.13	604,330	543,380	0	无

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600	人民币普通股
上海华询资产管理有限公司	7,244,731	人民币普通股
陕西工业技术研究院	5,047,604	人民币普通股
秦芳	4,950,692	人民币普通股
贵州省技术改造投资公司	2,400,000	人民币普通股
王守业	1,229,920	人民币普通股
苏石宝	633,968	人民币普通股
浙江天圣控股集团有限公司	630,000	人民币普通股
季允菊	604,330	人民币普通股
王建成	600,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述无限售股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 公司未知前十名无限售股东和前十名股东之间，是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

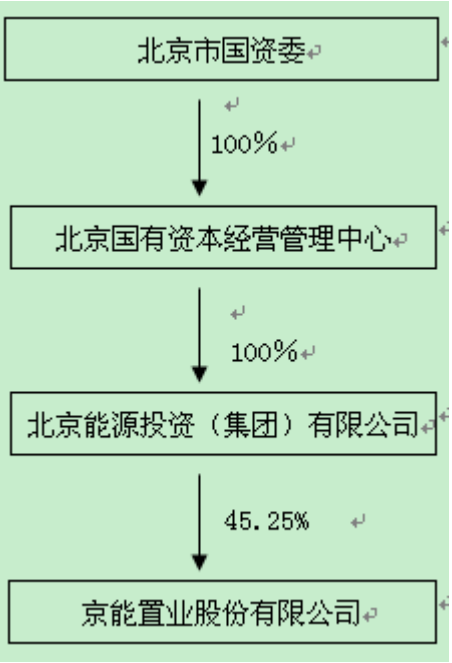
4.3.2.1 法人控股股东情况

单位:亿元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京能源投资（集团)有限公司	陆海军	88	2004 年 12 月 8 日	电厂、发电机和配套输变电工程及其电力项目的投资、开发等

4.3.2.2 法人实际控制人情况
北京市国资委

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
徐京付	董事长	男	54	2005 年 11 月 22 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		否		是
吴宝忠	董事 总经理	男	57	2007 年 9 月 4 日～2008 年 4 月 30 日 2007 年 8 月 16 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0			是	46.7	否
杨豫鲁	董事	男	59	2005 年 4 月 30 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		否		是
谌卫东	董事	男	46	2005 年 11 月 22 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		否		是
王 琪	董事 常务副总经理	男	54	2005 年 4 月 30 日～2008 年 4 月 30 日 2007 年 8 月 16 日～2010 年 8 月 15 日	8,365	13,384	0	0	5,019	公积金转增股本	是	35.0	否
江 帆	董事 副总经理	女	41	2005 年 4 月 30 日～2008 年 4 月 30 日 2007 年 8 月 16 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0	0		是	26.9	否
凌 枫	独立董事	男	68	2005 年 4 月 30 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		是	4.8	否
肖 红	独立董事	男	48	2005 年 4 月 30 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		是	4.8	否
徐小舸	独立董事	女	37	2007 年 7 月 13 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		是	4.8	否

方秀君	监事会主席	女	38	2005 年 11 月 22 日～2008 年 4 月 30 日	975	1,560	0	0	585	公积金转增股本	否		是
徐小萍	监事	女	38	2006 年 5 月 23 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		否		是
姚 勇	监事	男	36	2005 年 4 月 30 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		是	16.9	否
朱兆梅	董事会秘书	女	38	2005 年 11 月 22 日～2008 年 4 月 30 日	0	0	0	0	0		是	22.4	否
路志君	副总经理	女	47	2007 年 8 月 16 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0	0		是	35.8	否
周锦连	副总经理	男	56	2008 年 4 月 8 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0	0		是	34.2	否
姜爱芸	财务总监	女	50	2007 年 8 月 16 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0	0		是	29.5	否
冷述恒	副总经理	男	36	2008 年 4 月 8 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0	0		是	37.0	否
陈庆德	总经济师	男	38	2008 年 4 月 8 日～2010 年 8 月 15 日	0	0	0	0	0		是	28.5	否
合计	/	/	/	/	9,340	14,944	/	0	5,604	/	/	327.3	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

