



**BEIH-ZY**  
**京能置业**

# 京能置业股份有限公司

600791

## 2009 年半年度报告

## 目录

一、重要提示 .....	2
二、公司基本情况 .....	2
三、股本变动及股东情况 .....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况 .....	6
五、董事会报告 .....	7
六、重要事项 .....	9
七、财务报告（未经审计） .....	13
八、备查文件目录 .....	57

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

## 二、公司基本情况

### (一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：京能置业股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：京能置业  
公司英文名称：BEIH-PROPERTY CO., LTD.  
公司英文名称缩写：BEIH-ZY
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：京能置业  
公司 A 股代码：600791
- 3、 公司注册地址：北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西八层  
公司办公地址：北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦十二层西侧  
邮政编码：100080  
公司国际互联网网址：WWW.BEIH-ZY.COM  
公司电子信箱：JNZY@BEIH-ZY.COM
- 4、 法定代表人：徐京付
- 5、 公司董事会秘书：朱兆梅  
电话：010-62698639  
传真：010-62698709  
E-mail：JNZY@BEIH-ZY.COM  
联系地址：北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦十二层西侧  
公司证券事务代表：王风华  
电话：010-62698709  
传真：010-62698709  
E-mail：JNZY@BEIH-ZY.COM  
联系地址：北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦十二层西侧
- 6、 公司信息披露报纸名称：中国证券报、上海证券报  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

## (二) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	2,586,897,671.49	3,327,917,785.84	-22.27
所有者权益(或股东权益)	814,752,474.74	829,749,883.62	-1.81
每股净资产(元)	1.80	1.83	-1.64
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	-14,481,095.89	89,220,384.63	-116.23
利润总额	-14,440,646.29	91,117,043.63	-115.85
净利润	-15,125,422.64	67,691,809.38	-122.34
扣除非经常性损益后的净利润	-16,256,326.12	-8,562,357.55	-89.86
基本每股收益(元)	-0.0334	0.1993	-116.76
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.0359	-0.0252	-42.46
净资产收益率(%)	-1.86	8.60	减少 10.46 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-161,704,272.74	-564,829,351.33	71.37
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.357	-1.25	71.44

## 2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,103,600.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	40,449.60
少数股东权益影响额	-3,033.72
所得税影响额	-10,112.40
合计	1,130,903.48

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									

1、国家持股	204,945,059	45.25	0	0	0	38,610	38,610	204,983,669	45.26
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	834,888	0.18	0	0	0	-257,400	-257,400	577,488	0.13
其中：境内非国有法人持股	823,680	0.18	0	0	0	-257,400	-257,400	566,280	0.13
境内自然人持股	11,208	0	0	0	0	0	0	11,208	0
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
有限售条件股份合计	205,779,947	45.43	0	0	0	-218,790	-218,790	205,561,157	45.39
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	247,100,053	54.57	0	0	0	218,790	218,790	247,318,843	54.61
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
无限售条件流通股合计	247,100,053	54.57	0	0	0	218,790	218,790	247,318,843	54.61
三、股份总数	452,880,000	100	0	0	0	0	0	452,880,000	100

### 股份变动的过户情况

本公司法人股东贵阳南明发展印刷厂因其营业执照被吊销，于2009年4月通过人民法院民事调解的方式已将其所持我公司股份过户给自然人易献伦，过户后易献伦持有我公司股份257400股。公司2006年进行股改时，京能集团为其垫付股份16,087股，经本公司后续送股及转增股本后，垫付股份增加至38,610股。2009年6月9日，易献伦向京能集团偿还了垫付股份38,610股，致使本公司国家股增加38,610股，无限售条件流通股增加218,790股（详细内容见公司于2009年6月24日在中国证券报、上海证券报披露的“临2009-017号”公告）。

## （二）股东和实际控制人情况

### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	45,507 户					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件	质押或冻结

		例 (%)			股份数量	的股份数量
北京能源投资(集团)有限公司	国有法人	45.26	204,983,645	38,610	204,983,645	无
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	其他	2.16	9,774,260	9,774,260	0	未知
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	0	0	未知
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	1.55	6,999,853	6,999,853	0	未知
上海华询资产管理有限公司	境内非国有法人	1.51	6,847,000	-397,731	0	未知
东方证券—农行—东方红3号集合资产管理计划	其他	0.88	3,999,885	3,999,885	0	未知
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.53	2,400,000	2,400,000	0	未知
陕西工业技术研究院	其他	0.51	2,299,104	-2,748,500	0	未知
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	0.41	1,866,300	1,866,300	0	未知
中国银行股份有限公司—泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	其他	0.33	1,500,000	1,500,000	0	未知

