

# 京能置业股份有限公司

## 审 计 报 告

瑞华审字[2014]第 01940161 号

### 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 一、 审计报告 .....      | 1  |
| 二、 已审财务报表          |    |
| 1、 合并资产负债表 .....   | 3  |
| 2、 合并利润表 .....     | 5  |
| 3、 合并现金流量表 .....   | 6  |
| 4、 合并股东权益变动表 ..... | 7  |
| 5、 资产负债表 .....     | 8  |
| 6、 利润表 .....       | 10 |
| 7、 现金流量表 .....     | 11 |
| 8、 股东权益变动表 .....   | 12 |
| 9、 财务报表附注 .....    | 13 |

## 审 计 报 告

瑞华审字【2014】01940161 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“京能置业公司”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东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京能置业公司管理层的责任。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年三月十九日



# 合并资产负债表

2013年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目         | 注释   | 年末数              | 年初数              |
|-------------|------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |      |                  |                  |
| 货币资金        | 七、1  | 2,507,410,496.63 | 300,770,551.52   |
| 交易性金融资产     |      |                  |                  |
| 应收票据        |      |                  |                  |
| 应收账款        | 七、2  | 493,962.02       | 525,030.56       |
| 预付款项        | 七、4  | 83,864,199.96    | 83,778,374.96    |
| 应收利息        |      |                  |                  |
| 应收股利        |      |                  |                  |
| 其他应收款       | 七、3  | 13,192,277.42    | 11,010,295.62    |
| 买入返售金融资产    |      |                  |                  |
| 存货          | 七、5  | 4,007,572,104.45 | 4,139,089,282.07 |
| 一年内到期的非流动资产 |      |                  |                  |
| 其他流动资产      | 七、6  | 53,019,734.89    | 28,609,353.96    |
| 流动资产合计      |      | 6,665,552,775.37 | 4,563,782,888.69 |
| 非流动资产：      |      |                  |                  |
| 可供出售金融资产    | 七、7  | 9,012,080.00     | 10,333,400.00    |
| 持有至到期投资     |      |                  |                  |
| 长期应收款       |      |                  |                  |
| 长期股权投资      | 七、8  | 282,947,888.51   | 299,427,056.17   |
| 投资性房地产      | 七、9  | 6,402,554.79     | 6,724,864.67     |
| 固定资产        | 七、10 | 17,691,839.66    | 18,118,909.91    |
| 在建工程        |      |                  |                  |
| 工程物资        |      |                  |                  |
| 固定资产清理      |      |                  |                  |
| 生产性生物资产     |      |                  |                  |
| 油气资产        |      |                  |                  |
| 无形资产        | 七、11 | 457,896.19       | 80,960.29        |
| 开发支出        |      |                  |                  |
| 商誉          |      |                  |                  |
| 长期待摊费用      |      |                  |                  |
| 递延所得税资产     | 七、12 | 63,341,181.14    | 31,232,146.05    |
| 其他非流动资产     |      |                  |                  |
| 非流动资产合计     |      | 379,853,440.29   | 365,917,337.09   |
| 资产总计        |      | 7,045,406,215.66 | 4,929,700,225.78 |

(转下页)

## 合并资产负债表(续)

2013年12月31日

编制单位: 京能置业股份有限公司

金额单位: 人民币元

| 项 目              | 注 释  | 年 末 数                   | 年 初 数                   |
|------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债:</b>     |      |                         |                         |
| 短期借款             | 七、14 |                         | 430,000,000.00          |
| 交易性金融负债          |      |                         |                         |
| 应付票据             |      |                         |                         |
| 应付账款             | 七、15 | 305,490,874.16          | 175,227,602.15          |
| 预收款项             | 七、16 | 1,111,787,574.46        | 524,251,107.46          |
| 应付职工薪酬           | 七、17 | 12,712,597.78           | 11,887,138.65           |
| 应交税费             | 七、18 | 586,939,699.98          | 373,943,909.55          |
| 应付利息             | 七、19 | 19,222,038.75           | 8,561,538.75            |
| 应付股利             | 七、20 | 97,869,823.74           | 112,750,712.83          |
| 其他应付款            | 七、21 | 380,778,399.17          | 421,292,496.97          |
| 一年内到期的非流动负债      | 七、22 |                         | 300,000,000.00          |
| 其他流动负债           |      |                         |                         |
| <b>流动负债合计</b>    |      | <b>2,514,801,008.04</b> | <b>2,357,914,506.36</b> |
| <b>非流动负债:</b>    |      |                         |                         |
| 长期借款             | 七、22 | 2,603,050,000.00        | 803,050,000.00          |
| 应付债券             |      |                         |                         |
| 长期应付款            | 七、23 | 28,859,177.84           | 46,572,107.15           |
| 专项应付款            |      |                         |                         |
| 预计负债             |      |                         |                         |
| 递延所得税负债          | 七、12 | 1,353,020.00            | 1,683,350.00            |
| 其他非流动负债          |      |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>   |      | <b>2,633,262,197.84</b> | <b>851,305,457.15</b>   |
| <b>负债合计</b>      |      | <b>5,148,063,205.88</b> | <b>3,209,219,963.51</b> |
| <b>股东权益:</b>     |      |                         |                         |
| 股本               | 七、25 | 452,880,000.00          | 452,880,000.00          |
| 资本公积             | 七、26 | 148,822,014.98          | 149,813,004.98          |
| 减: 库存股           |      |                         |                         |
| 专项储备             |      |                         |                         |
| 盈余公积             | 七、27 | 44,198,054.73           | 28,593,825.26           |
| 一般风险准备           |      |                         |                         |
| 未分配利润            | 七、28 | 726,075,165.80          | 607,886,381.32          |
| 外币报表折算差额         |      |                         |                         |
| 归属于母公司股东权益合计     |      | 1,371,975,235.51        | 1,239,173,211.56        |
| 少数股东权益           |      | 525,367,774.27          | 481,307,050.71          |
| <b>股东权益合计</b>    |      | <b>1,897,343,009.78</b> | <b>1,720,480,262.27</b> |
| <b>负债和股东权益总计</b> |      | <b>7,045,406,215.66</b> | <b>4,929,700,225.78</b> |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

付徐印

主管会计工作负责人:

萍黎印建

会计机构负责人:

兰高印京

# 合并利润表

2013年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                   | 注释   | 本年数              | 上年数              |
|-----------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入               |      | 1,473,119,248.20 | 1,078,363,437.30 |
| 其中：营业收入               | 七、29 | 1,473,119,248.20 | 1,078,363,437.30 |
| 二、营业总成本               |      | 1,071,760,302.22 | 708,275,658.13   |
| 其中：营业成本               | 七、29 | 683,641,111.91   | 479,767,009.85   |
| 营业税金及附加               | 七、30 | 307,145,762.24   | 188,169,964.79   |
| 销售费用                  | 七、31 | 32,504,139.41    | 14,057,180.30    |
| 管理费用                  | 七、32 | 18,951,466.69    | 19,260,467.47    |
| 财务费用                  | 七、33 | 31,382,205.42    | 5,538,726.01     |
| 资产减值损失                | 七、35 | -1,864,383.45    | 1,482,309.71     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） |      |                  |                  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 七、34 | -15,505,512.69   | -13,327,685.68   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |      | -16,479,167.66   | -13,367,685.68   |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）     |      | 385,853,433.29   | 356,760,093.49   |
| 加：营业外收入               | 七、36 | 28,710.00        | 132,783.00       |
| 减：营业外支出               | 七、37 | 383,112.25       | 268,639.29       |
| 其中：非流动资产处置损失          |      |                  | 67,864.57        |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |      | 385,499,031.04   | 356,624,237.20   |
| 减：所得税费用               | 七、38 | 103,501,293.53   | 89,247,775.17    |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     |      | 281,997,737.51   | 267,376,462.03   |
| 归属于母公司股东的净利润          |      | 156,437,013.95   | 165,345,849.08   |
| 少数股东损益                |      | 125,560,723.56   | 102,030,612.95   |
| 六、每股收益：               |      |                  |                  |
| （一）基本每股收益             |      | 0.35             | 0.37             |
| （二）稀释每股收益             |      | 0.35             | 0.37             |
| 七、其他综合收益              |      | -990,990.00      | -32,229,400.64   |
| 八、综合收益总额              |      | 281,006,747.51   | 235,147,061.39   |
| 归属于母公司股东的综合收益总额       |      | 155,446,023.95   | 133,116,448.44   |
| 归属于少数股东的综合收益总额        |      | 125,560,723.56   | 102,030,612.95   |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2013年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释   | 本年数                     | 上年数                     |
|---------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |      |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 2,061,536,229.48        | 483,234,014.18          |
| 收到的税费返还                   |      |                         |                         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 七、41 | 116,625,397.94          | 104,505,298.77          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |      | <b>2,178,161,627.42</b> | <b>587,739,312.95</b>   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 231,935,890.87          | 895,638,329.09          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 38,097,853.21           | 33,201,867.39           |
| 支付的各项税费                   |      | 280,860,909.98          | 159,960,104.33          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 七、41 | 223,421,717.52          | 267,688,515.63          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |      | <b>774,316,371.58</b>   | <b>1,356,488,816.44</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |      | <b>1,403,845,255.84</b> | <b>-768,749,503.49</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |      |                         | 550,000.00              |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 973,654.97              |                         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      |                         |                         |
| 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            | 七、41 |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |      | <b>973,654.97</b>       | <b>550,000.00</b>       |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 933,221.71              | 452,139.00              |
| 投资支付的现金                   |      | 5,500,000.00            | 2,456,600.00            |
| 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            |      |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |      | <b>6,433,221.71</b>     | <b>2,908,739.00</b>     |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |      | <b>-5,459,566.74</b>    | <b>-2,358,739.00</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                         | 39,200,000.00           |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                         | 39,200,000.00           |
| 取得借款收到的现金                 |      | 2,300,000,000.00        | 1,230,000,000.00        |
| 发行债券收到的现金                 |      |                         |                         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 七、41 |                         | 55,000,000.00           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |      | <b>2,300,000,000.00</b> | <b>1,324,200,000.00</b> |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 1,230,000,000.00        | 380,000,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 243,632,814.68          | 66,890,626.15           |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |      |                         |                         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 七、41 | 18,112,929.31           | 398,944,807.68          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |      | <b>1,491,745,743.99</b> | <b>845,835,433.83</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |      | <b>808,254,256.01</b>   | <b>478,364,566.17</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      |                         |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |      | <b>2,206,639,945.11</b> | <b>-292,743,676.32</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 300,770,551.52          | 593,514,227.84          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |      | <b>2,507,410,496.63</b> | <b>300,770,551.52</b>   |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

付徐  
印京

主管会计工作负责人：

萍黎  
印建

会计机构负责人：

兰高  
印京

## 合并股东权益变动表

2013年度

金额单位: 人民币元

| 项目                    | 本年数            |                |       |      |               |        |                |    |                |                  | 上年数            |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|----------------|----------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司股东的权益    |                |       |      |               |        |                |    |                |                  | 归属于母公司股东的权益    |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
|                       | 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 | 少数股东权益         | 股东权益合计           | 股本             | 资本公积           | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 其他 | 少数股东权益         | 股东权益合计           |
| 一、上年年末余额              | 452,880,000.00 | 149,813,004.98 |       |      | 28,593,825.26 |        | 607,886,381.32 |    | 481,307,050.71 | 1,720,480,262.27 | 452,880,000.00 | 182,559,472.57 |       |      | 27,487,652.42 |        | 457,233,105.08 |    | 350,775,665.75 | 1,470,935,895.82 |
| 加：会计政策变更              |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 前期差错更正                |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 其他                    |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 二、本年初余额               | 452,880,000.00 | 149,813,004.98 |       |      | 28,593,825.26 |        | 607,886,381.32 |    | 481,307,050.71 | 1,720,480,262.27 | 452,880,000.00 | 182,559,472.57 |       |      | 27,487,652.42 |        | 457,233,105.08 |    | 350,775,665.75 | 1,470,935,895.82 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |                |       |      | 15,604,229.47 |        | 118,188,784.48 |    | 44,060,723.56  | 176,862,747.51   |                | -32,746,467.59 |       |      | 1,106,172.84  |        | 150,853,276.24 |    | 130,531,384.96 | 249,544,366.45   |
| （一）净利润                |                |                |       |      |               |        | 156,437,013.95 |    | 125,560,723.56 | 281,997,737.51   |                |                |       |      |               |        | 165,345,849.08 |    | 102,030,612.95 | 267,376,462.03   |
| （二）其他综合收益             |                |                |       |      |               |        |                |    |                | -990,990.00      |                | -32,229,400.64 |       |      |               |        |                |    | -32,229,400.64 |                  |
| 上述（一）和（二）小计           |                |                |       |      |               |        | 156,437,013.95 |    | 125,560,723.56 | 281,006,747.51   |                | -32,229,400.64 |       |      |               |        | 165,345,849.08 |    | 102,030,612.95 | 235,147,061.39   |
| （三）股东投入和减少资本          |                |                |       |      |               |        |                |    | -5,500,000.00  | -5,500,000.00    |                | -517,066.95    |       |      |               |        |                |    | 37,260,466.95  | 36,743,400.00    |
| 1、股东投入资本              |                |                |       |      |               |        |                |    | -5,500,000.00  | -5,500,000.00    |                |                |       |      |               |        |                |    | 39,200,000.00  | 39,200,000.00    |
| 2、股份支付计入股东权益的金额       |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 3、其他                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                | -517,066.95    |       |      |               |        |                |    | -1,939,533.05  | -2,456,600.00    |
| （四）利润分配               |                |                |       |      |               |        | -38,248,229.47 |    | -76,000,000.00 | -98,644,000.00   |                |                |       |      | 1,106,172.84  |        | -14,692,572.84 |    | -8,759,694.94  | -22,346,094.94   |
| 1、提取盈余公积              |                |                |       |      |               |        | -15,604,229.47 |    |                |                  |                |                |       |      | 1,106,172.84  |        | -1,106,172.84  |    |                |                  |
| 2、提取一般风险准备            |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 3、对股东的分配              |                |                |       |      |               |        | -22,644,000.00 |    | -76,000,000.00 | -98,644,000.00   |                |                |       |      |               |        | -13,586,400.00 |    | -8,759,694.94  | -22,346,094.94   |
| 4、其他                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| （五）股东权益内部结转           |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 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                 |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |                |                |       |      |               |        |                |    |                |                  |
| 一、上年年末余额              | 452,880,000.00 | 148,822,014.98 |       |      | 44,198,054.73 |        | 726,075,165.80 |    | 525,367,774.27 | 1,897,343,009.78 | 452,880,000.00 | 149,813,004.98 |       |      | 28,593,825.26 |        | 607,886,381.32 |    | 481,307,050.71 | 1,720,480,262.27 |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