我国自 2006 年开始实施从紧的货币政策，同时针对房地产市场的调控政策不断密集地出台，在 2008 年的地产市场开始显现，加上国内自然灾害、国际金融形势的突变引起的累积效应，导致了 08 年下半年的市场剧变，表现形式为房地产投资缩减，消费信心降低，市场交易量剧烈下降，房价大幅度下降。政府优先支持保障性住房的开发建设一系列政策法规，进一步加剧了预购房者的观望心理，房地产市场景气回落。业内普遍认为，房价已进入下行轨道，市场景气度将在低位徘徊。房地产企业将面临着重新洗牌的格局。

面对错综复杂的国内外经济形势，以及 2008 年公司处于发展中的调整年，可售存量商品房相对较少，且公司主要项目（银川项目、北京棉花片项目、内蒙古呼和浩特项目）均处于前期开发建设阶段，对资金需求较大等现实状况。公司管理层着眼于长久的可持续发展的战略，时刻关注并研究宏观经济政策，积极采取措施应对市场变化，保证了报告期内公司经营业绩的稳定，特别是安全度过金融危机的现金储备。同时，面对行业融资环境的变化进一步拓宽融资渠道，如，通过向控股股东京能集团申请委托贷款的方式，共计获得资金 4.5 亿元；再者，通过出让控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司 38%股权引入合作者的方式，获得资金 5 亿元；三是通过对控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司增资（注册资本由 1 亿元增加至 6 亿元）时，适当调增控股股东京能集团的持股比例（由 5%调至 30%）的方式，获得资金 1.75 亿元，以上措施有效地降低了公司运营的风险，保证了下一步项目开发的资金需要，维护了公司和股东的利益。

1、2008 年经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 49,186.18 万元；实现利润总额 17,256.40 万元；归属于母公司所有者净利润 10,872.45 万元。

（1）公司主要控股子公司经营情况

单位：万元

公司名称	注册资本	控股比例	总资产	净资产	净利润
北京国电房地产开发有限公司	6000	90%	48329	27258	11672
北京天创世缘房地产开发有限公司	6000	52%	104956	8174	-591
北京天科创业科技有限公司	1000	90%	11571	3936	366
北京天创维嘉房地产开发有限公司	4868.55	51%	7198	7095	-114
北京安泰达房地产开发有限责任公司	1050	76%	8765	5706	-555
宁夏京能房地产开发有限公司	60000	70%	104360	59970	-30
内蒙古京能房地产开发有限公司	1000	100%	22040	900	-93
宁夏京能创业房地产开发有限公司	2000	100%	79331	1624	-371

（2）公司主营业务经营状况

1）主营业务分行业、产品情况表

单位:万元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
商品房销售	48279	26039	46.07	-64.86	-72.46	14.89 个百分点
物业经营收入	505	-	-	7	-	-

2）主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京	49186	-64.88

（3）股权转让情况

报告期内，我公司转让了所持北京天创世缘房地产开发有限公司 38%股权，股权转让款共计 1.19 亿元；转让了北京天元港房地产开发有限公司 25%股权，股权转让价款共计 2879 万元。

2、公司财务状况分析

单位：万元

主要财务状况、经营成果指标比较情况

项目	期末数	期初数	增减幅度(%)	重大变动原因说明
货币资金	20903	14299	46	
预付账款	103901	71490	45	因项目投资增加
其他应收款	1208	236	412	往来款项增加
存货	197411	48672	306	处于投入期，项目投入增加形成
固定资产	4002	3974	1	
递延所得税资产	608	1084	-44	本部弥补以前年度亏损而转出
应付账款	45745	15683	192	银川项目计提
预收款项	2637	2945	-10	
应交税费	8010	13445	-40	缴纳税金所致
其他应付款	105762	11229	842	往来款项增加
股本	45288	28305	60	资本公积转增
总资产	332792	147248	126	处于投入期，负债增加
归属于母公司的股东权益	82975	72181	15	实现盈利