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	9,774,260	人民币普通股
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	6,999,853	人民币普通股
上海华询资产管理有限公司	6,847,000	人民币普通股
东方证券—农行—东方红3号集合资产管理计划	3,999,885	人民币普通股
贵州省技术改造投资公司	2,400,000	人民币普通股
陕西工业技术研究院	2,299,104	人民币普通股
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证	1,866,300	人民币普通股

券投资基金		
中国银行股份有限公司—泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	1,500,000	人民币普通股
董玥	1,312,700	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司未知上述无限售股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>公司未知前十名无限售股东和前十名股东之间，是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>	

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	北京能源投资(集团)有限公司	204,983,645	2010年4月27日	45,288,000	详见“六(九)承诺事项履行情况”
2.	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400	-	-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东与其协商确定。
3.	贵州证券登记公司	154,440	-	-	
4.	贵州省贵阳市云桥针纺采购供应站	51,480	-	-	
5.	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	-	-	
6.	贵州省华星工贸公司	51,480	-	-	
7.	贵州省旅游投资有限公司	24	-	-	
8.	王琪(董事)	10,038	-	-	
9.	方秀君(监事)	1,170	-	-	

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

## (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、经公司于2009年4月16日召开的2008年度股东大会审议，通过了公司董事会换届的议案。公司第六届董事会由四位董事徐京付先生、杨豫鲁先生、谢建忠先生、王琪先生和三位独立董事邢少军先生、陈倩女士、徐小舸女士共同组成(任期自2009年4月16日至2012年4月15日止)；

2、经公司于2009年4月16日召开的2008年度股东大会审议，通过了公司监事会换届的议案。公司第五届监事会由经股东大会选举通过的方秀君女士、徐小萍女士和由职工代表大会选举通过的职工监事赵锐先生共同组成(任期自2009年4月16日至2012年4月15日止)；

3、经公司于2009年4月16日召开的第六届董事会第一次临时会议审议，选举徐京付先

生任公司第六届董事会董事长（任期自 2009 年 4 月 16 日至 2012 年 4 月 15 日止）；同意聘任谢建忠先生任公司总经理（任期自 2009 年 4 月 16 日起至 2010 年 8 月 15 日止）；同意聘任朱兆梅女士任公司董事会秘书（任期自 2009 年 4 月 16 日起至 2012 年 4 月 15 日止）；4、经公司于 2009 年 4 月 16 日召开的第六届董事会第一次临时会议审议，通过了公司战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会和提名委员会的换届议案。

5、经公司于 2009 年 4 月 16 日召开的第五届监事会第一次会议审议，选举方秀君女士任公司第五届监事会主席（任期自 2009 年 4 月 16 日起至 2012 年 4 月 15 日止）。

## 五、董事会报告

### （一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

上半年，我国房地产市场的走势让很多人始料未及，3 月份之前尚延续着去年年底的疲软态势，而 3 月份之后则出现了较大的变化，北京、上海、广州、深圳等一些大中城市的房屋销售面积迅速增长，房价持续上升。根据国家统计局数据显示，1-6 月，全国商品房销售面积 34109 万平方米，同比增长 31.7%；商品房销售额 15800 亿元，同比增长 53%。

在当前的宏观形势下，我们认为此次房价上涨的原因主要有以下几点：一是，2008 年 10 月之后，国家从财税、金融等方面出台了一系列的救助措施：1、对房地产交易税进行了调整，其中包括：契税下调、印花税、土地增值税暂免，二手房转让的营业税免税限定从“5 年”缩小为“2 年”；2、下调资本金比例，降低房地产开发商贷款门槛。随着政策累计效应的释放，这些重大政策对于稳定房地产市场发展起到了一定的作用；二是，今年上半年我国新增贷款 7.37 万亿元，超过了 2008 年全年的新增贷款的 1.47 倍。信贷资金的投放释放了大量的流动性，助长了资产价格的上升；三是，投资者对未来通货膨胀的预期较为强烈，房地产的投资性需求增加迅猛。

虽然上半年房地产市场有所转好，但因我公司目前开发的项目均处于开发投入阶段，项目的绝大部分利润应在明后几年内方能结转，故报告期内，公司因可售存量商品房较少，致使公司业绩有所下滑，现将公司主要财务状况分析如下：