# 资产负债表

2013年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 注释   | 年末数                     | 年初数                     |
|----------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |      |                         |                         |
| 货币资金           |      | 1,472,981,025.50        | 111,396,540.19          |
| 交易性金融资产        |      |                         |                         |
| 应收票据           |      |                         |                         |
| 应收账款           |      |                         |                         |
| 预付款项           |      |                         |                         |
| 应收利息           |      | 842,777.78              |                         |
| 应收股利           |      |                         | 9,117,233.51            |
| 其他应收款          | 十四、1 | 1,129,275,664.35        | 1,107,709,199.80        |
| 存货             |      |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |      |                         |                         |
| 其他流动资产         |      |                         |                         |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>2,603,099,467.63</b> | <b>1,228,222,973.50</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |      |                         |                         |
| 可供出售金融资产       |      | 9,012,080.00            | 10,333,400.00           |
| 持有至到期投资        |      | 441,000,000.00          | 400,000,000.00          |
| 长期应收款          | 十四、2 |                         |                         |
| 长期股权投资         |      | 625,572,252.29          | 636,551,419.95          |
| 投资性房地产         |      |                         |                         |
| 固定资产           |      | 168,110.13              | 238,980.15              |
| 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           |      | 343,220.44              | 9,324.00                |
| 开发支出           |      |                         |                         |
| 商誉             |      |                         |                         |
| 长期待摊费用         |      |                         |                         |
| 递延所得税资产        |      | 2,343,382.28            | 4,122,977.61            |
| 其他非流动资产        |      |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>1,078,439,045.14</b> | <b>1,051,256,101.71</b> |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>3,681,538,512.77</b> | <b>2,279,479,075.21</b> |

(转下页)

## 资产负债表(续)

2013年12月31日

编制单位: 京能置业股份有限公司

金额单位: 人民币元

| 项 目              | 注 释 | 年 末 数                   | 年 初 数                   |
|------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债:</b>     |     |                         |                         |
| 短期借款             |     |                         | 50,000,000.00           |
| 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           |     | 3,661,658.06            | 3,607,789.73            |
| 应交税费             |     | 2,196,632.42            | 1,572,628.25            |
| 应付利息             |     | 9,974,038.75            | 4,974,038.75            |
| 应付股利             |     | 767,817.14              | 6,889,011.29            |
| 其他应付款            |     | 886,931,095.90          | 1,548,792,382.06        |
| 一年内到期的非流动负债      |     |                         |                         |
| 其他流动负债           |     |                         |                         |
| <b>流动负债合计</b>    |     | <b>903,531,242.27</b>   | <b>1,615,835,850.08</b> |
| <b>非流动负债:</b>    |     |                         |                         |
| 长期借款             |     | 2,003,050,000.00        | 3,050,000.00            |
| 应付债券             |     |                         |                         |
| 长期应付款            |     | 28,859,177.84           | 46,572,107.15           |
| 专项应付款            |     |                         |                         |
| 预计负债             |     |                         |                         |
| 递延所得税负债          |     | 1,353,020.00            | 1,683,350.00            |
| 其他非流动负债          |     |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>   |     | <b>2,033,262,197.84</b> | <b>51,305,457.15</b>    |
| <b>负债合计</b>      |     | <b>2,936,793,440.11</b> | <b>1,667,141,307.23</b> |
| <b>股东权益:</b>     |     |                         |                         |
| 股本               |     | 452,880,000.00          | 452,880,000.00          |
| 资本公积             |     | 85,660,305.57           | 86,651,295.57           |
| 减: 库存股           |     |                         |                         |
| 专项储备             |     |                         |                         |
| 盈余公积             |     | 44,198,054.73           | 28,593,825.26           |
| 一般风险准备           |     |                         |                         |
| 未分配利润            |     | 162,006,712.36          | 44,212,647.15           |
| <b>股东权益合计</b>    |     | <b>744,745,072.66</b>   | <b>612,337,767.98</b>   |
| <b>负债和股东权益总计</b> |     | <b>3,681,538,512.77</b> | <b>2,279,479,075.21</b> |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 利润表

## 2013年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                   | 注释   | 本年数            | 上年数            |
|-----------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                |      |                |                |
| 减：营业成本                |      |                |                |
| 营业税金及附加               |      | 2,318,306.67   | 1,729,135.77   |
| 销售费用                  |      |                |                |
| 管理费用                  |      | 5,205,258.70   | 6,091,052.64   |
| 财务费用                  |      | 32,912,873.98  | 5,880,420.54   |
| 资产减值损失                |      | -7,118,381.32  | 2,484,457.29   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） |      |                |                |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 十四、3 | 191,262,624.45 | 26,626,972.31  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |      | -16,479,167.66 | -13,367,685.68 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     |      | 157,944,566.42 | 10,441,906.07  |
| 加：营业外收入               |      |                |                |
| 减：营业外支出               |      | 122,676.41     | 1,292.00       |
| 其中：非流动资产处置损失          |      |                | 1,292.00       |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |      | 157,821,890.01 | 10,440,614.07  |
| 减：所得税费用               |      | 1,779,595.33   | -621,114.32    |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     |      | 156,042,294.68 | 11,061,728.39  |
| 五、其他综合收益              |      | -990,990.00    | -32,229,400.64 |
| 六、综合收益总额              |      | 155,051,304.68 | -21,167,672.25 |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 现金流量表

2013年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 注释 | 本年数                     | 上年数                     |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 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            |    | 2,654,773,003.81        | 1,003,245,649.12        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>2,654,773,003.81</b> | <b>1,003,245,649.12</b> |
| 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           |    | 337,352.08              | 2,070,980.64            |
| 支付的各项税费                   |    | 2,585,091.22            | 991,987.85              |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 3,158,558,542.24        | 1,066,885,366.04        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>3,161,480,985.54</b> | <b>1,069,948,334.53</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-506,707,981.73</b>  | <b>-66,702,685.41</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 41,529,210.52           | 30,877,424.48           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    |                         |                         |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>41,529,210.52</b>    | <b>30,877,424.48</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    |                         |                         |
| 投资支付的现金                   |    | 46,500,000.00           | 443,256,600.00          |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>46,500,000.00</b>    | <b>443,256,600.00</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-4,970,789.48</b>    | <b>-412,379,175.52</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得借款收到的现金                 |    | 2,000,000,000.00        | 50,000,000.00           |
| 发行债券收到的现金                 |    |                         |                         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                         | 55,000,000.00           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | <b>2,000,000,000.00</b> | <b>105,000,000.00</b>   |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 50,000,000.00           |                         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 59,023,814.17           | 9,809,667.82            |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 17,712,929.31           | 8,427,892.85            |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>126,736,743.48</b>   | <b>18,237,560.67</b>    |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>1,873,263,256.52</b> | <b>86,762,439.33</b>    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                         |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | <b>1,361,584,485.31</b> | <b>-392,319,421.60</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 111,396,540.19          | 503,715,961.79          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>1,472,981,025.50</b> | <b>111,396,540.19</b>   |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表  
 2013年度

编制单位：京能置业股份有限公司

| 项 目                   | 本年数            |               |       |      |               |        |                | 上年数            |                |                |       |      |               |        |                |                |
|-----------------------|----------------|---------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|------|---------------|--------|----------------|----------------|
|                       | 股本             | 资本公积          | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 股东权益合计         | 股本             | 资本公积           | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 股东权益合计         |
| 一、上年年末余额              | 452,880,000.00 | 86,651,295.57 |       |      | 28,593,825.26 |        | 44,212,647.15  | 612,337,767.98 | 452,880,000.00 | 118,880,696.21 |       |      | 27,487,652.42 |        | 47,843,491.60  | 647,091,840.23 |
| 加：会计政策变更              |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 前期差错更正                |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 其他                    |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 二、本年年初余额              | 452,880,000.00 | 86,651,295.57 |       |      | 28,593,825.26 |        | 44,212,647.15  | 612,337,767.98 | 452,880,000.00 | 118,880,696.21 |       |      | 27,487,652.42 |        | 47,843,491.60  | 647,091,840.23 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                | -990,990.00   |       |      | 15,604,229.47 |        | 117,794,065.21 | 132,407,304.68 |                | -32,229,400.64 |       |      | 1,106,172.84  |        | -3,630,844.45  | -34,754,072.25 |
| （一）净利润                |                |               |       |      |               |        | 156,042,294.68 | 156,042,294.68 |                |                |       |      |               |        | 11,061,728.39  | 11,061,728.39  |
| （二）其他综合收益             |                | -990,990.00   |       |      |               |        |                | -990,990.00    |                | -32,229,400.64 |       |      |               |        |                | -32,229,400.64 |
| 上述（一）和（二）小计           |                | -990,990.00   |       |      |               |        | 156,042,294.68 | 155,051,304.68 |                | -32,229,400.64 |       |      |               |        | 11,061,728.39  | -21,167,672.25 |
| （三）股东投入和减少资本          |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 1、股东投入资本              |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 2、股份支付计入股东权益的金额       |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 3、其他                  |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| （四）利润分配               |                |               |       |      | 15,604,229.47 |        | -38,248,229.47 | -22,644,000.00 |                |                |       |      | 1,106,172.84  |        | -14,692,572.84 | -13,586,400.00 |
| 1、提取盈余公积              |                |               |       |      | 15,604,229.47 |        | -15,604,229.47 |                |                |                |       |      | 1,106,172.84  |        | -1,106,172.84  |                |
| 2、提取一般风险准备            |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 3、对股东的分配              |                |               |       |      |               |        | -22,644,000.00 | -22,644,000.00 |                |                |       |      |               |        | -13,586,400.00 | -13,586,400.00 |
| 4、其他                  |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| （五）股东权益内部结转           |                |               |       |      |               |        |                |                |                |                |       |      |               |        |                |                |
| 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              | 452,880,000.00 | 85,660,305.57 |       |      | 44,198,054.73 |        | 162,006,712.36 | 744,745,072.66 | 452,880,000.00 | 86,651,295.57  |       |      | 28,593,825.26 |        | 44,212,647.15  | 612,337,767.98 |

载于第13页至第77页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

付徐印京

萍黎建印

**京能置业股份有限公司**  
**2013 年度财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

**一、公司基本情况**

京能置业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联(公司)股份有限公司”, 1993 年 6 月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字(1993)114 号文批准设立, 由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化(公司)有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997 年 1 月 21 日经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)20、21 号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005 号文审核同意, 在上海证券交易所上网定价发行 1,000 万股 A 股股票, 并于同年 1 月 30 日上市交易, 股票简称:贵州华联, 证券代码:600791, 公司总股本 9,900 万元, 公司住所为贵阳市中华中路 137 号, 法定代表人为郭筑鸣, 经贵州省工商行政管理局核准, 公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准, 公司名称变更为“贵州华联旅业(公司)股份有限公司”(以下简称“贵华旅业”)。

1999 年 6 月北京市天创房地产开发公司(现已更名为北京市天创房地产开发有限公司, 以下简称“天创公司”)与海通证券有限责任公司签定股份转让协议, 受让其持有的贵华旅业全部国有法人股 2,599.8 万股, 占贵华旅业总股本的 26.26%; 1999 年 7 月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股 330 万股; 至此, 天创公司总计持有本公司股份 2,929.8 万股, 占公司总股本 29.59%, 成为本公司第一大股东。

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”(以下简称“天创世缘”) 85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司(共 9 家)和非控股公司(共 4 家)之股权进行重大资产置换, 具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司 87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车(贵州华联)连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准, 公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业(公

司)股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003 年 3 月，公司根据 2002 年度股东大会决议，以未分配利润按每 10 股送 2 股的比例派送红股，同时以资本公积按每 10 股转增 1 股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为 12,870 万元。

2004 年 2 月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004 年 7 月，公司法定代表人变更为王琪。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股 3,379.74 万股和 2,084.407 万股划转给北京能源投资(公司)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后,京能公司持有 5,464.147 万股本公司股份(占总股本的 42.46%)。2005 年 12 月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006 年 2 月，公司完成股权分置改革，按照每 10 股流通股可以获得非流通股股东 3 股支付对价,即非流通股股东向流通股股东共支付 1,287 万股对价，公司总股本不变。

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51 号文)的核准,公司于 2007 年 3 月向京能公司、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了 6,000 万股股份，每股面值 1 元，认购价格 7.00 元/股，其中京能公司认购 3,900 万股，其他机构投资者认购 2,100 万股，共募集资金 42,000 万元，本次非公开发行股票后公司总股本由 12,870 万元增加至 18,870 万元。

2007 年 4 月,公司 2006 年度股东大会审议通过了公司每 10 股送 5 股派发现金股利 0.60 元(含税)的利润分配方案，该方案于 2007 年 5 月底实施完毕，公司总股本由 18,870 万元增加至 28,305 万元。

2008 年 4 月经公司 2007 年度股东大会审议,通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每 10 股转增 6 股。公司总股本由 28,305 万元增加至 45,288 万元。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

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

### 四、主要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

#### 3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含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，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本公司合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被

购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对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以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 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，则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的，计入当期损益。

#### 4、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

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。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，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。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 6、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

## 7、金融工具

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正

式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

## ② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

## ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

## ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

## （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，

单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### ③ 财务担保合同及贷款承诺

财务担保合同及贷款承诺不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益

的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 8、应收款项

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

##### ① 单项金额重大的判断依据或金额标准

本公司将应收账款金额为人民币 500 万元以上，包括 500 万元；其他应收款金额为人民币 100 万元以上，包括 100 万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

##### ② 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### (2) 按组合计提坏账准备应收款项

|                |              |
|----------------|--------------|
| 确定组合的依据        |              |
| 账龄分析法组合        | ●信用风险接近      |
| 关联方应收款项        | ●信用风险接近      |
| 按组合计提坏账准备的计提方法 |              |
| 账龄分析法组合        | 按账龄分析法计提坏账准备 |
| 关联方应收款项        | 按账龄分析法计提坏账准备 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄            | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|---------------|-------------|--------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 0           | 0            |
| 1—2 年         | 5           | 5            |
| 2—3 年         | 15          | 15           |
| 3—4 年         | 25          | 25           |
| 4—5 年         | 50          | 50           |
| 5 年以上         | 100         | 100          |

## 9、存货

### (1) 存货的分类

本公司将存货分为开发产品、开发成本、周转材料等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时采用加权平均确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

## 10、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所

转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。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，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。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。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和投资方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按

其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 11、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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 12、固定资产

### （1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法（年限平均法）提取折旧。

### （2）各类固定资产的折旧方法

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法（年限平均法）提取折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

| 类别     | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%）    |
|--------|---------|--------|------------|
| 房屋及建筑物 | 35      | 3      | 2.77       |
| 运输设备   | 5-10    | 3      | 9.70-19.40 |
| 办公设备   | 8-10    | 3      | 9.70-12.13 |
| 其他设备   | 5-10    | 3      | 9.70-19.40 |

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司固定资产减值准备的计提方法见本附注四、17。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政

策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、26。

### 14、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

### 15、无形资产

#### （1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17。

## 16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 19、股份支付

### (1) 股份支付的种类

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。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) 股份支付的会计处理

#### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 20、收入

### (1) 商品销售收入

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

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号-建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按

照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。本公司商品房销售收入的具体确认条件为：①商品房具备合同规定的交房条件；②已办理了房屋交接手续；③履行了合同规定的主要义务；④已经取得价款或者确信可以取得价款；⑤成本能够可靠地计量

## （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按/已经提供的劳务占已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

## （3）让渡资产使用权

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

- ①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ② 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。

## 21、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，

超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值

外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

#### （4）所得税的抵销

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、清偿负债同时进行时，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### （2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### （3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### （4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实

际发生时计入当期损益。

## 24、持有待售资产

若本公司已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

## 25、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## 26、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### （1）维修基金核算方法

#### ①北京市

2008 年 2 月 1 日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局"关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知"的规定，公司按房价总额的 2% 代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》（京建物[2008]393 号）的规定，公司自 2008 年 2 月 1 日起签订商品住宅买卖合同（包括其他转让协议）的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为 100 元/建筑平方米；高层（六层以上）为 200 元/建筑平方米。