项目	本期数	上年同期数	增减幅度（%）	重大变动原因说明
营业收入	49186	140050	-65	处于投入期，可售项目较少
营业成本	26156	95053	-72	同上
营业税金及附加	4924	12377	-60	同上
销售费用	1909	3091	-38	同上
管理费用	3390	3215	5	
财务费用	3946	2491	58	借款增加
利润总额	17256	24325	-29	收入减少
所得税	5700	8474	-33	同上
归属于母公司所有者的净利润	10872	13458	-19	同上

现金流量比较情况

项目	本期数	上年同期数	增减幅度（%）	重大变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-62142	23251	-	处于投入期，经营收入少于支出
投资活动产生的现金流量净额	12704	-56	-	收回股权投资
筹资活动产生的现金流量净额	56042	-26422	-	借款增加

3、未来发展的展望及 2009 年经营计划

（1）行业发展趋势

据国家统计局资料显示，2008 年 1-12 月，全国商品房销售面积 6.2 亿平方米，同比下降 19.7%；商品房销售额 24071 亿元，同比下降 19.5%。截至 12 月末，全国商品房空置面积 1.64 亿平方米，同比增长 21.8%。房地产市场总量上看已存在明显的供过于求的现象，尤其是 2008 年第三季度，市场开始快速下行，并显现出加速下滑的趋势，我国房地产行业的景气度明显下降。房地产行业的这次调整，既有国际国内经济大环境的影响，同时也要看到，中国房地产行业经过了近 10 年的快速发展，本身也存在调整的需要。特别是经历 06—07 年全国性的房地产价格暴涨后，房价问题远远超越经济范畴，成为政府维护社会稳定的重要调控目标。政策性住房的提出和贯彻、第二套房金融政策、70/90 限制等等密集的调控政策，都是这一政策目标的产物。

随着市场受到政策的作用而显现出重大的调整，特别是国外金融危机正在扩大，并间接影响到国内的实体经济，外需拉动型的经济增长方式受到严重的考验。作为启动内需，拉动经济增长的重要支柱产业，房地产业的回暖必然会被提上政府的议事日程。温家宝总理在部署落实中央政策措施的七项工作时指出，房地产行业是国民经济的重要支柱产业，对于拉动钢铁、建材及家电家具用品等产业的发展举足轻重，对金融业稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。08 年下半年以来国家采取了一系列的宏观调控政策，积极维护经济及房地产市场的稳定发展，宏观调控政策也从过去的“双防一控”转变为“保增长”，针对我国目前的形势，最主要的方法是要扩大内需，内需最重要的推动力量是投资和消费，而在投资和消费中，最重要的就是房地产行业。

从长远期经济发展来看，我国目前城市化率是 44.9%，发达国家城市化率则达到了 90%以上，我国的城市化进程还有相当大的差距。房地产业是中国城市化进程中最重要的产业，城市化进程将为房地产市场带来巨大的刚性需求。

管理层认为，房地产行业因其自身周期的调整，有挤出泡沫的需要，且调控政策效果的显现会有一定滞后期，房地产行业短期内的调整是必然的。但城市化带来的刚性需求、政府拉动内需而进行的调控放松甚至是经济刺激方案陆续出台，市场预期正在发生变化。从中长期来看，房地产行业经过适度调整，会在新的经济政策、货币政策、供应的萎缩以及消费者预期的共同作用下，在不长时间内重新活跃。

（2）公司的优势

我们的团队具有近十年的房地产开发经验，拥有一套较为完备的开发和管理模式。公司目前的开发项目分别位于北京、银川和呼和浩特。管理层认为，虽然 2009 年房地产行业面临着较大的考验，但由于公司一贯的审慎的经营风格，项目选择和运作方面，已经回避了绝大多数的经营风险。