单位：万元

项目	期末数	期初数	增减幅度(%)	重大变动原因说明
存货	124,207.29	197,410.64	-37.08	转让项目公司所致
应付账款	14,483.13	45,745.45	-68.34	
预收款项	595.22	2,636.73	-77.43	
其他应付款	71,211.96	105,761.55	-32.67	
总资产	258,689.77	332,791.78	-22.27	
归属于母公司的股东权益	81,475.25	82,974.99	-1.81	

项目	本期数	上年同期数	增减幅度(%)	重大变动原因说明
营业总收入	1,417.98	3,829.50	-62.97	可确认收入减少
营业总成本	2,976.45	4,953.05	-39.91	

利润总额	-1,444.06	9,111.70	-115.85	上年同期有较大投资收益
归属于母公司所有者的净利润	-1,512.54	6,769.18	-122.34	营业收入减少

## 现金流量比较情况

项目	本期数	上年同期数	增减幅度(%)	重大变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-16,170.43	-56,482.94	71.37	项目投资支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-712.14	13,646.31	-105.22	上年同期收回投资较大
筹资活动产生的现金流量净额	8,454.58	61,794.38	-86.32	本期筹资现金流入较小

管理层认为，公司目前面临的主要风险为宏观政策风险，面对房地产上半年的走势，不排除国家会对房地产实施一系列的降温政策；同时，管理层也认为，公司目前的房地产项目处于较好的地理位置，抗风险能力较强。如公司棉花片项目位于北京市宣武门外大街与两广大道交口东北角，处于北京二环内，地理位置稀缺，项目销售前景看好；银川项目和内蒙古呼和浩特项目分别位于二、三线城市，房地产市场发展势头相对较好。但由于这些项目均处在开发投入阶段，致使公司 2009 年可结转利润有限。在今后的日子里，我们将调整自己的管理模式，加强项目的产品策划和营销策划，加强成本控制，进一步增强公司的整体实力，使公司和股东的利益最大化。

下半年，公司将在继续做好原有工作的基础上，重点做好以下工作：优化公司组织结构、岗位人员配置和业务流程，完善管控模式和实施人才队伍建设；盘活存量资产，提高资产收益水平；加大融资工作力度，提高资金利用水平。经营层将克服困难，努力完成董事会下达的经营计划。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

## 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:万元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产开发	1,417.98	609.21	57.04	-97.13	-97.67	增加 10.22 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0 元。

## 2、主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	1,417.98	-97.13

## 3、公司在经营中出现的问题与困难

公司资产规模偏小，项目滚动开发能力偏弱，在保证利润稳定方面欠佳，是公司目前遇到的主要问题，也是致使报告期业绩下滑的主要原因。针对上述问题，我们会加强资本市场和资本运营政策的研究，充分发挥公司的优势，进一步改善和调整公司的资本结构，保证公司持续稳定健康发展。

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
收购北京天创世缘房地产开发有限公司 10% 股权	1,169	过户手续办理完毕	该公司所负责开发的房地产项目处于前期开发建设阶段，尚无收益。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等各项法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。公司根据中国证监会发布的《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》及自身实际情况，修订了《公司章程》和《内部审计管理办法》；为了充分调动公司员工工作的积极性和创造性，建立符合现代企业制度要求的责权利相统一的激励机制和约束机制，公司重新制定了《薪酬管理办法》和《绩效管理办法》。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经公司于 2009 年 4 月 16 日召开的 2008 年度股东大会审议，通过了公司向全体股东每 10 股派发现金红利 0.04 元（含税）的利润分配方案。本次分配以 452,880,000 股为基数，以 2009 年 6 月 3 日为股权登记日，于 2009 年 6 月 10 日实施完毕。

### (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

经公司 2008 年度股东大会决议，公司进一步明确了现金分红政策，政策主要内容为“在公司正常经营的情况下，公司将采取积极的利润分配政策，重点采用以现金形式分配股利，重视对投资者的合理回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性”。

公司现金分红方案于 2009 年 6 月 10 日实施完毕，符合有关法律法规的规定。

### (四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、持有非上市金融企业股权情况

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

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
北京市天创房地产开发有限公司	北京天创世缘房地产开发有限公司 10%股权	2009年2月13日	1,169	3.56	-5.18	是	以摘牌方式取得	是	是	不适用	母公司的控股子公司