## ②内蒙古呼和浩特市

根据内蒙古自治区呼和浩特市人民政府发布的《关于呼和浩特市物业维修基金收缴和使用管理细则的通知》（呼政发[2002]105 号）的规定，公司签订商品住宅买卖合同的，住宅专项维修资金的交存标准如下：一般住宅多层（六层及六层以下）为 18 元/建筑平方米；高层（六层以上）为 40 元/建筑平方米；非住宅房屋参照上述标准上浮 20%；别墅公寓类住宅 30 元/建筑平方米。根据 2010 年 12 月 23 日呼和浩特市人民政府关于同意调整呼和浩特市住宅专项维修资金收缴标准的批复的规定按照呼和浩特市住宅建筑安装工程造价 5%-6%收取，具体标准如下：

- 1) 多层普通住宅按 5%收取，缴标为 50 元/平方米；
- 2) 多层框架住宅（带电梯）、别墅类住宅按 5%收取，缴标为 60 元/平方米；
- 3) 高层住宅按 6%收取，缴标为 90 元/平方米。

## ③宁夏银川市

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼 15 元/建筑平方米、住宅 10 元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

## ④天津市

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知（津政发[2002] 90 号）规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分别按以下比例缴存：不配备电梯的商品住宅，开发建设单位和购房人各按 1 %缴存维修基金；配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1 %缴存维修基金。

## ⑤大连市

根据大连市房地产管理局规定，商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳，购房人在办理商品房产产权登记手续时，须按建筑面积每平方米 40 元的标交纳维修基金，存入资金中心制定的代办银行，禁止任何单位代收购房人缴纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价 5%的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时，应交纳维修基金总额的 30%，在办理《商品房销售许可证》时，应全额交清维修基金。

### （2）质量保证金核算方法

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。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

## 27、主要会计政策、会计估计的变更

### （1）会计政策变更

本公司本年度无应披露会计政策变更事项。

### （2）会计估计变更

本公司本年度无应披露会计估计变更事项。

## 28、前期会计差错更正

本公司本年度无应披露前期重大差错更正事项。

## 29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### （1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

### （2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （3）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （6）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### （7）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

## 五、税项

## 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据             | 税率     |
|---------|------------------|--------|
| 营业税     | 按应税营业额           | 5%     |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税额       | 7%     |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税额       | 3%     |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税额       | 2%     |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额          | 25%    |
| 土地增值税   | 依据房地产销售收入-扣除项目金额 | 30-60% |
| 其他税项    | 按国家具体规定计缴。       |        |

## 2、税收优惠及批文

本公司无税收优惠

## 六、企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

| 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  | 企业类型   | 法人代表 | 组织机构代码    | 年末实际出资额  | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 |
|-----------------|-------|-------|-------|-----------|-------|--------|------|-----------|----------|---------------------|
| 北京天科创业科技有限公司    | 全资子公司 | 北京市   | 房地产开发 | 1,000.00  | 房地产开发 | 有限责任公司 | 王琪   | 802087101 | 1,388.32 |                     |
| 北京天创维嘉房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 北京市   | 房地产开发 | 4,868.55  | 房地产开发 | 有限责任公司 | 王琪   | 739394175 | 2,303.82 |                     |
| 宁夏京能房地产开发有限公司   | 控股子公司 | 银川市   | 房地产开发 | 10,000.00 | 房地产开发 | 有限责任公司 | 谢建忠  | 79994073X | 7,000.00 |                     |
| 内蒙古京能房地产开发有限公司  | 控股子公司 | 呼和浩特市 | 房地产开发 | 3,000.00  | 房地产开发 | 有限责任公司 | 谢建忠  | 664057907 | 3,000.00 |                     |

|                 |       |     |       |           |       |        |     |            |          |  |
|-----------------|-------|-----|-------|-----------|-------|--------|-----|------------|----------|--|
| 北京天创世缘房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 北京市 | 房地产开发 | 6,000.00  | 房地产开发 | 有限责任公司 | 谢建忠 | 726340418  | 4,371.46 |  |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 大连市 | 房地产开发 | 10,000.00 | 房地产开发 | 有限责任公司 | 谢建忠 | 58203583-5 | 5,100.00 |  |

(续)

| 子公司全称           | 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 | 从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额 | 注释 |
|-----------------|----------|-----------|--------|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------|----|
| 北京天科创业科技有限公司    | 100      | 100       | 是      |           |                      |                                                     |    |
| 北京天创维嘉房地产开发有限公司 | 51       | 51        | 是      | 2,532.90  |                      |                                                     |    |
| 宁夏京能房地产开发有限公司   | 70       | 70        | 是      | 7,780.76  |                      |                                                     |    |
| 内蒙古京能房地产开发有限公司  | 98.9     | 98.9      | 是      | 85.89     |                      |                                                     |    |
| 北京天创世缘房地产开发有限公司 | 62       | 62        | 是      | 33,599.60 |                      |                                                     |    |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司 | 51       | 51        | 是      | 4,900.00  |                      |                                                     |    |

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

| 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  | 企业类型   | 法人代表 | 组织机构代码    | 年末实际出资额 | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 |
|---------------|-------|-----|-------|------|-------|--------|------|-----------|---------|---------------------|
| 北京国电房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 北京市 | 房地产开发 | 6000 | 房地产开发 | 有限责任公司 | 徐京付  | 633694567 | 7630.83 |                     |

(续)

| 子公司全称         | 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 | 从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额 | 注释 |
|---------------|----------|-----------|--------|----------|----------------------|-----------------------------------------------------|----|
| 北京国电房地产开发有限公司 | 90       | 90        | 是      | 1,409.61 |                      |                                                     |    |

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

| 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  | 企业类型   | 法人代表 | 组织机构代码     | 年末实际出资额  | 实质上构成对子公司净投资的其他项目余额 |
|----------------|-------|-----|-------|-------|-------|--------|------|------------|----------|---------------------|
| 北京安泰达房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 北京市 | 房地产开发 | 1,050 | 房地产开发 | 有限责任公司 | 谢建忠  | 700346117  | 798.00   |                     |
| 天津海航东海岸发展有限公司  | 控股子公司 | 天津市 | 房地产开发 | 5,000 | 房地产开发 | 有限责任公司 | 谢建忠  | 55948680-6 | 3,000.00 |                     |

(续)

| 子公司全称          | 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 | 从母公司股东权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初股东权益中所享有份额后的余额 | 注释 |
|----------------|----------|-----------|--------|----------|----------------------|-----------------------------------------------------|----|
| 北京安泰达房地产开发有限公司 | 76       | 76        | 是      | 310.72   |                      |                                                     |    |
| 天津海航东海岸发展有限公司  | 60       | 60        | 是      | 1,917.30 |                      |                                                     |    |

## 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

本报告期内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

本报告期内本公司已将全部子公司纳入合并财务报表合并范围。

## 4、报告期新纳入合并范围的主体和报告期期不再纳入合并范围的主体

本报告期内本公司无合并范围变动。

## 5、报告期发生的同一控制下企业合并

本报告期内未发生同一控制下企业合并。

## 6、报告期发生的非同一控制下企业合并

本报告期内未发生非同一控制下企业合并。

## 7、报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

本报告期内无出售丧失控制权的股权而减少子公司。

## 8、本年发生的反向购买

本报告期内未发生反向购买。

## 9、本年发生的吸收合并

本报告期内未发生吸收合并。

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指【2013 年 1 月 1 日】，年末指【2013 年 12 月 31 日】

### 1、货币资金

| 项目      | 年末数  |     |                  | 年初数  |     |                |
|---------|------|-----|------------------|------|-----|----------------|
|         | 外币金额 | 折算率 | 人民币<br>金额        | 外币金额 | 折算率 | 人民币<br>金额      |
| 库存现金：   |      |     | 514,522.00       |      |     | 495,645.13     |
| -人民币    | —    | —   | 514,522.00       | —    | —   | 495,645.13     |
| 银行存款：   |      |     | 2,505,822,319.66 |      |     | 300,274,906.39 |
| -人民币    | —    | —   | 2,505,822,319.66 | —    | —   | 300,274,906.39 |
| 其他货币资金： |      |     | 1,073,654.97     |      |     |                |
| -人民币    | —    | —   | 1,073,654.97     | —    | —   |                |
| 合计      |      |     | 2,507,410,496.63 |      |     | 300,770,551.52 |

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

| 种类             | 年末数          |        |              |       |
|----------------|--------------|--------|--------------|-------|
|                | 账面余额         |        | 坏账准备         |       |
|                | 金额           | 比例（%）  | 金额           | 比例（%） |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 |              |        |              |       |
| 账龄分析组合         | 1,575,572.20 | 100.00 | 1,081,610.18 | 68.65 |
| 组合小计           | 1,575,572.20 | 100.00 | 1,081,610.18 | 68.65 |
| 合计             | 1,575,572.20 |        | 1,081,610.18 |       |

(续)

| 种类             | 年初数          |        |              |        |
|----------------|--------------|--------|--------------|--------|
|                | 账面余额         |        | 坏账准备         |        |
|                | 金额           | 比例 (%) | 金额           | 比例 (%) |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 |              |        |              |        |
| 账龄分析组合         | 1,578,672.20 | 100.00 | 1,053,641.64 | 66.74  |
| 组合小计           | 1,578,672.20 | 100.00 | 1,053,641.64 | 66.74  |
| 合计             | 1,578,672.20 | --     | 1,053,641.64 | --     |

## (2) 应收账款按账龄列示

| 项目      | 年末数          |        | 年初数          |        |
|---------|--------------|--------|--------------|--------|
|         | 金额           | 比例 (%) | 金额           | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 14,492.00    | 0.92   | 239,592.99   | 15.18  |
| 1 至 2 年 | 239,592.99   | 15.21  |              |        |
| 2 至 3 年 |              |        | 335,808.90   | 21.27  |
| 3 至 4 年 | 335,808.90   | 21.31  |              |        |
| 4 至 5 年 |              |        |              |        |
| 5 年以上   | 985,678.31   | 62.56  | 1,003,270.31 | 63.55  |
| 合计      | 1,575,572.20 | --     | 1,578,672.20 | --     |

## (3) 坏账准备的计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄      | 年末数          |        |              | 年初数          |        |              |
|---------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|--------------|
|         | 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   | 14,492.00    | 0.92   |              | 239,592.99   | 15.18  |              |
| 1 至 2 年 | 239,592.99   | 15.21  | 11,979.65    |              |        |              |
| 2 至 3 年 |              |        |              | 335,808.90   | 21.27  | 50,371.33    |
| 3 至 4 年 | 335,808.90   | 21.31  | 83,952.22    |              |        |              |
| 4 至 5 年 |              |        |              |              |        |              |
| 5 年以上   | 985,678.31   | 62.56  | 985,678.31   | 1,003,270.31 | 63.55  | 1,003,270.31 |
| 合计      | 1,575,572.20 | --     | 1,081,610.18 | 1,578,672.20 | --     | 1,053,641.64 |

(4) 本报告期内无大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况

(5) 报告期无实际核销的大额应收账款情况

(6) 应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

| 单位名称  | 与本公司关系 | 金额           | 年限      | 占应收账款总额的比例（%） |
|-------|--------|--------------|---------|---------------|
| 购房者 1 | 客户     | 617,683.01   | 5 年以上   | 39.20         |
| 购房者 2 | 客户     | 250,000.00   | 5 年以上   | 15.87         |
| 购房者 3 | 客户     | 99,493.00    | 3 至 4 年 | 6.31          |
| 购房者 4 | 客户     | 68,822.00    | 3 至 4 年 | 4.37          |
| 购房者 5 | 客户     | 58,712.00    | 5 年以上   | 3.73          |
| 合计    |        | 1,094,710.01 |         | 69.48         |

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

| 种类              | 年末数           |        |              |       |
|-----------------|---------------|--------|--------------|-------|
|                 | 账面余额          |        | 坏账准备         |       |
|                 | 金额            | 比例（%）  | 金额           | 比例（%） |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 |               |        |              |       |
| 账龄分析组合          | 15,864,293.51 | 100.00 | 2,672,016.09 | 16.84 |
| 组合小计            | 15,864,293.51 | 100.00 | 2,672,016.09 | 16.84 |
| 合计              | 15,864,293.51 | --     | 2,672,016.09 | 16.84 |

(续)

| 种类              | 年初数           |        |              |       |
|-----------------|---------------|--------|--------------|-------|
|                 | 账面余额          |        | 坏账准备         |       |
|                 | 金额            | 比例（%）  | 金额           | 比例（%） |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 |               |        |              |       |
| 账龄分析组合          | 14,621,288.27 | 100.00 | 3,610,992.65 | 24.70 |
| 组合小计            | 14,621,288.27 | 100.00 | 3,610,992.65 | 24.70 |
| 合计              | 14,621,288.27 | --     | 3,610,992.65 | --    |

(2) 其他应收款按账龄列示

| 项目      | 年末数          |       | 年初数          |       |
|---------|--------------|-------|--------------|-------|
|         | 金额           | 比例（%） | 金额           | 比例（%） |
| 1 年以内   | 5,499,362.26 | 34.66 | 4,416,251.42 | 30.20 |
| 1 至 2 年 | 3,979,076.29 | 25.08 | 889,218.15   | 6.09  |
| 2 至 3 年 | 427,658.06   | 2.70  | 4,303,519.00 | 29.43 |

|         |               |       |               |       |
|---------|---------------|-------|---------------|-------|
| 3 至 4 年 | 4,303,519.00  | 27.13 | 472,407.15    | 3.23  |
| 4 至 5 年 | 472,407.15    | 2.97  | 3,473,980.90  | 23.76 |
| 5 年以上   | 1,182,270.75  | 7.46  | 1,065,911.65  | 7.29  |
| 合计      | 15,864,293.51 | --    | 14,621,288.27 | --    |

## (3) 坏账准备的计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄      | 年末数           |        |              | 年初数           |        |              |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
|         | 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   | 5,499,362.26  | 34.66  |              | 4,416,251.42  | 30.20  |              |
| 1 至 2 年 | 3,979,076.29  | 25.08  | 114,097.18   | 889,218.15    | 6.09   | 44,460.91    |
| 2 至 3 年 | 427,658.06    | 2.70   | 64,148.70    | 4,303,519.00  | 29.43  | 645,527.85   |
| 3 至 4 年 | 4,303,519.00  | 27.13  | 1,076,067.74 | 472,407.15    | 3.23   | 118,101.79   |
| 4 至 5 年 | 472,407.15    | 2.97   | 235,431.72   | 3,473,980.90  | 23.76  | 1,736,990.45 |
| 5 年以上   | 1,182,270.75  | 7.46   | 1,182,270.75 | 1,065,911.65  | 7.29   | 1,065,911.65 |
| 合计      | 15,864,293.51 | --     | 2,672,016.09 | 14,621,288.27 | --     | 3,610,992.65 |

## (4) 本年转回或收回情况

本报告期内子公司内蒙古京能房地产开发有限公司收回以前年度已经核销的内蒙古自治区财政厅应收款项 176,320.20 元。

## (5) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

本报告期内无实际核销的其他应收款情况。

## (6) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款

## (7) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称                         | 与本公司关系 | 金额           | 年限      | 占其他应收款总额的比例 (%) |
|------------------------------|--------|--------------|---------|-----------------|
| 银川市解决建设领域拖欠工程款和农民工工资问题协调领导小组 | 非关联方   | 3,270,769.00 | 3 至 4 年 | 20.62           |
| 京能源深融资租赁有限公司                 | 关联方    | 2,750,000.00 | 1 至 2 年 | 17.33           |
| 银川市民防局                       | 非关联方   | 1,032,750.00 | 3 至 4 年 | 6.51            |
| 大连市建设工程劳动保险费用管理办公室           | 非关联方   | 500,000.00   | 1 至 2 年 | 3.15            |
| 呼和浩特市房产局                     | 非关联方   | 369,663.00   | 1 至 2 年 | 2.33            |
| 合计                           |        | 7,923,182.00 |         | 49.94           |