首先，公司立足北京，在京开发项目所处的地域，是具有不可替代的区位优势和价值，棉花片项目是目前北京二环内少有的住宅项目。其次，公司在京外的项目主要分布于银川及呼和浩特，皆是资源大省的省会城市，但在 06—07 年的全国性房地产价格上涨过程中，属于温和上涨及滞后上涨的区域。因此，在房地产调控形势严峻的 08 年，并没有出现珠三角及长三角地区的价格巨幅下降。据统计，2008 年 11 月份与 2007 年 11 月相比，新建住宅销售价格上涨的有 53 个城市，其中涨幅最大的城市是银川 9.3%，二手住宅销售价格上涨的有 46 个城市，其中银川 8.3%（位于涨幅第二）、呼和浩特 6.6%（位于涨幅第四）；另据内蒙古自治区统计局资料显示，内蒙古地区商品房销售面积和销售额稳定增长，2008 年 1-11 月份，全区商品房销售面积 1546.10 万平方米，比上年同期增长 19.06%；全区商品房销售额 390.09 亿

元，比上年同期增长 27.03%。内蒙地区商品房均价较去年涨幅在 20%以上（此涨幅数据摘自《2008-2009 年经济增长形势分析与预测》）。

管理层认为，公司目前开发的项目均处于较为有利的地理位置，特别是占有核心城市中心不可复制的黄金地段，抗风险性较强。但由于这些项目均处在开发投入阶段，公司 2009 年可结转利润有限，2009 年将会是公司的一个培育及攻坚年。面对外部不利的经济形势，公司全体经营层和决策层会一如既往地齐心协力，控制开发过程中的各种成本，加强项目的产品策划和营销策划，以最大限度的挖掘项目的附加价值，并适时调整项目开发进度，以期踩准整个地产的周期性节奏，在即将来临的下一轮地产繁荣期，获取利润的大丰收。

（3）公司发展所面临的问题

1）、上市公司资产规模偏小，在房地产类上市企业中处于中等偏小水平,融资空间有限，资金问题成为制约企业发展的瓶颈。

2）、现代企业管理机制有待完善。激励机制、约束机制和经营机制创新相对滞后；适合公司发展的管理机制和管控模式有待完善。

3）、人力资源管理体系需继续完善。为实现置业板块跨越式发展提供人力资源保障的核心团队还未形成。一是员工的整体素质、工作责任心、工作能力和工作效率都有待提高；二是骨干团队建设、人才队伍的培养工作仍需加强。

（4）2009 年公司工作计划

1）新年度工作计划

2009 年，公司将在继续做好原有工作的基础上，重点做好以下工作：

A、优化公司组织结构、岗位人员配置和业务流程，完善管控模式和实施人才队伍建设。

B、盘活存量资产，提高资产收益水平。

C、加大融资工作力度，提高资金利用水平。

D、公司将借鉴同行业其他优秀企业的管理经验，加大成本控制力度，建立和完善计划管理、规划设计、成本管理、招标采购、合同管理、资金管理等管控流程。

2）公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

（5）主要风险因素及对策

公司主要面临的风险有：

1）宏观政策风险。国家出台一系列宏观调控政策用以促进房地产市场健康发展，但因为政策调控效果的显现存在一定的滞后期，其效力究竟在何时能够明显发挥存在一定的不确定性。公司将在项目开发过程中，实时监控市场及政策的变化，把握市场良机，以灵活性的策略应对外部环境的制约与冲击。

2）市场风险。据官方提供的数据显示，房地产市场存在总量供过于求的现象，存量房需要一定的时间去消化。但要看到这些过剩是结构性的，位于中心黄金地段的项目，价格呈现出非常大的刚性。公司项目的区位价值，有利于回避这些风险。

3）异地管理风险。公司目前开发的项目分布于不同地域与城市，公司报告期内制定的管控模式尚处于磨合期，需根据管控过程中发现的问题不断完善管控模式，以进一步提高管理效率和效果。

面对上述风险，公司将加强房地产行业政策的研究，时时关注宏观形势的变化，及时采取应对措施，确保管控措施到位，争取在激烈的市场竞争中赢得发展机遇。

与公允价值计量相关的项目

□适用 √不适用

持有外币金融资产、金融负债情况

□适用 √不适用

6.2 主营业务分行业、产品情况表
请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况表
请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况
□适用 √不适用

变更项目情况
□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目收益情况
宁夏京能房地产开发有限公司	60,000	-30
宁夏京能创业房地产开发有限公司	2,000	-371