2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
京能集团	宁夏京能创业公司 100% 股权	2009年4月22日	2,110.36	-130.15	110.36	是	评估定价	是	是	不适用	母公司 (控股股东或大股东)

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产、股权转让的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
-----	------	--------	--------	----------	-----------	-----------	------	-----------	----------	-----------

								或评估 价值差 异较大 的原因		
北京市 天创房 地产开 发有限 公司	母公 司的 控股 子公 司	收 购 股 权	收 购 北 京 天 创 世 缘 房 地 产 开 发 有 限 公 司 10% 股 权	以 摘 牌 方 式 取 得	808.30	962.07	1,169	-	银 行 转 账	不 适 用
京能 集团	母公 司 (控 股 股 东 或 大 股 东)	转 让 股 权	出 售 京 能 创 业 房 地 产 开 发 有 限 公 司 100% 股 权	评 估 定 价	1,626.50	2,110.36	2,110.36	-	银 行 转 账	110.36

## 2、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
京能集团	母公司(控股股东或大股东)	0	0	0	29,747
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(万元)		0			
关联债权债务形成原因		本公司与京能集团共同开发建设银川房地产项目，上述资金为京能集团提供项目开发资金所致。 上述资金的提供有利于银川房地产项目的开发建设。			

## 3、其他重大关联交易

(1) 经第六届董事会第三次临时会议审议，同意公司向北京能源投资(集团)有限公司借款 3000 万元，借款期限为 1 年，北京能源投资(集团)有限公司委托京能集团财务有限公司向本公司发放，借款年利率为 5.619%，手续费 1.5%。

(2) 经公司 2006 年第三次临时股东大会审议，通过了公司与京能集团财务有限公司签署《金融服务框架协议》的议案，同意就存款服务而言，本公司在京能集团财务有限公司的最高存款限额为人民币 3 亿元。截止 2009 年 6 月底，公司在京能集团财务有限公司的存款金额为 1695.73 万元，2009 年度公司在京能集团财务公司的利息收入为 7.42 万元。

### (八) 重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项

##### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

##### (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,575
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,575
担保总额占公司净资产的比例（%）	1.93

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

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

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十一) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受到中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2009 年第一季度报告	中国证券报 上海证券报	2009 年 4 月 27 日	www. sse. com. cn
有限售条件流通股上市流通公告	中国证券报 上海证券报	2009 年 6 月 24 日	www. sse. com. cn

## 七、财务报告（未经审计）

### （一）财务报表

**合并资产负债表**  
2009 年 6 月 30 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		124,746,988.24	209,026,910.79
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		733,022.76	6,606,764.01
预付款项		1,117,305,616.00	1,039,007,301.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		17,038,836.62	12,084,186.53
买入返售金融资产			
存货		1,242,072,886.89	1,974,106,435.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,501,897,350.51	3,240,831,598.26
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		40,921,151.28	40,921,151.28
投资性房地产			
固定资产		38,814,901.40	40,018,012.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		57,611.04	66,880.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,206,657.26	6,080,144.01
其他非流动资产			
非流动资产合计		85,000,320.98	87,086,187.58
资产总计		2,586,897,671.49	3,327,917,785.84

<b>流动负债:</b>			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		144,831,298.38	457,454,496.94
预收款项		5,952,182.22	26,367,323.52
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		8,369,852.10	14,651,248.34
应交税费		67,775,540.12	80,100,775.22
应付利息		4,974,038.75	4,974,038.75
应付股利		104,459,619.23	105,157,115.41
其他应付款		712,119,559.39	1,057,615,464.16
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,078,482,090.19	1,776,320,462.34
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		403,050,000.00	423,050,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		403,050,000.00	423,050,000.00
负债合计		1,481,532,090.19	2,199,370,462.34
<b>股东权益:</b>			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		93,399,746.49	97,006,781.25
减: 库存股			
盈余公积		12,171,684.05	12,171,684.05
一般风险准备			
未分配利润		256,301,044.20	267,691,418.32
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		814,752,474.74	829,749,883.62
少数股东权益		290,613,106.56	298,797,439.88
股东权益合计		1,105,365,581.30	1,128,547,323.50
负债和股东权益合计		2,586,897,671.49	3,327,917,785.84