## (8) 应收关联方账款情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

| 账龄      | 年末数           |        | 年初数           |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 100,000.00    | 0.12   | 14,175.00     | 0.01   |
| 1 至 2 年 |               |        | 58,264,126.96 | 69.55  |
| 2 至 3 年 | 58,264,126.96 | 69.47  | 25,500,000.00 | 30.44  |
| 3 年以上   | 25,500,073.00 | 30.41  | 73.00         |        |
| 合计      | 83,864,199.96 | --     | 83,778,374.96 | --     |

## (2) 预付款项金额的前五名单位情况

| 单位名称           | 与本公司关系 | 金额            | 预付时间               | 未结算原因   |
|----------------|--------|---------------|--------------------|---------|
| 中交天航港湾建设工程有限公司 | 施工方非关联 | 83,764,126.96 | 2 至 3 年<br>3 至 4 年 | 未结算的工程款 |
| 大连长城伟绿化有限公司    | 非关联方   | 100,000.00    | 1 年以内              | 工程尚未完成  |
| 合 计            |        | 83,864,126.96 |                    |         |

(3) 截止至 2013 年 12 月 31 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

## 5、存货

| 项目   | 年末数              |               |                  |
|------|------------------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备          | 账面价值             |
| 开发成本 | 1,739,942,720.65 |               | 1,739,942,720.65 |
| 开发产品 | 2,278,894,786.15 | 11,265,402.35 | 2,267,629,383.80 |
| 合计   | 4,018,837,506.80 | 11,265,402.35 | 4,007,572,104.45 |

## (1) 存货分类

(续)

| 项目   | 年初数              |               |                  |
|------|------------------|---------------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备          | 账面价值             |
| 开发成本 | 3,728,282,731.23 |               | 3,728,282,731.23 |
| 开发产品 | 422,819,841.62   | 12,013,290.78 | 410,806,550.84   |
| 合计   | 4,151,102,572.85 | 12,013,290.78 | 4,139,089,282.07 |

## 开发成本

| 项目名称       | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(亿元) | 期末余额             | 年初余额             | 期末跌价准备 |
|------------|------|--------|-----------|------------------|------------------|--------|
| 东疆港阳光海岸    | 2011 | 2015   | 51.92     | 753,221,586.94   | 702,354,944.16   |        |
| 四合上院       | 2008 | 2013   | 28.00     |                  | 1,109,040,410.93 |        |
| 京能·天下川二、三期 | 2010 | 2016   | 30.00     | 441,282,629.73   | 1,385,890,850.82 |        |
| 琥珀湾项目      | 2014 | 2016   | 18.26     | 545,438,503.98   | 530,996,525.32   |        |
| 合计         |      |        | 128.18    | 1,739,942,720.65 | 3,728,282,731.23 |        |

## 开发产品

| 项目名称        | 竣工时间    | 年初余额           | 本期增加             | 本期减少           | 期末余额             | 期末跌价准备        |
|-------------|---------|----------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
| 天创科技大       | 2004-10 | 77,597,299.59  |                  | 1,154,430.44   | 76,442,869.15    | 11,019,565.53 |
| 四合上院 1 号楼   | 2010-12 | 53,168,868.25  | 3,819,714.07     | 51,078,415.16  | 5,910,167.16     |               |
| 四合上院 2、3 号楼 | 2011-11 | 153,369,892.89 | 9,019,835.93     | 75,549,746.98  | 86,839,981.84    |               |
| 四合上院 4、     | 2013-11 |                | 1,275,082,731.55 | 328,473,847.85 | 946,608,883.70   |               |
| 天创世缘大       | 2001-04 | 3,874,155.90   |                  | 76,168.54      | 3,797,987.36     |               |
| 京能·天下川一期    | 2011-06 | 99,036,356.24  |                  | 16,916,281.51  | 82,120,074.73    | 245,836.82    |
| 京能·天下川二期    | 2013-10 |                | 1,255,389,589.44 | 208,560,597.74 | 1,046,828,991.70 |               |
| 京能花园        | 2010-12 | 8,467,101.40   |                  | 4,416,945.96   | 4,050,155.44     |               |
| 国典华园        | 2006-09 | 5,075,337.85   |                  |                | 5,075,337.85     |               |
| 国典华园一期地下车库  | 2006-09 | 22,230,829.50  |                  | 1,010,492.28   | 21,220,337.22    |               |
| 合 计         |         | 422,819,841.62 | 2,543,311,870.99 | 687,236,926.46 | 2,278,894,786.15 | 11,265,402.35 |

## (2) 存货跌价准备变动情况

| 项目   | 年初数           | 本年计提数 | 本年减少数      |     | 年末数           |
|------|---------------|-------|------------|-----|---------------|
|      |               |       | 转回数        | 转销数 |               |
| 开发产品 | 12,013,290.78 |       | 747,888.43 |     | 11,265,402.35 |

|    |               |            |               |
|----|---------------|------------|---------------|
| 合计 | 12,013,290.78 | 747,888.43 | 11,265,402.35 |
|----|---------------|------------|---------------|

## (3) 存货跌价准备计提和转回原因

| 项目   | 计提存货跌价准备的依据 | 本年转回存货跌价准备的原因 | 本年转回金额占该项存货年末余额的比例 |
|------|-------------|---------------|--------------------|
| 开发产品 | 可变现净值       | 价格回升          | 0.03%              |

(4) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 295,644,322.89 元。

(5) 本公司的子公司北京天创世缘房地产开发有限公司于 2012 年 11 月以四合上院项目 4、5 号楼在建项目为抵押物向浦发银行北京分行抵押借款 6 亿元，期限三年，于 2013 年 12 月 18 日提前归还借款 3 亿元。

## 6、其他流动资产

| 项目      | 性质（或内容） | 年末数           | 年初数           |
|---------|---------|---------------|---------------|
| 营业税     | 预缴税费    | 19,466,426.57 | 15,515,474.12 |
| 城市建设维护谁 | 预缴税费    | 1,362,649.84  | 924,209.67    |
| 教育费附加   | 预缴税费    | 1,108,921.08  | 1,303,817.23  |
| 地方教育费附加 | 预缴税费    | 253,183.72    | 37,609.94     |
| 企业所得税   | 预缴税费    | 18,069,267.01 | 1,325,886.61  |
| 土地增值税   | 预缴税费    | 12,759,286.67 | 9,502,356.39  |
| 合 计     |         | 53,019,734.89 | 28,609,353.96 |

## 7、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

| 项目       | 年末公允价值       | 年初公允价值        |
|----------|--------------|---------------|
| 可供出售权益工具 | 9,012,080.00 | 10,333,400.00 |
| 合 计      | 9,012,080.00 | 10,333,400.00 |

## (2) 可供出售金融资产说明

本公司本年持有光大银行股票 3,388,000 股，初始投资成本 360 万元，采用公允价值进行后续计量，期初光大银行股票市值 3.05 元/股，期末市值 2.66 元/股，每股减少 0.39 元，公允价值减少 1,321,320.00 元。

## 8、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

| 项目           | 年初数            | 本年增加 | 本年减少          | 年末数            |
|--------------|----------------|------|---------------|----------------|
| 对联营企业投资      | 299,327,056.17 |      | 16,479,167.66 | 282,847,888.51 |
| 其他股权投资       | 100,000.00     |      |               | 100,000.00     |
| 减：长期股权投资减值准备 |                |      |               |                |

|    |                |               |                |
|----|----------------|---------------|----------------|
| 合计 | 299,427,056.17 | 16,479,167.66 | 282,947,888.51 |
|----|----------------|---------------|----------------|

## (2) 长期股权投资明细情况

| 被投资单位          | 核算方法 | 投资成本   | 年初数            | 增减变动           | 年末数            |
|----------------|------|--------|----------------|----------------|----------------|
| 1、对联营企业投资      |      |        |                |                |                |
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 权益法  | 0.4 亿元 | 36,145,474.06  | 4,062.65       | 36,149,536.71  |
| 京能天阶（北京）投资有限公司 | 权益法  | 3.1 亿元 | 263,181,582.11 | -16,483,230.31 | 246,698,351.80 |
| 2、其他长期股权投资     |      |        |                |                |                |
| 北京翰达金晟置业有限公司   | 成本法  | 10 万元  | 100,000.00     |                | 100,000.00     |
| 合 计            |      |        | 299,427,056.17 | -16,479,167.66 | 282,947,888.51 |

## (续)

| 被投资单位          | 在被投资单位持股比例 (%) | 在被投资单位享有表决权比例 (%) | 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 | 本年计提减值准备 | 本年现金红利 |
|----------------|----------------|-------------------|------------------------|------|----------|--------|
| 1、对联营企业投资      |                |                   |                        |      |          |        |
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 36.37          | 36.37             |                        |      |          |        |
| 京能天阶（北京）投资有限公司 | 31.00          | 31.00             |                        |      |          |        |
| 2、其他长期股权投资     |                |                   |                        |      |          |        |
| 北京翰达金晟置业有限公司   | 1              | 1                 |                        |      |          |        |
| 合 计            | --             | --                |                        |      |          |        |

## (3) 对合营企业投资和联营企业投资

## 联营企业情况

| 被投资单位名称        | 企业类型 | 注册地 | 法人代表 | 业务性质  | 注册资本 (万元)  | 本企业持股比例 (%) | 本企业在被投资单位表决权比例 (%) | 组织机构代码     |
|----------------|------|-----|------|-------|------------|-------------|--------------------|------------|
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 有限公司 | 北京  | 王琪   | 房地产开发 | 11,000.00  | 36.37       | 36.37              | 70023694-6 |
| 京能天阶（北京）投资有限公司 | 有限公司 | 北京  | 陆海军  | 房地产开发 | 100,000.00 | 31.00       | 31.00              | 56365258-X |

## (续)

| 被投资单位名称        | 年末资产总额           | 年末负债总额         | 年末净资产总额        | 本年营业收入总额     | 本年净利润          | 关联关系 |
|----------------|------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|------|
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 144,934,583.63   | 45,527,947.92  | 99,406,635.71  |              | 11,170.33      |      |
| 京能天阶（北京）投资有限公司 | 1,312,062,283.83 | 498,142,469.49 | 795,801,134.85 | 4,230,608.50 | -53,171,710.68 |      |

## 9、投资性房地产

### （1）投资性房地产明细情况

| 项目                  | 年初数           | 本年增加 | 本年减少       | 年末数           |
|---------------------|---------------|------|------------|---------------|
| 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产 | 11,438,284.83 |      | 322,309.88 | 11,115,974.95 |
| 减：投资性房地产减值准备        | 4,713,420.16  | --   | --         | 4,713,420.16  |
| 合计                  | 6,724,864.67  |      | 322,309.88 | 6,402,554.79  |

### （2）按成本计量的投资性房地产

| 项目          | 年初数                  | 本年增加              | 本年减少 | 年末数                  |
|-------------|----------------------|-------------------|------|----------------------|
| 一、原值合计      | <b>13,912,667.83</b> |                   |      | <b>13,912,667.83</b> |
| 房屋、建筑物      | 13,912,667.83        |                   |      | 13,912,667.83        |
| 二、累计折旧和摊销合计 | <b>2,474,383.00</b>  | <b>322,309.88</b> |      | <b>2,796,692.88</b>  |
| 房屋、建筑物      | 2,474,383.00         | 322,309.88        |      | 2,796,692.88         |
| 三、减值准备合计    | <b>4,713,420.16</b>  | --                | --   | <b>4,713,420.16</b>  |
| 房屋、建筑物      | 4,713,420.16         | --                | --   | 4,713,420.16         |
| 四、账面价值合计    | <b>6,724,864.67</b>  | --                | --   | <b>6,402,554.79</b>  |
| 房屋、建筑物      | 6,724,864.67         | --                | --   | 6,402,554.79         |

本期折旧和摊销额 322,309.88 元。

## 10、固定资产

### （1）固定资产情况

| 项目        | 年初数           | 本年增加       | 本年减少 | 年末数           |
|-----------|---------------|------------|------|---------------|
| 一、账面原值合计  | 23,614,761.20 | 856,641.71 |      | 24,471,402.91 |
| 其中：房屋及建筑物 | 17,867,895.53 |            |      | 17,867,895.53 |
| 运输工具      | 4,461,186.27  | 699,756.71 |      | 5,160,942.98  |
| 办公设备      | 844,671.10    | 65,990.00  |      | 910,661.10    |
| 其他        | 441,008.30    | 90,895.00  |      | 531,903.30    |
| 二、累计折旧    |               | 本年新增       | 本年计提 |               |

| 项目        | 年初数           | 本年增加         | 本年减少 | 年末数           |
|-----------|---------------|--------------|------|---------------|
| 累计折旧合计    | 5,495,851.29  | 1,283,711.96 |      | 6,779,563.25  |
| 其中：房屋及建筑物 | 2,955,543.77  | 494,317.89   |      | 3,449,861.66  |
| 运输工具      | 1,953,074.23  | 553,153.32   |      | 2,506,227.55  |
| 办公设备      | 459,699.56    | 146,312.89   |      | 606,012.45    |
| 其他        | 127,533.73    | 89,927.86    |      | 217,461.59    |
| 三、账面净值合计  | 18,118,909.91 | --           | --   | 17,691,839.66 |
| 其中：房屋及建筑物 | 14,912,351.76 | --           | --   | 14,418,033.87 |
| 运输工具      | 2,508,112.04  | --           | --   | 2,654,715.43  |
| 办公设备      | 384,971.54    | --           | --   | 304,648.65    |
| 其他        | 313,474.57    | --           | --   | 314,441.71    |
| 四、减值准备合计  |               | --           | --   |               |
| 五、账面价值合计  | 18,118,909.91 | --           | --   | 17,691,839.66 |
| 其中：房屋及建筑物 | 14,912,351.76 | --           | --   | 14,418,033.87 |
| 运输工具      | 2,508,112.04  | --           | --   | 2,654,715.43  |
| 办公设备      | 384,971.54    | --           | --   | 304,648.65    |
| 其他        | 313,474.57    | --           | --   | 314,441.71    |

注：本年折旧额为 1,283,711.96 元，已提足折旧继续使用固定资产原值 1,084,303.30，本年新购固定资产原价为 856,641.71 元。

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

| 项目           | 年初数        | 本年增加       | 本年减少 | 年末数        |
|--------------|------------|------------|------|------------|
| 一、账面原值合计     | 287,427.52 | 412,416.00 |      | 699,843.52 |
| 软件           | 287,427.52 | 412,416.00 |      | 699,843.52 |
| 二、累计摊销合计     | 206,467.23 | 35,480.10  |      | 241,947.33 |
| 软件           | 206,467.23 | 35,480.10  |      | 241,947.33 |
| 三、减值准备累计金额合计 |            | --         | --   |            |
| 四、账面价值合计     | 80,960.29  | --         | --   | 457,896.19 |
| 软件           | 80,960.29  | --         | --   | 457,896.19 |

注：本年摊销金额为 35,480.10 元。

## 12、递延所得税资产/递延所得税负债

### (一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

#### (1) 已确认的递延所得税资产

| 项目        | 年末数           |                | 年初数           |                |
|-----------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|           | 递延所得税资产       | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 | 递延所得税资产       | 可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 |
| 资产减值准备    | 4,252,234.90  | 17,008,939.69  | 4,629,915.51  | 18,519,662.04  |
| 未付工资      | 736,561.57    | 2,946,246.28   | 736,561.57    | 2,946,246.28   |
| 预收账款毛利    | 35,733,022.97 | 142,932,091.93 | 14,995,160.10 | 59,980,640.40  |
| 预提费用      | 4,550,422.25  | 18,201,689.00  | 3,151,152.75  | 12,604,611.00  |
| 抵销内部未实现利润 | 18,068,939.45 | 72,275,757.80  | 7,719,356.12  | 30,877,424.48  |
| 合计        | 63,341,181.14 | 253,364,724.70 | 31,232,146.05 | 124,928,584.20 |