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案
经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计确认，公司本部 2008 年度实现净利润 47,016,600.40 元，本年度未分配利润为 5,756,020.21 元。根据公司实际经营情况及 2009 年业务发展计划，公司拟进行现金利润分配，即每 10 股派 0.04 元（含税），共计派发现金 1,811,520 元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司 2008 年度不进行公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案
□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产
□适用 √不适用

7.2 出售资产
√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京鑫福海工贸集团	天创世缘公司 38%股权	2008 年 4 月 3 日	1.19	0.01	0.96	否	是	是
北京霄云绿都房地产开发有限公司	天元港公司 25%股权	2008 年 2 月 13 日	0.29	-	0.05	否	是	是

7.3 重大担保
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,575
报告期末对子公司担保余额合计	1,575
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	1,575
担保总额占公司净资产的比例(%)	1.89

7.4 重大关联交易
7.4.1 与日常经营相关的关联交易
□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京能源投资（集团）有限公司	-	-	110,000	76,605

经本公司股东大会同意，本公司与京能集团共同开发建设银川房地产项目，上述资金为京能集团提供项目开发资金所致。上述资金的提供有利于银川房地产项目的开发建设。

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况
□适用 √不适用

截止 2008 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案
□适用 √不适用

7.5 委托理财
□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况
7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项
√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京能源投资（集团）有限公司：（1）承诺人持有的京能置业非流通股自获得上市流通权之日起的 36 个月内(以下简称“流通锁定期”)不上市交易或转让。（2）在上述流通权锁定期届满后，承诺人通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占京能置业股份总额的比例在第一个 12 个月内不超过百分之五，在 24 个月内不超过百分之十。	完全按照承诺履行。
发行时所作承诺	北京能源投资（集团）有限公司：承诺其所持公司全部股份锁定期为自 2007 年非公开发行股份登记之日起 36 个月，锁定期限自 2007 年 4 月 27 日开始计算。	完全按照承诺履行。

7.6.2 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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明：
□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项
□适用 √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明
7.8.1 证券投资情况
□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况
□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况
√适用 □不适用

所持对象名称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例	期末账面值（元）	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
中国光大银行	3,600,000	3,388,000	0.01	3,600,000	0	0	长期股权投资	认购

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况
□适用 √不适用

7.9 公司未披露内部控制报告。

7.10 公司是否披露履行社会责任的报告：否

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作，公司财务情况、募集资金使用、出售资产和关联交易不存在问题。

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

本年度监事会成员分别列席了各次董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，未发现公司董事及经营管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程、损害公司及股东利益的行为。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的季度、半年度、年度财务报告及其它文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果；中瑞岳华会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的。

8.3 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司资产出售行为决策程序合法、合规，出售价格公平、合理，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益。

8.4 监事会对公司关联交易情况的独立意见

在关联交易过程中，交易双方遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，没有损害公司和股东的利益。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见

审计意见全文

审计报告

中瑞岳华审字[2009]第 00427 号

京能置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京能置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况、合并财务状况以及 2008 年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司
中国注册会计师： 朱海武、田海龙
地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8-9 层

9.2 财务报表

合并资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		209,026,910.79	142,993,832.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,606,764.01	8,952,641.29
预付款项		1,039,007,301.00	714,896,140.00
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		12,084,186.53	2,359,261.09
买入返售金融资产			
存货		1,974,106,435.93	486,715,263.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,240,831,598.26	1,355,917,137.99
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		40,921,151.28	65,925,479.43
投资性房地产			
固定资产		40,018,012.23	39,736,822.22
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		66,880.06	58,279.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		6,080,144.01	10,843,157.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		87,086,187.58	116,563,738.95
资产总计		3,327,917,785.84	1,472,480,876.94