## (2) 已确认递延所得税负债

| 项目                    | 年末数          |              | 年初数          |              |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                       | 递延所得税负债      | 应纳税暂时性差异     | 递延所得税负债      | 应纳税暂时性差异     |
| 计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动 | 1,353,020.00 | 5,412,080.00 | 1,683,350.00 | 6,733,400.00 |
| 合计                    | 1,353,020.00 | 5,412,080.00 | 1,683,350.00 | 6,733,400.00 |

## 13、资产减值准备明细

| 项目           | 年初数           | 本年计提      | 本年减少         |             | 年末数           |
|--------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
|              |               |           | 转回数          | 转销数         |               |
| 一、坏账准备       | 4,664,634.29  | 29,166.80 | 1,116,495.02 | -176,320.20 | 3,753,626.27  |
| 二、存货跌价准备     | 12,013,290.78 |           | 747,888.43   |             | 11,265,402.35 |
| 三、投资性房地产减值准备 | 4,713,420.16  |           |              |             | 4,713,420.16  |
| 合计           | 21,391,345.23 | 29,166.80 | 1,864,383.45 | -176,320.20 | 19,732,448.78 |

## 14、短期借款

## (1) 短期借款分类

| 项目   | 年末数 | 年初数            |
|------|-----|----------------|
| 信用借款 |     | 430,000,000.00 |
| 合计   |     | 430,000,000.00 |

## 15、应付账款

## (1) 应付账款明细情况

| 项目      | 年末数            | 年初数            |
|---------|----------------|----------------|
| 1 年以内   | 198,920,938.03 | 109,114,996.01 |
| 1 至 2 年 | 68,942,337.62  | 49,360,892.09  |
| 2 至 3 年 | 24,515,818.89  |                |

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| 3 年以上 | 13,111,779.62  | 16,751,714.05  |
| 合 计   | 305,490,874.16 | 175,227,602.15 |

(2) 报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

| 债权人名称           | 金额            | 未偿还的原因 | 报表日后是否归还 |
|-----------------|---------------|--------|----------|
| 北京思源兴业房地产经纪有限公司 | 4,521,689.00  | 未达付款期  | 否        |
| 中建一局二建筑公司       | 4,006,066.54  | 延长付款期  | 是        |
| 北京建工一建工程建设有限公司  | 3,912,530.20  | 延长付款期  | 否        |
| 北京宏途建设工程有限公司    | 2,925,525.00  | 未结算工程款 | 否        |
| 北京城建华宇建设工程有限公司  | 1,920,370.00  | 延长付款期  | 否        |
| 合 计             | 17,286,180.74 |        |          |

## 16、预收款项

(1) 预收款项明细情况

| 项 目     | 年末数              | 年初数            |
|---------|------------------|----------------|
| 1 年以内   | 952,547,478.41   | 326,811,092.41 |
| 1 至 2 年 | 83,477,518.00    | 196,731,664.00 |
| 2 至 3 年 | 75,054,227.00    |                |
| 3 年以上   | 708,351.05       | 708,351.05     |
| 合 计     | 1,111,787,574.46 | 524,251,107.46 |

(2) 预收款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

本公司账龄超过 1 年的预收账款主要是未达到收入确认条件的预收房款。

## 17、应付职工薪酬

| 项目            | 年初数          | 本年增加          | 本年减少          | 年末数          |
|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 3,578,282.26 | 24,322,400.00 | 24,322,400.00 | 3,578,282.26 |
| 二、职工福利费       | 2,400.00     | 2,381,329.87  | 2,381,329.87  | 2,400.00     |
| 三、社会保险费       | 6,470,788.81 | 7,628,544.66  | 7,428,684.49  | 6,670,648.98 |
| 其中:1.基本医疗保险费  | 95,464.82    | 1,708,016.09  | 1,708,016.09  | 95,464.82    |
| 2.补充医疗保险费     | 4,542,876.36 | 733,491.50    | 159,976.88    | 5,116,390.98 |
| 3.基本养老保险费     | 916,857.63   | 3,691,538.45  | 3,691,538.45  | 916,857.63   |

|               |                      |                      |                      |                      |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 4.年金缴费        | 901,633.30           | 1,014,011.04         | 1,494,826.82         | 420,817.52           |
| 5.失业保险费       | 7,748.45             | 185,864.30           | 185,864.30           | 7,748.45             |
| 6 工伤保险费       | 2,221.86             | 126,277.91           | 126,277.91           | 2,221.86             |
| 7、生育保险费       | 3,986.39             | 169,345.37           | 62,184.04            | 111,147.72           |
| 四、住房公积金       | 306,483.00           | 3,430,467.40         | 3,224,749.40         | 512,201.00           |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 1,512,861.55         | 1,090,970.41         | 671,089.45           | 1,932,742.51         |
| 六、非货币性福利      | 649.85               |                      |                      | 649.85               |
| 七、辞退福利        |                      |                      |                      |                      |
| 八、以现金结算的股份支付  |                      |                      |                      |                      |
| 九、其他          | 15,673.18            | 69,600.00            | 69,600.00            | 15,673.18            |
| 合 计           | <b>11,887,138.65</b> | <b>38,923,312.34</b> | <b>38,097,853.21</b> | <b>12,712,597.78</b> |

**18、应交税费**

| 项 目     | 年末数                   | 年初数                   |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 营业税     | 8,192,152.57          | 1,653,261.61          |
| 企业所得税   | 94,036,664.78         | 62,413,412.20         |
| 城市维护建设税 | 1,017,664.03          | 398,068.16            |
| 个人所得税   | 99,486.37             | 82,868.59             |
| 教育费附加   | 382,350.51            | 228,726.00            |
| 土地增值税   | 482,498,627.35        | 301,574,448.37        |
| 房产税     | 6,511.00              | 6,511.00              |
| 土地使用税   | 537,936.44            | 2,713,892.62          |
| 契税      | -                     | 4,700,676.36          |
| 地方基金    | 167,520.13            | 167,342.04            |
| 其他税费    | 786.80                | 4,702.60              |
| 合计      | <b>586,939,699.98</b> | <b>373,943,909.55</b> |

**19、应付利息**

| 项 目             | 年末数                  | 年初数                 |
|-----------------|----------------------|---------------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 18,061,538.75        | 8,561,538.75        |
| 短期借款应付利息        | 1,160,500.00         |                     |
| 合 计             | <b>19,222,038.75</b> | <b>8,561,538.75</b> |

**20、应付股利**

| 单位名称           | 年末数                  | 年初数                   | 超过 1 年未支付的原因 |
|----------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 有限售条件流通股       | 767,817.14           | 739,501.94            | 暂未支付         |
| 天创科技发展有限公司     | 800,000.00           | 800,000.00            | 暂未支付         |
| 北京天创房地产开发有限公司  | --                   | 8,759,694.94          |              |
| 北京能源投资（集团）有限公司 | 96,302,006.60        | 102,451,515.95        | 暂未支付         |
| <b>合计</b>      | <b>97,869,823.74</b> | <b>112,750,712.83</b> |              |

## 21、其他应付款

### （1）其他应付款明细情况

| 项 目        | 年末数                   | 年初数                   |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 年以内      | 30,811,337.57         | 102,912,951.59        |
| 1 至 2 年    | 38,111,824.41         | 191,523,898.12        |
| 2 至 3 年    | 191,523,898.12        | 71,278,932.97         |
| 3 年以上      | 120,331,339.07        | 55,576,714.29         |
| <b>合 计</b> | <b>380,778,399.17</b> | <b>421,292,496.97</b> |

（2）报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

| 单位名称           | 期末余额                  | 年初余额                  |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 北京能源投资（集团）有限公司 | 167,285,433.62        | 167,285,433.62        |
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 43,341,776.83         | 43,341,776.83         |
| <b>合 计</b>     | <b>210,627,210.45</b> | <b>210,627,210.45</b> |

### （3）账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

| 债权人名称          | 金额                    | 未偿还的原因 | 报表日后是否归还 |
|----------------|-----------------------|--------|----------|
| 北京能源投资（集团）有限公司 | 167,285,433.62        | 延长归还期  | 否        |
| 大连阳光世界发展有限公司   | 45,000,000.00         | 延长归还期  | 否        |
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 43,341,776.83         | 延长归还期  | 否        |
| 康因投资控股有限公司     | 34,331,779.35         | 延长归还期  | 否        |
| 天津通合投资有限公司     | 23,932,377.61         | 延长归还期  | 否        |
| 北京中融物产有限责任公司   | 5,568,902.36          | 延长归还期  | 否        |
| <b>合 计</b>     | <b>319,460,269.77</b> |        |          |

### （4）对于金额较大的其他应付款的说明

| 债权人名称          | 年末数            | 性质或内容      |
|----------------|----------------|------------|
| 北京能源投资（集团）有限公司 | 167,285,433.62 | 京能·天下川项目资金 |
| 大连阳光世界发展有限公司   | 45,000,000.00  | 往来款        |

|                |                |             |
|----------------|----------------|-------------|
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 43,341,776.83  | 往来款         |
| 康因投资控股有限公司     | 34,331,779.35  | 东疆港阳光海岸项目资金 |
| 天津通合投资有限公司     | 23,932,377.61  | 东疆港阳光海岸项目资金 |
| 北京中融物产有限责任公司   | 5,568,902.36   | 往来款         |
| 合 计            | 319,460,269.77 |             |

## 22、一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的长期负债明细情况

| 项 目         | 年末数 | 年初数            |
|-------------|-----|----------------|
| 1 年内到期的长期借款 |     | 300,000,000.00 |
| 合 计         |     | 300,000,000.00 |

### (2) 一年内到期的长期借款

#### ① 一年内到期的长期借款明细情况

| 项 目  | 年末数 | 年初数            |
|------|-----|----------------|
| 信用借款 |     | 300,000,000.00 |
| 合 计  |     | 300,000,000.00 |

#### ② 金额前五名的一年内到期的长期借款

| 贷款单位           | 借款起<br>始日 | 借款终<br>止日 | 利率<br>(%) | 币种  | 年末数  |      | 年初数  |                |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----|------|------|------|----------------|
|                |           |           |           |     | 外币金额 | 本币金额 | 外币金额 | 本币金额           |
| 北京能源投资(集团)有限公司 | 2011.6.17 | 2013.6.16 | 6.77      | 人民币 |      |      |      | 300,000,000.00 |
| 合 计            |           |           |           |     |      |      |      | 300,000,000.00 |

## 23、长期借款

### (1) 长期借款分类

#### ① 长期借款的分类

| 项 目  | 年末数              | 年初数            |
|------|------------------|----------------|
| 抵押借款 | 300,000,000.00   | 600,000,000.00 |
| 保证借款 | 2,000,000,000.00 |                |
| 信用借款 | 303,050,000.00   | 203,050,000.00 |
| 合 计  | 2,603,050,000.00 | 803,050,000.00 |

长期借款分类的说明：

本公司的子公司北京天创世缘房地产开发有限公司于 2012 年 11 月以其四合上院项目 4、5 号楼在建项目向抵押浦发银行北京分行借款 6 亿元，借款期限自 2012 年 11 月 30 日至 2015 年 11 月 29 日，年利率 6.15%，于 2013 年 12 月 18 日提前归还借款 3

亿元。

本公司向上海国际信托有限公司借款 20 亿元，借款期限自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日，年利率 9%，京能集团提供连带责任担保。

本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司向本公司控股股东北京能源投资（集团）有限公司借入信用借款 3 亿元，借款期限自 2013 年 6 月 17 日至 2015 年 6 月 16 日，年利率 6.51%。

## ②金额前五名的长期借款

| 贷款单位                   | 借款<br>起始日         | 借款<br>终止日  | 利率<br>(%)      | 币种  | 年末数      |                  | 年初数  |                |
|------------------------|-------------------|------------|----------------|-----|----------|------------------|------|----------------|
|                        |                   |            |                |     | 外币金<br>额 | 本币金额             | 外币金额 | 本币金额           |
| 浦发银行北<br>京分行           | 2012/11/30        | 2015/11/29 | 6.15           | 人民币 |          | 300,000,000.00   |      | 600,000,000.00 |
| 建行贵州省<br>分行营业部         |                   |            |                | 人民币 |          | 2,050,000.00     |      | 2,050,000.00   |
| 贵州省基本<br>建设投资公<br>司    |                   |            |                | 人民币 |          | 1,000,000.00     |      | 1,000,000.00   |
| 京能集团财<br>务有限公司         | 36 个月<br>自实际放款日起算 |            | 6.15-<br>9.225 | 人民币 |          |                  |      | 200,000,000.00 |
| 上海国际信<br>托有限公司         | 2013/11/1         | 2016/10/31 | 9.00           | 人民币 |          | 2,000,000,000.00 |      |                |
| 北京能源投<br>资（集团）有<br>限公司 | 2013.6.17         | 2015.6.16  | 6.51           | 人民币 |          | 300,000,000.00   |      |                |
| 合 计                    |                   |            |                |     |          | 2,603,050,000.00 |      | 803,050,000.00 |

## 24、长期应付款

### (1) 长期应付款分类列示

| 项 目 | 年末数           | 年初数           |
|-----|---------------|---------------|
| 融资款 | 28,859,177.84 | 46,572,107.15 |
| 合 计 | 28,859,177.84 | 46,572,107.15 |

### (2) 金额前五名长期应付款情况

| 单 位            | 期限  | 初始金额          | 利率（%） | 应计利息         | 年末余额          | 借款条件 |
|----------------|-----|---------------|-------|--------------|---------------|------|
| 北京京能源深融资租赁有限公司 | 3 年 | 55,000,000.00 | 6.65  | 6,122,981.26 | 28,859,177.84 |      |
| 合 计            |     | 55,000,000.00 |       | 6,122,981.26 | 28,859,177.84 |      |

## 25、股本

| 项目          | 年初数                   |           | 本年增减变动 (+ -) |    |       |    |    | 年末数                   |           |
|-------------|-----------------------|-----------|--------------|----|-------|----|----|-----------------------|-----------|
|             | 金额                    | 比例        | 发行新股         | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 金额                    | 比例        |
| 有限售条件股份     | 566,304.00            | 0.13%     |              |    |       |    |    | 566,304.00            | 0.13%     |
| 无限售条件股份     | 452,313,696.00        | 99.87%    |              |    |       |    |    | 452,313,696.00        | 99.87%    |
| <b>股份总数</b> | <b>452,880,000.00</b> | <b>--</b> |              |    |       |    |    | <b>452,880,000.00</b> | <b>--</b> |

## 26、资本公积

| 项 目        | 年初数                   | 本年增加 | 本年减少              | 年末数                   |
|------------|-----------------------|------|-------------------|-----------------------|
| 资本溢价       | 89,374,811.02         |      |                   | 89,374,811.02         |
| 其他综合收益     | -27,611,320.64        |      | 990,990.00        | -28,602,310.64        |
| 其他资本公积     | 88,049,514.60         |      |                   | 88,049,514.60         |
| <b>合 计</b> | <b>149,813,004.98</b> |      | <b>990,990.00</b> | <b>148,822,014.98</b> |

### (2) 资本公积变动说明

本期可供出售金融资产公允价值减少 1,321,320.00 元，导致资本公积减少 990,990.00 元，递延所得税负债减少 330,330.00 元。

## 27、盈余公积

| 项 目        | 年初数                  | 本年增加                 | 本年减少 | 年末数                  |
|------------|----------------------|----------------------|------|----------------------|
| 法定盈余公积     | 28,593,825.26        | 15,604,229.47        |      | 44,198,054.73        |
| <b>合 计</b> | <b>28,593,825.26</b> | <b>15,604,229.47</b> |      | <b>44,198,054.73</b> |

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

## 28、未分配利润

### (1) 未分配利润变动情况

| 项 目                   | 本年数            | 上年数            | 提取或分配比例 |
|-----------------------|----------------|----------------|---------|
| 调整前上年未分配利润            | 607,886,381.32 | 457,233,105.08 |         |
| 年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-） |                |                |         |
| 调整后年初未分配利润            | 607,886,381.32 | 457,233,105.08 |         |
| 加：本年归属于母公司股东的净利润      | 156,437,013.95 | 165,345,849.08 |         |
| 盈余公积弥补亏损              |                |                |         |
| 其他转入                  |                |                |         |
| 减：提取法定盈余公积            | 15,604,229.47  | 1,106,172.84   | 10%     |
| 提取任意盈余公积              |                |                |         |
| 应付普通股股利               | 22,644,000.00  | 13,586,400.00  |         |

|            |                |                |  |
|------------|----------------|----------------|--|
| 转作股本的普通股股利 |                |                |  |
| 年末未分配利润    | 726,075,165.80 | 607,886,381.32 |  |

未分配利润说明：

根据 2013 年 5 月 10 日，2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，以公司总股本 45,288 万股为基数，向全体股东派发现金股利，每 10 股派现 0.5 元，共计 22,644,000.00 元，其中向北京能源投资集团公司分派股利 10,248,674.40 元。

## 29、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

| 项 目    | 本年发生数                   | 上年发生数                   |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| 主营业务收入 | 1,468,069,393.00        | 1,069,456,958.82        |
| 其他业务收入 | 5,049,855.20            | 8,906,478.48            |
| 营业收入合计 | <b>1,473,119,248.20</b> | <b>1,078,363,437.30</b> |
| 主营业务成本 | 681,023,590.77          | 478,303,919.11          |
| 其他业务成本 | 2,617,521.14            | 1,463,090.74            |
| 营业成本合计 | <b>683,641,111.91</b>   | <b>479,767,009.85</b>   |

### (2) 主营业务（分行业）

| 行业名称  | 本年发生数                   |                       | 上年发生数                   |                       |
|-------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|       | 营业收入                    | 营业成本                  | 营业收入                    | 营业成本                  |
| 房地产开发 | 1,468,069,393.00        | 681,023,590.77        | 1,069,456,958.82        | 478,303,919.11        |
| 合 计   | <b>1,468,069,393.00</b> | <b>681,023,590.77</b> | <b>1,069,456,958.82</b> | <b>478,303,919.11</b> |

### (3) 主营业务（分产品）

| 产品名称  | 本年发生数                   |                       | 上年发生数                   |                       |
|-------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|       | 营业收入                    | 营业成本                  | 营业收入                    | 营业成本                  |
| 商品房销售 | 1,468,069,393.00        | 681,023,590.77        | 1,069,456,958.82        | 478,303,919.11        |
| 合 计   | <b>1,468,069,393.00</b> | <b>681,023,590.77</b> | <b>1,069,456,958.82</b> | <b>478,303,919.11</b> |

### (4) 主营业务（分地区）

| 地区名称      | 本年发生数                   |                       | 上年发生数                   |                       |
|-----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|           | 营业收入                    | 营业成本                  | 营业收入                    | 营业成本                  |
| 北京地区      | 1,146,718,371.00        | 448,668,790.77        | 906,339,853.82          | 375,218,586.05        |
| 宁夏银川地区    | 304,113,315.00          | 226,350,423.25        | 100,636,111.00          | 58,835,443.56         |
| 内蒙古呼和浩特地区 | 17,237,707.00           | 6,004,376.75          | 62,480,994.00           | 44,249,889.50         |
| 合 计       | <b>1,468,069,393.00</b> | <b>681,023,590.77</b> | <b>1,069,456,958.82</b> | <b>478,303,919.11</b> |

## (5) 前五名客户的营业收入情况

| 期间     | 前五名客户营业收入合计    | 占同期营业收入的比例 (%) |
|--------|----------------|----------------|
| 2013 年 | 140,046,107.00 | 9.51%          |
| 2012 年 | 46,659,568.00  | 4.33%          |

**30、营业税金及附加**

| 项 目     | 本年发生数                 | 上年发生数                 |
|---------|-----------------------|-----------------------|
| 营业税     | 75,725,879.08         | 55,462,042.54         |
| 城市维护建设税 | 5,300,811.54          | 3,882,263.04          |
| 教育费附加   | 2,617,288.01          | 1,795,454.83          |
| 土地增值税   | 222,315,498.57        | 126,884,517.68        |
| 其他      | 1,186,285.04          | 145,686.70            |
| 合 计     | <b>307,145,762.24</b> | <b>188,169,964.79</b> |

**31、销售费用**

| 项 目   | 本年发生数                | 上年发生数                |
|-------|----------------------|----------------------|
| 办公费   | 853,225.57           | 749,937.55           |
| 业务招待费 | 422,656.20           | 217,552.92           |
| 职工薪酬  | 1,037,802.20         | 703,034.00           |
| 物业费   | 1,674,068.72         | 1,952,851.71         |
| 业务宣传费 | 302,756.80           | 543,377.00           |
| 广告费   | 7,071,896.00         | 5,962,409.00         |
| 展览费   | 486,600.00           | 170,970.00           |
| 备案费   | 127,917.26           | 91,091.08            |
| 销售代理费 | 18,587,170.00        | 2,882,455.00         |
| 中介服务费 | 30,000.00            | 108,541.00           |
| 印刷费   | 195,043.00           | 78,260.00            |
| 其他    | 1,715,003.66         | 596,701.04           |
| 合 计   | <b>32,504,139.41</b> | <b>14,057,180.30</b> |

**32、管理费用**

| 项目    | 本年发生数        | 上年发生数        |
|-------|--------------|--------------|
| 办公费   | 435,675.43   | 47,289.10    |
| 业务招待费 | 788,734.34   | 654,003.05   |
| 职工薪酬  | 4,204,052.98 | 5,762,729.54 |

|          |               |               |
|----------|---------------|---------------|
| 折旧费      | 807,581.74    | 802,300.82    |
| 中介机构服务费  | 2,293,981.24  | 1,460,832.20  |
| 水电及物业管理费 | 1,286,825.12  | 586,078.10    |
| 税费       | 4,296,658.16  | 3,662,592.97  |
| 差旅费      | 385,043.80    | 327,261.80    |
| 住房补贴     | 503,524.00    | 531,876.00    |
| 其他       | 3,949,389.88  | 5,425,503.89  |
| 合 计      | 18,951,466.69 | 19,260,467.47 |

**33、财务费用**

| 项 目    | 本年发生数         | 上年发生数        |
|--------|---------------|--------------|
| 利息支出   | 35,822,370.02 | 4,203,715.13 |
| 减：利息收入 | 4,708,664.05  | 1,114,383.60 |
| 手续费    | 266,020.16    | 2,445,683.20 |
| 其他     | 2,479.29      | 3,711.28     |
| 合 计    | 31,382,205.42 | 5,538,726.01 |

**34、投资收益****(1) 投资收益项目明细**

| 项 目                  | 本年发生数          | 上年发生数          |
|----------------------|----------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益       | -16,479,167.66 | -13,367,685.68 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益      |                | 40,000.00      |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | 973,654.97     |                |
| 合 计                  | -15,505,512.69 | -13,327,685.68 |

**(2) 按权益法核算的长期股权投资收益**

| 被投资单位名称        | 本年发生数          | 上年发生数          | 增减变动原因   |
|----------------|----------------|----------------|----------|
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 4,062.65       | -216.04        | 本年联营公司盈利 |
| 京能天阶（北京）投资有限公司 | -16,483,230.31 | -13,367,469.64 | 本年联营公司亏损 |
| 合 计            | -16,479,167.66 | -13,367,685.68 |          |

**35、资产减值损失**

| 项 目    | 本年发生数         | 上年发生数        |
|--------|---------------|--------------|
| 坏账损失   | -1,116,495.02 | 1,482,309.71 |
| 存货跌价损失 | -747,888.43   |              |
| 合 计    | -1,864,383.45 | 1,482,309.71 |

**36、营业外收入**

| 项 目      | 本年发生数     | 上年发生数      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------|-----------|------------|---------------|
| 赔款及补偿款收入 | 28,710.00 | 132,783.00 | 28,710.00     |
| 合 计      | 28,710.00 | 132,783.00 | 28,710.00     |

**37、营业外支出**

| 项 目         | 本年发生数      | 上年发生数      | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 |            | 67,864.57  |               |
| 其中：固定资产处置损失 |            | 67,864.57  |               |
| 对外捐赠        |            | 20,000.00  |               |
| 罚款支出        | 341,107.17 |            | 341,107.17    |
| 其他          | 42,005.08  | 180,774.72 | 42,005.08     |
| 合 计         | 383,112.25 | 268,639.29 | 383,112.25    |

**38、所得税费用**

| 项 目              | 本年发生数          | 上年发生数         |
|------------------|----------------|---------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 71,392,258.44  | 73,931,572.27 |
| 递延所得税调整          |                |               |
| 递延所得税费用          | 32,109,035.09  | 15,316,202.90 |
| 合 计              | 103,501,293.53 | 89,247,775.17 |

**39、基本每股收益和稀释每股收益****(1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示**

| 报告期利润                   | 本年发生数  |        | 上年发生数  |        |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                         | 基本每股收益 | 稀释每股收益 | 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          | 0.35   | 0.35   | 0.37   | 0.37   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.35   | 0.35   | 0.37   | 0.37   |

**(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程**

| 项目                         |         | 本期金额           | 上期金额           |
|----------------------------|---------|----------------|----------------|
| 报告期归属于公司普通股股东的净利润          | P1      | 156,437,013.95 | 165,345,849.08 |
| 报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益       | F       | -341,627.34    | -60,764.11     |
| 报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | P2=P1-F | 156,778,641.29 | 165,406,613.19 |

| 项目                                |                                            | 本期金额           | 上期金额           |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| 稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响            | P3                                         |                |                |
| 稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响   | P4                                         |                |                |
| 年初股份总数                            | S0                                         | 452,880,000.00 | 452,880,000.00 |
| 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数          | S1                                         |                |                |
| 报告期因发行新股或债转股等增加股份数                | Si                                         |                |                |
| 增加股份下一月份起至报告期期末的月份数               | Mi                                         |                |                |
| 报告期因回购等减少股份数                      | Sj                                         |                |                |
| 减少股份下一月份起至报告期期末的月份数               | Mj                                         |                |                |
| 报告期缩股数                            | Sk                                         |                |                |
| 报告期月份数                            | M0                                         | 12             | 12             |
| 发行在外的普通股加权平均数                     | $S=S0+S1+Si \cdot Mi/M0-Sj \cdot Mj/M0-Sk$ | 452,880,000.00 | 452,880,000.00 |
| 加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数 | X1                                         |                |                |
| 计算稀释每股收益的普通股加权平均数                 | $X2=S+X1$                                  | 452,880,000.00 | 452,880,000.00 |
| 其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数             |                                            |                |                |
| 认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数             |                                            |                |                |
| 回购承诺履行而增加的普通股加权数                  |                                            |                |                |
| 归属于公司普通股股东的基本每股收益                 | $Y1=P1/S$                                  | 0.35           | 0.37           |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益        | $Y2=P2/S$                                  | 0.35           | 0.37           |
| 归属于公司普通股股东的稀释每股收益                 | $Y3=(P1+P3)/X2$                            | 0.35           | 0.37           |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益        | $Y4=(P2+P4)/X2$                            | 0.35           | 0.37           |

#### 40、其他综合收益

| 项 目                  | 本年发生数         | 上年发生数      |
|----------------------|---------------|------------|
| ①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额 | -1,321,320.00 | 575,960.00 |
| 减：可供出售金融资产产生的所得税影响   | -330,330.00   | 143,990.00 |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额  |               |            |

|                                       |             |                |
|---------------------------------------|-------------|----------------|
| 小 计                                   | -990,990.00 | 431,970.00     |
| ②按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额          |             | -32,661,370.64 |
| 减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响 |             |                |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额                   |             |                |
| 小 计                                   |             | -32,661,370.64 |
| 合 计                                   | -990,990.00 | -32,229,400.64 |

#### 41、现金流量表项目注释

##### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目    | 本年发生数          | 上年发生数          |
|--------|----------------|----------------|
| 代收代付款项 | 34,372,003.67  | 14,250,835.18  |
| 往来款    | 76,118,935.15  | 84,157,220.97  |
| 利息收入   | 4,708,664.05   | 841,266.98     |
| 投标保证金  | 402,000.00     | 960,000.00     |
| 专项基金返还 |                | 1,819,770.10   |
| 其他     | 1,023,795.07   | 2,476,205.54   |
| 合 计    | 116,625,397.94 | 104,505,298.77 |

##### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目    | 本年发生数          | 上年发生数          |
|--------|----------------|----------------|
| 往来款    | 120,061,367.28 | 128,653,915.71 |
| 广告费    | 6,519,046.00   | 6,068,244.00   |
| 销售代理费  | 10,096,856.00  | 4,106,737.00   |
| 代付款项   | 46,855,925.00  | 72,543,343.18  |
| 中介机构费  | 2,528,090.24   | 3,469,819.20   |
| 展览费    | 410,600.00     | 106,170.00     |
| 其他日常费用 | 25,202,293.80  | 22,537,773.51  |
| 维修费    | 6,724,416.45   | 952,227.35     |
| 其他     | 5,023,122.75   | 29,250,285.68  |
| 合 计    | 223,421,717.52 | 267,688,515.63 |

##### (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项 目 | 本年发生数 | 上年发生数         |
|-----|-------|---------------|
| 融资款 |       | 55,000,000.00 |
| 合 计 |       | 55,000,000.00 |

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目     | 本年发生数         | 上年发生数          |
|---------|---------------|----------------|
| 委托贷款手续费 | 400,000.00    | 3,690,000.00   |
| 项目资金借款  |               | 386,826,914.83 |
| 归还融资款   | 17,712,929.31 | 8,427,892.85   |
| 合 计     | 18,112,929.31 | 398,944,807.68 |

## 42、现金流量表补充资料

## (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

| 项 目                              | 本年金额             | 上年金额            |
|----------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>①将净利润调节为经营活动现金流量：</b>         |                  |                 |
| 净利润                              | 281,997,737.51   | 267,376,462.03  |
| 加：资产减值准备                         | -1,864,383.45    | 1,482,309.71    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 1,606,021.84     | 1,621,564.89    |
| 无形资产摊销                           | 35,480.10        | 23,353.45       |
| 长期待摊费用摊销                         |                  |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列） |                  |                 |
| 固定资产报废损失（收益以“—”号填列）              |                  | 67,864.57       |
| 公允价值变动损失（收益以“—”号填列）              |                  |                 |
| 财务费用（收益以“—”号填列）                  | 35,822,370.02    | 4,203,715.03    |
| 投资损失（收益以“—”号填列）                  | 15,505,512.69    | 13,327,685.68   |
| 递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）             | -32,109,035.09   | 15,316,202.90   |
| 递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）             | -330,330.00      | 143,990.00      |
| 存货的减少（增加以“—”号填列）                 | 131,517,177.62   | -584,443,776.81 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）            | -26,647,119.19   | -1,803,266.70   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）            | 998,311,823.79   | -486,065,608.24 |
| 其他                               |                  |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 1,403,845,255.84 | -768,749,503.49 |
| <b>②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>       |                  |                 |
| 债务转为资本                           |                  |                 |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                  |                 |
| 融资租入固定资产                         |                  |                 |
| <b>③现金及现金等价物净变动情况：</b>           |                  |                 |

| 项 目          | 本年金额             | 上年金额            |
|--------------|------------------|-----------------|
| 现金的年末余额      | 2,507,410,496.63 | 300,770,551.52  |
| 减：现金的年初余额    | 300,770,551.52   | 593,514,227.84  |
| 加：现金等价物的年末余额 |                  |                 |
| 减：现金等价物的年初余额 |                  |                 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 2,206,639,945.11 | -292,743,676.32 |