流动负债：			
短期借款		30,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		457,454,496.94	156,826,881.11
预收款项		26,367,323.52	29,448,475.95
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		14,651,248.34	8,574,925.40
应交税费		80,100,775.22	134,452,819.48
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		105,157,115.41	120,574,915.17
其他应付款		1,057,615,464.16	112,285,326.28
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,776,320,462.34	667,137,382.14
非流动负债：			
长期借款		423,050,000.00	3,050,000.00
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		423,050,000.00	3,050,000.00
负债合计		2,199,370,462.34	670,187,382.14
股东权益：			
股本		452,880,000.00	283,050,000.00
资本公积		97,006,781.25	266,836,781.25
减：库存股			
盈余公积		12,171,684.05	11,532,126.25
一般风险准备			
未分配利润		267,691,418.32	160,388,076.71
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		829,749,883.62	721,806,984.21
少数股东权益		298,797,439.88	80,486,510.59
股东权益合计		1,128,547,323.50	802,293,494.80
负债和股东权益合计		3,327,917,785.84	1,472,480,876.94

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

母公司资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,107,546.19	3,054,833.51
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		800,000.00	474,264,543.00
应收利息			
应收股利		86,876,147.18	89,381,196.30
其他应收款		775,741,263.48	96,585,847.55
存货		5,700.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		865,530,656.85	663,286,420.36
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		637,288,915.06	224,930,333.45
投资性房地产			
固定资产		560,548.06	263,853.79
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		17,960.00	20,300.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		118,263.35	7,718,857.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		637,985,686.47	232,933,344.77
资产总计		1,503,516,343.32	896,219,765.13

流动负债：			
短期借款		30,000,000.00	100,000,000.00
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		3,959,841.99	1,489,093.60
应交税费		12,701,072.02	8,631.70
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		1,086,722.80	6,211,873.60
其他应付款		442,674,347.29	242,432,407.41
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		495,396,022.85	355,116,045.06
非流动负债：			
长期借款		423,050,000.00	3,050,000.00
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		423,050,000.00	3,050,000.00
负债合计		918,446,022.85	358,166,045.06
股东权益：			
股本		452,880,000.00	283,050,000.00
资本公积		114,262,616.21	284,092,616.21
减：库存股			
盈余公积		12,171,684.05	11,532,126.25
未分配利润		5,756,020.21	-40,621,022.39
外币报表折算差额			
股东权益合计		585,070,320.47	538,053,720.07
负债和股东权益合计		1,503,516,343.32	896,219,765.13

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

合并利润表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		491,861,769.87	1,400,499,138.95
其中：营业收入		491,861,769.87	1,400,499,138.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		409,153,360.69	1,156,697,838.05
其中：营业成本		261,556,154.20	950,526,456.94
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		49,244,566.28	123,768,443.19
销售费用		19,088,507.18	30,909,677.74
管理费用		33,902,655.54	32,149,488.06
财务费用		39,456,728.58	24,911,118.37
资产减值损失		5,904,748.91	-5,567,346.25
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		87,961,317.93	-1,480,689.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,438,809.40	-861,376.57
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		170,669,727.11	242,320,611.78
加：营业外收入		2,890,786.54	1,190,567.83
减：营业外支出		996,483.96	256,920.92
其中：非流动资产处置净损失		598,347.75	246,633.78
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		172,564,029.69	243,254,258.69
减：所得税费用		57,000,154.36	84,736,751.13
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		115,563,875.33	158,517,507.56
归属于母公司所有者的净利润		108,724,472.57	134,579,833.31
少数股东损益		6,839,402.76	23,937,674.25
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.24	0.30
（二）稀释每股收益		0.24	0.30

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

母公司利润表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		139,580.00	
管理费用		8,338,908.98	3,253,473.62
财务费用		41,291,398.71	18,868,407.76
资产减值损失		-794,364.64	-1,867,510.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		116,653,532.49	107,138,623.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,438,809.40	-861,376.57
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		67,678,009.44	86,884,252.99
加：营业外收入			
减：营业外支出		370,257.62	196,383.96
其中：非流动资产处置净损失		369,057.62	191,383.96
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		67,307,751.82	86,687,869.03
减：所得税费用		20,291,151.42	-4,144,790.22
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		47,016,600.40	90,832,659.25

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

合并现金流量表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		489,002,071.70	1,003,815,884.56
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		49,102,815.05	27,553,586.94
经营活动现金流入小计		538,104,886.75	1,031,369,471.50
购买商品、接受劳务支付的现金		893,352,220.26	458,189,291.87
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		15,686,375.23	19,364,317.04
支付的各项税费		159,121,671.64	152,638,054.90
支付其他与经营活动有关的现金		91,363,202.98	168,666,987.62