## (2) 现金及现金等价物的构成

| 项 目            | 年末数              | 年初数            |
|----------------|------------------|----------------|
| ①现金            | 2,507,410,496.63 | 300,770,551.52 |
| 其中：库存现金        | 514,522.00       | 495,645.13     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 2,505,822,319.66 | 300,274,906.39 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 1,073,654.97     |                |
| 可用于支付的存放中央银行款项 |                  |                |
| 存放同业款项         |                  |                |
| 拆放同业款项         |                  |                |
| ②现金等价物         |                  |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |                  |                |
| ②年末现金及现金等价物余额  | 2,507,410,496.63 | 300,770,551.52 |

## 八、资产证券化业务的会计处理

本公司不存在资产证券化业务的事项。

## 九、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

| 母公司名称          | 关联关系  | 企业类型   | 注册地 | 法人代表 | 业务性质                           |
|----------------|-------|--------|-----|------|--------------------------------|
| 北京能源投资(集团)有限公司 | 控股母公司 | 国有独资公司 | 北京市 | 陆海军  | 对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资 |

(续)

| 母公司名称          | 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    |
|----------------|--------|-----------------|------------------|----------|-----------|
| 北京能源投资(集团)有限公司 | 200 亿元 | 45.26%          | 45.26%           | 京能集团     | 769355935 |

## 2、本公司的子公司

| 子公司全称            | 子公司类型 | 企业类型   | 注册地 | 法人代表 | 业务性质  |
|------------------|-------|--------|-----|------|-------|
| 北京天科创业科技有限公司     | 全资子公司 | 有限责任公司 | 北京市 | 王琪   | 房地产开发 |
| 北京天创维嘉房地产开发有限公司  | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京市 | 王琪   | 房地产开发 |
| 宁夏京能房地产开发有限公司    | 控股子公司 | 有限责任公司 | 银川市 | 谢建忠  | 房地产开发 |
| 内蒙古京能房地产开发有限公司   | 控股子公司 | 有限责任公司 | 呼市  | 谢建忠  | 房地产开发 |
| 北京天创世缘房地产开发有限公司  | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京市 | 谢建忠  | 房地产开发 |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司  | 控股子公司 | 有限责任公司 | 大连市 | 谢建忠  | 房地产开发 |
| 北京国电房地产开发有限公司    | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京市 | 徐京付  | 房地产开发 |
| 北京安泰达房地产开发有限责任公司 | 控股子公司 | 有限责任公司 | 北京市 | 谢建忠  | 房地产开发 |
| 天津海航东海岸发展有限公司    | 控股子公司 | 有限责任公司 | 天津市 | 谢建忠  | 房地产开发 |

(续)

| 子公司全称            | 注册资本      | 持股比例<br>(%) | 表决权比例<br>(%) | 组织机构代码     |
|------------------|-----------|-------------|--------------|------------|
| 北京天科创业科技有限公司     | 1,000.00  | 100         | 100          | 802087101  |
| 北京天创维嘉房地产开发有限公司  | 4,868.55  | 51          | 51           | 739394175  |
| 宁夏京能房地产开发有限公司    | 10,000.00 | 70          | 70           | 79994073X  |
| 内蒙古京能房地产开发有限公司   | 3,000.00  | 98.9        | 98.9         | 664057907  |
| 北京天创世缘房地产开发有限公司  | 6,000.00  | 62          | 62           | 726340418  |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司  | 10,000.00 | 51          | 51           | 58203583-5 |
| 北京国电房地产开发有限公司    | 6,000.00  | 90          | 90           | 633694567  |
| 北京安泰达房地产开发有限责任公司 | 1,050.00  | 76          | 76           | 700346117  |
| 天津海航东海岸发展有限公司    | 5000      | 60          | 60           | 55948680-6 |

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司的联营企业情况见附注五、8（3）。

### 4、本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称        | 与本公司关系  | 组织机构代码     |
|----------------|---------|------------|
| 北京天汇成房地产开发有限公司 | 联营企业    | 70023694-6 |
| 京能集团财务有限公司     | 同一控制下企业 | 117662892  |
| 京能源深融资租赁有限公司   | 同一控制下企业 | 58442054-2 |

|                |         |           |
|----------------|---------|-----------|
| 京能源深技术有限责任公司   | 同一控制下企业 | 101176101 |
| 北京市天创房地产开发有限公司 | 同一控制下企业 | 101310032 |

## 5、关联方交易情况

### (1) 出售商品/提供劳务的关联交易

| 关联方            | 关联交易内容 | 关联交易定价原则及决策程序 | 本年发生额         |                | 上年发生额 |                |
|----------------|--------|---------------|---------------|----------------|-------|----------------|
|                |        |               | 金额            | 占同类交易金额的比例 (%) | 金额    | 占同类交易金额的比例 (%) |
| 北京市天创房地产开发有限公司 | 出售商品房  | 市场价           | 61,317,081.00 | 4.16           |       |                |

### (2) 关联方资金拆借

| 关联方            | 拆借金额         | 起始日         | 到期日         | 说 明 |
|----------------|--------------|-------------|-------------|-----|
| 拆入：            |              |             |             |     |
| 北京能源投资(集团)有限公司 | 38,421.76 万元 | 2007 年 12 月 | 2013 年 12 月 | 借款  |
| 京能源深融资租赁有限公司   | 5500 万元      | 2012 年 5 月  | 2015 年 5 月  | 融资款 |

京能集团向本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司提供项目资金 384,217,611.55 元，该笔借款本金已于 2012 年 12 月提前归还完毕，截止 2013 年 12 月末，应付资金占用费利息 167,285,433.62 元，利率按 3-5 年同期银行贷款基准利率上浮 0.582%。

### (3) 其他关联交易

①本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司 2013 年向本公司控股股东京能集团申请新增委托贷款 3.0 亿元人民币，京能集团委托京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）放贷，委托贷款起讫日期为 2013 年 6 月 17 日至 2015 年 6 月 16 日，贷款年利率为 6.51%，本期支付手续费 150 万元，本年度应付利息支出 10,741,500 元。

②本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司 2012 年向京能集团财务有限公司借款 2.0 亿元人民币，起讫日期为 2012 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日，贷款年利率为 9.225%，借款当年支付手续费 369 万元，本年度应付利息支出 9,652,083.33 元，累计应付利息支出 13,060,208.33 万元；该笔借款本年已提前归还。

③ 本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司 2011 年向本公司控股股东京能集团申请委托贷款 3.0 亿元人民币，京能集团委托京能财务公司发放，委托贷款起讫日期为 2011 年 6 月 17 日至 2013 年 6 月 17 日，贷款年利率为 6.77%，借款当年支付手续费 369.00 万元，本年度应付利息支出 9,656,500 元，累计应付利息支出 41,230,666.67 元，该笔借款已归还。

④ 本公司与京能财务公司签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2013 年末在京能财务公司存款余额 150,099,855.18 元，2013 年度在京能财务公司的利息收入为 242,090.60 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 关联方应收、预付款项

| 项目名称       | 关联方          | 年末数                 |                  | 年初数                 |      |
|------------|--------------|---------------------|------------------|---------------------|------|
|            |              | 账面余额                | 坏账准备             | 账面余额                | 坏账准备 |
| 其他应收款      | 京能源深融资租赁有限公司 | 2,750,000.00        | 55,000.00        | 2,750,000.00        |      |
| <b>合 计</b> |              | <b>2,750,000.00</b> | <b>55,000.00</b> | <b>2,750,000.00</b> |      |

### (2) 关联方应付、预收款项

| 项目名称      |                | 年末数                   | 年初数                   |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 其他应付款     | 北京天汇成房地产开发有限公司 | 43,341,776.83         | 43,341,776.83         |
| 其他应付款     | 北京能源投资（集团）有限公司 | 167,285,433.62        | 167,285,433.62        |
| 长期应付款     | 京能源深融资租赁有限公司   | 28,859,177.84         | 46,572,107.15         |
| <b>合计</b> |                | <b>239,486,388.29</b> | <b>257,199,317.60</b> |

## 十、股份支付

截止至 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的股份支付事项。

## 十一、或有事项

### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司的控股子公司北京天科创业科技有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、内蒙古京能房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司及宁夏京能分别为天创科

技大厦、天创世缘大厦和四合上院、京能花园、国典大厦及国典华园、京能天下川商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2013 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额分别为人民币 2,070,727.02 元、469,166,473.37 元、139,745,514.43 元、9,542,172.50 元、8,213,521.92 元；截止目前承购人未发生违约，且抵押房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## 十二、承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

## 十三、其他重要事项说明

### 1、以公允价值计量的资产和负债

| 项 目      | 年初金额          | 本年公允价值<br>变动损益 | 计入权益的<br>累计公允价值<br>变动 | 本年计<br>提的减<br>值 | 年末金额         |
|----------|---------------|----------------|-----------------------|-----------------|--------------|
| 可供出售金融资产 | 10,333,400.00 | -1,321,320.00  | 5,412,080.00          |                 | 9,012,080.00 |
| 金融资产小计   | 10,333,400.00 | -1,321,320.00  | 5,412,080.00          |                 | 9,012,080.00 |

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类列示

| 种类              | 年末数              |        |              |        |
|-----------------|------------------|--------|--------------|--------|
|                 | 账面余额             |        | 坏账准备         |        |
|                 | 金额               | 比例 (%) | 金额           | 比例 (%) |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,136,261,955.73 | 100.00 | 6,986,291.38 | 0.61   |
| 账龄分析组合          | 1,136,261,955.73 | 100.00 | 6,986,291.38 | 0.61   |
| 组合小计            | 1,136,261,955.73 | 100.00 | 6,986,291.38 | 0.61   |
| 合 计             | 1,136,261,955.73 | --     | 6,986,291.38 | --     |

(续)

| 种 类             | 年初数              |        |               |        |
|-----------------|------------------|--------|---------------|--------|
|                 | 账面余额             |        | 坏账准备          |        |
|                 | 金额               | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,121,813,872.50 | 100.00 | 14,104,672.70 | 1.26   |
| 账龄分析组合          | 1,121,813,872.50 | 100.00 | 14,104,672.70 | 1.26   |
| 组合小计            | 1,121,813,872.50 | 100.00 | 14,104,672.70 | 1.26   |
| 合 计             | 1,121,813,872.50 | --     | 14,104,672.70 | --     |

## (2) 坏账准备的计提情况

①组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

| 账 龄     | 年末数              |        |              | 年初数              |        |               |
|---------|------------------|--------|--------------|------------------|--------|---------------|
|         | 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   | 810,383,635.03   | 71.32  |              | 439,885,551.80   | 39.21  |               |
| 1 至 2 年 | 43,950,000.00    | 3.87   | 879,000.00   | 124,157,397.20   | 11.07  | 902,931.86    |
| 2 至 3 年 | 124,157,397.20   | 10.93  | 2,483,147.94 | 557,292,632.72   | 49.68  | 12,726,068.74 |
| 3 至 4 年 | 157,292,632.72   | 13.84  | 3,145,852.66 |                  |        |               |
| 4 至 5 年 |                  |        |              | 5,237.37         |        | 2,618.69      |
| 5 年以上   | 478,290.78       | 0.04   | 478,290.78   | 473,053.41       | 0.04   | 473,053.41    |
| 合 计     | 1,136,261,955.73 | --     | 6,986,291.38 | 1,121,813,872.50 | --     | 14,104,672.70 |

## (3) 其他应收款金额前五名单位情况

| 单位名称            | 与本公司关系 | 金额               | 年限             | 占其他应收款总额的比例 (%) |
|-----------------|--------|------------------|----------------|-----------------|
| 天津海航东海岸发展公司     | 关联方    | 688,523,330.95   | 1 年以内及 1 至 4 年 | 60.60           |
| 宁夏京能房地产开发有限公司   | 关联方    | 332,719,566.17   | 1 年以内          | 29.28           |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司 | 关联方    | 65,644,175.00    | 1 年以内          | 5.78            |
| 北京天科创业科技有限公司    | 关联方    | 46,146,592.83    | 1 年以内及 2-3 年   | 4.06            |
| 京能源深融资租赁有限公司    | 关联方    | 2,750,000.00     | 1-2 年          | 0.24            |
| 合 计             |        | 1,135,783,664.95 | --             | 99.96           |

## (4) 应收关联方账款情况

| 项目名称            | 年末数              |              | 年初数              |               |
|-----------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
|                 | 账面余额             | 坏账准备         | 账面余额             | 坏账准备          |
| 天津海航东海岸发展公司     | 688,523,330.95   | 5,550,068.74 | 677,503,437.09   | 12,726,068.74 |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司 | 65,644,175.00    |              | 20,300,000.00    |               |
| 宁夏京能房地产开发有限公司   | 332,719,566.17   |              | 375,635,551.80   |               |
| 北京天科创业科技有限公司    | 46,146,592.83    | 902,931.86   | 45,146,592.83    | 902,931.86    |
| 京能源深融资租赁有限公司    | 2,750,000.00     | 55,000.00    | 2,750,000.00     |               |
| 合 计             | 1,135,783,664.95 | 6,508,000.60 | 1,121,335,581.72 | 13,629,000.60 |

## 2、长期股权投资

| 被投资单位             | 核算方法 | 投资成本       | 年初数                   | 增减变动                  | 年末数                   |
|-------------------|------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1、对子公司投资</b>   |      |            |                       |                       |                       |
| 北京天科创业科技有限公司      | 成本法  | 1388.32 万元 | 13,883,202.06         |                       | 13,883,202.06         |
| 北京天创维嘉房地产开发有限公司   | 成本法  | 2303.82 万元 | 23,038,244.34         |                       | 23,038,244.34         |
| 宁夏京能房地产开发有限公司     | 成本法  | 7000 万元    | 70,000,000.00         |                       | 70,000,000.00         |
| 内蒙古京能房地产开发有限公司    | 成本法  | 2670 万元    | 26,700,000.00         |                       | 26,700,000.00         |
| 北京天创世缘房地产开发有限公司   | 成本法  | 4371.46 万元 | 43,714,622.84         |                       | 43,714,622.84         |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司   | 成本法  | 5100 万元    | 51,000,000.00         |                       | 51,000,000.00         |
| 北京国电房地产开发有限公司     | 成本法  | 7630.83 万元 | 76,308,294.54         |                       | 76,308,294.54         |
| 北京安泰达房地产开发有限公司    | 成本法  | 798 万元     | 7,980,000.00          |                       | 7,980,000.00          |
| 天津海航东海岸发展有限公司     | 成本法  | 3000 万元    | 24,500,000.00         | 5,500,000.00          | 30,000,000.00         |
| <b>2、对联营企业投资</b>  |      |            |                       |                       |                       |
| 北京天汇成房地产开发有限公司    | 权益法  | 4000 万元    | 36,145,474.06         | 4,062.65              | 36,149,536.71         |
| 京能天阶（北京）投资有限公司    | 权益法  | 31000 万元   | 263,181,582.11        | -16,483,230.31        | 246,698,351.80        |
| <b>3、其他长期股权投资</b> |      |            |                       |                       |                       |
| 北京翰达金晟置业有限公司      | 成本法  | 10 万元      | 100,000.00            |                       | 100,000.00            |
| <b>合 计</b>        |      |            | <b>636,551,419.95</b> | <b>-10,979,167.66</b> | <b>625,572,252.29</b> |

## (1) 长期股权投资明细情况

(续)

| 被投资单位           | 在被投资单位持股比例 (%) | 在被投资单位享有表决权比例 (%) | 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 | 本年计提减值准备 | 本年现金红利 |
|-----------------|----------------|-------------------|------------------------|------|----------|--------|
| <b>1、对子公司投资</b> |                |                   |                        |      |          |        |
| 北京天科创业科技有限公司    | 100.00%        | 100.00%           |                        |      |          |        |
| 北京天创维嘉房地产开发有限公司 | 51.00%         | 51.00%            |                        |      |          |        |
| 宁夏京能房地产开发有限公司   | 70.00%         | 70.00%            |                        |      |          |        |

| 被投资单位           | 在被投资单位持股比例 (%) | 在被投资单位享有表决权比例 (%) | 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 | 本年计提减值准备 | 本年现金红利         |
|-----------------|----------------|-------------------|------------------------|------|----------|----------------|
| 内蒙古京能房地产开发有限公司  | 89.00%         | 89.00%            |                        |      |          | 41,369,803.81  |
| 北京天创世缘房地产开发有限公司 | 62.00%         | 62.00%            |                        |      |          | 124,000,000.00 |
| 大连京能阳光房地产开发有限公司 | 51.00%         | 51.00%            |                        |      |          |                |
| 北京国电房地产开发有限公司   | 90.00%         | 90.00%            |                        |      |          |                |
| 北京安泰达房地产开发有限公司  | 76.00%         | 76.00%            |                        |      |          |                |
| 天津海航东海岸发展有限公司   | 60.00%         | 60.00%            |                        |      |          |                |
| 2、对联营企业投资       |                |                   |                        |      |          |                |
| 北京天汇成房地产开发有限公司  | 36.37%         | 36.37%            |                        |      |          |                |
| 京能天阶（北京）投资有限公司  | 31.00%         | 31.00%            |                        |      |          |                |
| 3、其他长期股权投资      |                |                   |                        |      |          |                |
| 北京翰达金晟置业有限公司    | 1%             | 1%                |                        |      |          |                |
| 合 计             | --             | --                |                        |      |          | 165,369,803.81 |

### 3、投资收益

#### (1) 投资收益项目明细

| 项 目                  | 本年发生数          | 上年发生数          |
|----------------------|----------------|----------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益       | 165,369,803.81 | 9,117,233.51   |
| 权益法核算的长期股权投资收益       | -16,479,167.66 | -13,367,685.68 |
| 持有至到期投资持有期间取得的投资收益   | 41,398,333.33  | 30,877,424.48  |
| 持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | 973,654.97     |                |
| 合 计                  | 191,262,624.45 | 26,626,972.31  |

### 4、现金流量表补充资料

| 项 目                              | 本年金额                    | 上年金额                   |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>①将净利润调节为经营活动现金流量：</b>         |                         |                        |
| 净利润                              | 156,042,294.68          | 11,061,728.39          |
| 加：资产减值准备                         | -7,118,381.32           | 2,484,457.29           |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 70,870.02               | 86,772.21              |
| 无形资产摊销                           | 13,739.56               | 2,156.00               |
| 长期待摊费用摊销                         |                         |                        |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列） |                         | 1,292.00               |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列）              |                         |                        |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列）              |                         |                        |
| 财务费用（收益以“－”号填列）                  | 35,258,620.02           | 6,524,074.65           |
| 投资损失（收益以“－”号填列）                  | -191,262,624.45         | -26,626,972.31         |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）             | 1,779,595.33            | -621,114.32            |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）             | -330,330.00             | 143,990.00             |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）                 |                         |                        |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）            | -21,566,464.55          | -440,689,575.55        |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）            | -479,595,301.02         | 380,930,506.23         |
| 其他                               |                         |                        |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>             | <b>-506,707,981.73</b>  | <b>-66,702,685.41</b>  |
| <b>②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>       |                         |                        |
| 债务转为资本                           |                         |                        |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                         |                        |
| 融资租入固定资产                         |                         |                        |
| <b>③现金及现金等价物净变动情况：</b>           |                         |                        |
| 现金的年末余额                          | 1,472,981,025.50        | 111,396,540.19         |
| 减：现金的年初余额                        | 111,396,540.19          | 503,715,961.79         |
| 加：现金等价物的年末余额                     |                         |                        |
| 减：现金等价物的年初余额                     |                         |                        |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>              | <b>1,361,584,485.31</b> | <b>-392,319,421.60</b> |

（1）将净利润调节为经营活动现金流量的信息

（2）现金及现金等价物的构成

| 项 目            | 年末数              | 年初数            |
|----------------|------------------|----------------|
| ①现金            | 1,472,981,025.50 | 111,396,540.19 |
| 其中：库存现金        | 186,538.74       | 115,692.02     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 1,471,820,831.79 | 111,280,848.17 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 973,654.97       |                |
| 可用于支付的存放中央银行款项 |                  |                |
| 存放同业款项         |                  |                |
| 拆放同业款项         |                  |                |
| ②现金等价物         |                  |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |                  |                |
| ①年末现金及现金等价物余额  | 1,472,981,025.50 | 111,396,540.19 |

## 十五、补充资料

### 1、非经常性损益明细表

| 项 目                                                                                     | 本年数 | 上年数        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 非流动性资产处置损益                                                                              |     | -67,864.57 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免                                                               |     |            |
| 计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外                              |     |            |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                                                   |     |            |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                    |     |            |
| 非货币性资产交换损益                                                                              |     |            |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                                                          |     |            |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                                             |     |            |
| 债务重组损益                                                                                  |     |            |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                                                   |     |            |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                                               |     |            |
| 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益                                                             |     |            |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                                   |     |            |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |     |            |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                     |     |            |

| 项 目                                  | 本年数         | 上年数        |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| 对外委托贷款取得的损益                          |             |            |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益     |             |            |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 |             |            |
| 受托经营取得的托管费收入                         |             |            |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                   | -354,402.25 | -27,991.72 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                    |             |            |
| 小 计                                  | -354,402.25 | -95,856.29 |
| 所得税影响额                               | -3,323.77   | -12,232.85 |
| 少数股东权益影响额（税后）                        | -9,451.14   | -22,859.34 |

## 2、境内外会计准则下会计数据差异

无

## 3、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                | 加权平均净资产收益率 | 每股收益（元/股） |        |
|----------------------|------------|-----------|--------|
|                      |            | 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       | 11.98%     | 0.35      | 0.35   |
| 扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润 | 12.00%     | 0.35      | 0.35   |

### （1）净资产收益率及每股收益的计算过程：

| 项目                            |         | 本期金额             | 上期金额             |
|-------------------------------|---------|------------------|------------------|
| 报告期归属于公司普通股股东的净利润             | P1      | 156,437,013.95   | 165,345,849.08   |
| 报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益          | F       | -341,627.34      | -60,764.11       |
| 报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润    | P2=P1-F | 156,778,641.29   | 165,406,613.19   |
| 归属于公司普通股股东的年初净资产              | E0      | 1,239,173,211.56 | 1,120,160,230.07 |
| 报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产 | Ei      | 0                | 0                |
| 新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数          | Mi      | 0                | 0                |
| 报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产  | Ej      | 22,644,000.00    | 13,586,400.00    |

| 项目                             |                                                           | 本期金额             | 上期金额             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数           | Mj                                                        | 6                | 4                |
| 其他事项引起的净资产增减变动                 | Ek                                                        | -990,990.00      | -32,746,467.59   |
| 其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数         | Mk                                                        | 1                | 1                |
| 报告期月份数                         | M0                                                        | 12               | 12               |
| 归属于公司普通股股东的期末净资产               | E1                                                        | 1,371,975,235.51 | 1,239,173,211.56 |
| 归属于公司普通股股东的加权平均净资产             | $E2=E0+P1/2+Ei \cdot Mi/M0-Ej \cdot Mj/M0+Ek \cdot Mk/M0$ | 1,305,987,136.04 | 1,195,575,482.31 |
| 归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率          | $Y1=P1/E2$                                                | 11.98%           | 13.83%           |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率 | $Y2=P2/E2$                                                | 12.00%           | 13.83%           |

## (2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算

| 报告期利润                   | 基本每股收益 |      | 稀释每股收益 |      |
|-------------------------|--------|------|--------|------|
|                         | 本期金额   | 上期金额 | 本期金额   | 上期金额 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 0.35   | 0.37 | 0.35   | 0.37 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.35   | 0.37 | 0.35   | 0.37 |

## 4、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

## (1) 资产负债表项目

| 报表项目    | 年末数              | 年初数              | 变动金额             | 变动浮动(%)  | 注释                            |
|---------|------------------|------------------|------------------|----------|-------------------------------|
| 货币资金    | 2,507,410,496.63 | 300,770,551.52   | 2,206,639,945.11 | 733.66%  | 主要原因是本期借入长期借款 20 亿            |
| 存货      | 4,007,572,104.45 | 4,139,089,282.07 | -131,517,177.62  | -3.18%   | 本期确认销售相应结转成本                  |
| 其他流动资产  | 53,019,734.89    | 28,609,353.96    | 24,410,380.93    | 85.32%   | 本年度将应缴税费明细项负值重分类至本科目所致        |
| 无形资产    | 457,896.19       | 80,960.29        | 376,935.90       | 465.58%  | 本年新增软件                        |
| 递延所得税资产 | 63,341,181.14    | 31,232,146.05    | 32,109,035.09    | 102.81%  | 主要原因是四合上院项目本期预收毛利形成的暂时性差异较大所致 |
| 短期借款    |                  | 430,000,000.00   | -430,000,000.00  | -100.00% | 本期归还源深节能技术公司及交通银行天            |

|            |                  |                |                  |          |                                    |
|------------|------------------|----------------|------------------|----------|------------------------------------|
|            |                  |                |                  |          | 坛支行短期借款所致                          |
| 应付账款       | 305,490,874.16   | 175,227,602.15 | 130,263,272.01   | 74.34%   | 本年度四合上院项目、京能花园项目、京能天下川项目均结算工程进度款所致 |
| 预收账款       | 1,111,787,574.46 | 524,251,107.46 | 587,536,467.00   | 112.07%  | 本年度四合上院、京能天下川商品房预售较上年增加            |
| 应交税费       | 586,939,699.98   | 373,943,909.55 | 212,995,790.43   | 56.96%   | 主要是四合上院项目计提的土地增值所致                 |
| 应付利息       | 19,222,038.75    | 8,561,538.75   | 10,660,500.00    | 124.52%  | 主要是本期增加长期借款 20 亿产生的利息              |
| 应付股利       | 97,869,823.74    | 112,750,712.83 | -14,880,889.09   | -13.20%  | 本公司及子公司宣告发放股利暂未支付                  |
| 其他应付款      | 380,778,399.17   | 421,292,496.97 | -40,514,097.80   | -9.62%   | 支付往来款及支付代收业主款项                     |
| 一年内到期非流动负债 |                  | 300,000,000.00 | -300,000,000.00  | -100.00% | 一年内到期借款已归还                         |
| 长期借款       | 2,603,050,000.00 | 803,050,000.00 | 1,800,000,000.00 | 224.15%  | 主要是增加信托借款 20 亿和宁夏还款 2 亿所致          |
| 长期应付款      | 28,859,177.84    | 46,572,107.15  | -17,712,929.31   | -38.03%  | 应付融资款                              |

## (2) 利润表项目

| 报表项目    | 本期数              | 上期数              | 变动金额           | 变动浮动 (%) | 注释                                     |
|---------|------------------|------------------|----------------|----------|----------------------------------------|
| 营业收入    | 1,473,119,248.20 | 1,078,363,437.30 | 394,755,810.90 | 36.61%   | 本期商品房销售较上年增加                           |
| 营业成本    | 683,641,111.91   | 479,767,009.85   | 203,874,102.06 | 42.49%   | 本期商品房销售较上年增加                           |
| 营业税金及附加 | 307,145,762.24   | 188,169,964.79   | 118,975,797.45 | 63.23%   | 四合上院、京能天下川项目收入增加，导致营业税、土地增值税等税费计提金额增加。 |
| 销售费用    | 32,504,139.41    | 14,057,180.30    | 18,446,959.11  | 131.23%  | 预售商品房增加导致销售代理费增加                       |
| 财务费用    | 31,382,205.42    | 5,538,726.01     | 25,843,479.41  | 466.60%  | 借款增加导致财务费用增加                           |
| 投资收益    | -15,505,512.69   | -13,327,685.68   | -2,177,827.01  | 16.34%   | 投资联营企业本期亏损增加所致                         |
| 所得税费用   | 103,501,293.53   | 89,247,775.17    | 14,253,518.36  | 15.97%   | 利润总额增加、抵消内部资金占用产生的递延所得税影响所得税费用所致       |

## (3) 现金流量表项目

| 报表项目           | 本期数              | 上期数              | 变动金额             | 变动浮动 (%) | 注释                      |
|----------------|------------------|------------------|------------------|----------|-------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2,061,536,229.48 | 483,234,014.18   | 1,578,302,215.30 | 326.61%  | 本年商品房销售较上年增加所致          |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 116,625,397.94   | 104,505,298.77   | 12,120,099.17    | 11.60%   | 本年度收到代收代付款项、存款利息收入增加    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 231,935,890.87   | 895,638,329.09   | -663,702,438.22  | -74.10%  | 主要原因是上期支付“大连琥珀湾”项目大额土地款 |
| 支付的各项税费        | 280,860,909.98   | 159,960,104.33   | 120,900,805.65   | 75.58%   | 主要是本期销售增加,相应缴税增加        |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 223,421,717.52   | 267,688,515.63   | -44,266,798.11   | -16.54%  | 本年代付款项减少所致              |
| 投资支付的现金        | 5,500,000.00     | 2,456,600.00     | 3,043,400.00     | 123.89%  | 本年度收购天津子公司少数股东股权所致      |
| 吸收投资收到的现金      |                  | 39,200,000.00    | -39,200,000.00   | -100.00% | 上年度控股子公司大连京能公司收到二期注资款   |
| 取得借款所收到的现金     | 2,300,000,000.00 | 1,230,000,000.00 | 1,070,000,000.00 | 86.99%   | 主要是收到 20 亿长期借款所致        |
| 偿还债务所支付的现金     | 1,230,000,000.00 | 380,000,000.00   | 850,000,000.00   | 223.68%  | 偿还向银行及京能集团、财务公司的短期、长期借款 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 18,112,929.31    | 398,944,807.68   | -380,831,878.37  | -95.46%  | 上年度偿还京能集团的项目资金款所致       |

## 十六、财务报表的批准

本公司申报财务报表及财务报表附注业经本公司董事会会议于 2014 年 3 月 19 日批准。





# 合伙企业营业执照

注册号 110000013615629

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路169号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛,顾仁荣

合伙企业类型 特殊普通合伙企业

经营范围 许可经营项目: 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
一般经营项目: 无

登记机关



2013年10月11日

请于每年3月1日至6月30日向登记主管机关申报年检

中华人民共和国国家工商行政管理总局制

证书序号: NO. 019511

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一一年九月二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 9180万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14