经营活动现金流出小计		1,159,523,470.11	798,858,651.43
经营活动产生的现金流量净额		-621,418,583.36	232,510,820.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		137,934,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		83,983.84	174,404.00
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			
投资活动现金流入小计		138,017,983.84	174,404.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,695,941.86	731,469.26
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		8,285,491.38	
投资活动现金流出小计		10,981,433.24	731,469.26
投资活动产生的现金流量净额		127,036,550.60	-557,065.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		179,500,000.00	243,413,985.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		179,500,000.00	500,000.00
取得借款收到的现金		450,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,129,500,000.00	543,413,985.19
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	768,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,334,888.93	37,636,640.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,499,438.98	
支付其他与筹资活动有关		426,750,000.00	1,500,000.00

的现金			
筹资活动现金流出小计		569,084,888.93	807,636,640.46
筹资活动产生的现金流量净额		560,415,111.07	-264,222,655.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		66,033,078.31	-32,268,900.46
加：期初现金及现金等价物余额		142,993,832.48	175,262,732.94
六、期末现金及现金等价物余额		209,026,910.79	142,993,832.48

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

母公司现金流量表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		360,441,513.54	236,840,121.29
经营活动现金流入小计		360,441,513.54	236,840,121.29
购买商品、接受劳务支付的现金		805,700.00	301,826,509.00
支付给职工以及为职工支付的现金		2,474,451.67	861,675.64
支付的各项税费		195,732.00	3,875,840.38
支付其他与经营活动有关的现金		384,363,175.26	65,511,332.99
经营活动现金流出小计		387,839,058.93	372,075,358.01
经营活动产生的现金流量净额		-27,397,545.39	-135,235,236.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		119,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		25,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,392.02	19,404.00
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			
投资活动现金流入小计		144,033,392.02	19,404.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		497,684.00	384,790.00
投资支付的现金		430,500,000.00	9,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		430,997,684.00	9,884,790.00

投资活动产生的现金流量净额		-286,964,291.98	-9,865,386.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			242,913,985.19
取得借款收到的现金		450,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		450,000,000.00	242,913,985.19
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	118,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,835,449.95	15,190,359.39
支付其他与筹资活动有关的现金		6,750,000.00	1,500,000.00
筹资活动现金流出小计		136,585,449.95	135,190,359.39
筹资活动产生的现金流量净额		313,414,550.05	107,723,625.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-947,287.32	-37,376,996.92
加：期初现金及现金等价物余额		3,054,833.51	40,431,830.43
六、期末现金及现金等价物余额		2,107,546.19	3,054,833.51

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

合并所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
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、本年年初余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	169,830,000.00	-169,830,000.00		639,557.80		107,303,341.61		218,310,929.29	326,253,828.70
（一）净利润						108,724,472.57		6,839,402.76	115,563,875.33
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									

4．其他									
上述（一）和（二）小计						108,724,472.57		6,839,402.76	115,563,875.33
（三）所有者投入和减少资本						-781,573.16		218,970,965.51	218,189,392.35
1.所有者投入资本								179,500,000.00	179,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他						-781,573.16		39,470,965.51	38,689,392.35
（四）利润分配				639,557.80		-639,557.80		-7,499,438.98	-7,499,438.98
1．提取盈余公积				639,557.80		-639,557.80			
2.提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配								-7,499,438.98	-7,499,438.98
4．其他									
（五）所有者权益内部结转	169,830,000.00	-169,830,000.00							
1.资本公积转增资本（或股本）	169,830,000.00	-169,830,000.00							
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4．其他									
四、本期期末余额	452,880,000.00	97,006,781.25		12,171,684.05		267,691,418.32		298,797,439.88	1,128,547,323.50

单位:元 币种:人民币

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
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	128,700,000.00	19,655,946.40		58,742,497.24		88,169,195.42			295,267,639.06
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加:会计政策变更		64,012,048.65		-54,438,257.39		50,538,934.38		68,048,836.34	128,161,561.98
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	128,700,000.00	83,667,995.05		4,304,239.85		138,708,129.80		68,048,836.34	423,429,201.04
三、本年增减变动金额(减少以“－”号填列)	154,350,000.00	183,168,786.20		7,227,886.40		21,679,946.91		12,437,674.25	378,864,293.76
（一）净利润						134,579,833.31		23,937,674.25	158,517,507.56
（二)直接计入所有者权益的利得和损失		229,320.90							229,320.90
1．可供出售金融资产公允价值变动净额									
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		229,320.90							229,320.90
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4．其他									

上述(一)和(二)小计		229,320.90				134,579,833.31		23,937,674.25	158,746,828.46
（三)所有者投入和减少资本	60,000,000.00	182,939,465.30						500,000.00	243,439,465.30
1．所有者投入资本	60,000,000.00	259,222,279.73						500,000.00	319,722,279.73
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他		-76,282,814.43							-76,282,814.43
（四）利润分配	94,350,000.00			7,227,886.40		-112,899,886.40		-12,000,000.00	-23,322,000.00
1．提取盈余公积				7,227,886.40		-7,227,886.40			
2．提取一般风险准备						-105,672,000.00		-12,000,000.00	-23,322,000.00
3．对所有者（或股东）的分配	94,350,000.00								
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									
四、本期期末余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

母公司所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额						
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	283,050,000.00	284,092,616.21		11,532,126.25	-40,621,022.39	538,053,720.07
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	169,830,000.00	-169,830,000.00		639,557.80	46,377,042.60	47,016,600.40
（一）净利润					47,016,600.40	47,016,600.40
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1．可供出售金融资产公允价值变动净额						
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4．其他						
上述（一）和（二）小计					47,016,600.40	47,016,600.40
（三）所有者投入和减少资本						
1．所有者投入资本						
2．股份支付计入所有者权益的金额						
3．其他						
（四）利润分配				639,557.80	-639,557.80	
1．提取盈余公积				639,557.80	-639,557.80	
2．对所有者（或股东）的分配						
3．其他						
（五）所有者权益内部结转	169,830,000.00	-169,830,000.00				
1．资本公积转增资本（或股本）	169,830,000.00	-169,830,000.00				
2．盈余公积转增资本（或股本）						
3．盈余公积弥补亏损						
4．其他						
四、本期期末余额	452,880,000.00	114,262,616.21		12,171,684.05	5,756,020.21	585,070,320.47

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	128,700,000.00	21,923,645.80		28,023,907.44	112,488,922.52	291,136,475.76
加：会计政策变更		2,946,690.68		-23,719,667.59	-131,042,717.76	-151,815,694.67
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	128,700,000.00	24,870,336.48		4,304,239.85	-18,553,795.24	139,320,781.09
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	154,350,000.00	259,222,279.73		7,227,886.40	-22,067,227.15	398,732,938.98
（一）净利润					90,832,659.25	90,832,659.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1．可供出售金融资产公允价值变动净额						
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4．其他						
上述（一）和（二）小计					90,832,659.25	90,832,659.25
（三）所有者投入和减少资本	60,000,000.00	259,222,279.73				319,222,279.73
1．所有者投入资本	60,000,000.00	259,222,279.73				319,222,279.73
2．股份支付计入所有者权益的金额						
3．其他						
（四）利润分配	94,350,000.00			7,227,886.40	-112,899,886.40	-11,322,000.00
1．提取盈余公积				7,227,886.40	-7,227,886.40	
2．对所有者（或股东）的分配	94,350,000.00				-105,672,000.00	-11,322,000.00
3．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						
四、本期期末余额	283,050,000.00	284,092,616.21		11,532,126.25	-40,621,022.39	538,053,720.07

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

9.3 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

经公司第五届董事会第二十九次临时会议审议，形成如下决议：为了简化核算，同意将存货中低值易耗品和包装物的摊销方法由原来的“凡价值在 1000 元以下的一次摊销，1000 元以上的采用五五摊销法”修改为“包装物和低值易耗品按一次摊销法摊销，其他周转材料按其合理使用期限摊销”。该会计政策的调整对公司 2008 年度财务指标不具重大影响。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。