公司法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

**母公司资产负债表**  
2009 年 6 月 30 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		8,049,489.36	2,107,546.19
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		800,000.00	800,000.00
应收利息			
应收股利		86,876,147.18	86,876,147.18
其他应收款		784,307,431.30	775,741,263.48
存货		5,700.00	5,700.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		880,038,767.84	865,530,656.85
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		643,978,915.06	637,288,915.06
投资性房地产			
固定资产		561,531.00	560,548.06
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		16,880.00	17,960.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		118,263.35	118,263.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		644,675,589.41	637,985,686.47
资产总计		1,524,714,357.25	1,503,516,343.32

<b>流动负债:</b>			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
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		3,114,328.73	3,959,841.99
应交税费		7,695,715.71	12,701,072.02
应付利息			
应付股利		1,492,826.62	1,086,722.80
其他应付款		505,327,792.32	442,674,347.29
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		547,630,663.38	490,421,984.10
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		408,024,038.75	428,024,038.75
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		408,024,038.75	428,024,038.75
负债合计		955,654,702.13	918,446,022.85
<b>股东权益:</b>			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
资本公积		114,262,616.21	114,262,616.21
减:库存股			
盈余公积		12,171,684.05	12,171,684.05
未分配利润		-10,254,645.14	5,756,020.21
外币报表折算差额			
股东权益合计		569,059,655.12	585,070,320.47
负债和股东权益合 计		1,524,714,357.25	1,503,516,343.32

公司法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

**合并利润表**  
2009 年 1—6 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		14,179,774.18	38,294,971.35
其中:营业收入		14,179,774.18	38,294,971.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		29,764,470.07	49,530,458.98
其中:营业成本		6,092,144.07	19,704,110.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		740,879.21	2,085,362.12
销售费用		1,931,443.86	3,523,219.11
管理费用		8,371,912.84	11,213,225.51
财务费用		12,943,210.09	13,022,213.24
资产减值损失		-315,120.00	-17,671.62
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)		1,103,600.00	100,455,872.26
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		-14,481,095.89	89,220,384.63
加:营业外收入		46,057.80	1,893,995.30
减:营业外支出		5,608.20	-2,663.70
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-14,440,646.29	91,117,043.63
减:所得税费用		786,144.43	22,629,563.55
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		-15,226,790.72	68,487,480.08
归属于母公司所有者的净利润		-15,125,422.64	67,691,809.38
少数股东损益		-101,368.08	795,670.70
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		-0.0334	0.1993
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人:徐京付 主管会计工作负责人:姜爱芸 会计机构负责人:高京兰

**母公司利润表**  
2009 年 1—6 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		200,000.00	
管理费用		2,071,041.96	2,958,727.72
财务费用		13,031,703.39	14,383,092.69
资产减值损失			
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)		1,103,600.00	118,092,341.89
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-14,199,145.35	100,750,521.48
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			1,200.00
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-14,199,145.35	100,749,321.48
减: 所得税费用			19,563,592.65
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-14,199,145.35	81,185,728.83

公司法定代表人: 徐京付 主管会计工作负责人: 姜爱芸 会计机构负责人: 高京兰

**合并现金流量表**  
2009 年 1—6 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		30,590,802.04	150,934,533.60
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,149,650.40	310,197,224.89
经营活动现金流入小计		57,740,452.44	461,131,758.49
购买商品、接受劳务支付的现金		156,136,248.71	872,433,541.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,255,134.61	6,472,549.67
支付的各项税费		14,913,832.98	97,291,845.91
支付其他与经营活动有关的现金		36,139,508.88	49,763,173.23
经营活动现金流出小计		219,444,725.18	1,025,961,109.82
经营活动产生的现金流量净额		-161,704,272.74	-564,829,351.33
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	137,790,000.00
取得投资收益收到的现金		1,103,600.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		263,909.99	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		21,367,509.99	137,790,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		114,445.87	1,326,870.19
投资支付的现金		11,690,000.00	

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		16,684,504.32	
投资活动现金流出小计		28,488,950.19	1,326,870.19
投资活动产生的现金流量净额		-7,121,440.20	136,463,129.81
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		30,000,000.00	179,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			179,500,000.00
取得借款收到的现金			450,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		120,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		150,000,000.00	629,500,000.00
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		15,004,209.61	4,806,242.46
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		450,000.00	6,750,000.00
筹资活动现金流出小计		65,454,209.61	11,556,242.46
筹资活动产生的现金流量净额		84,545,790.39	617,943,757.54
<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>		-84,279,922.55	189,577,536.02
加：期初现金及现金等价物余额		209,026,910.79	142,993,832.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		124,746,988.24	332,571,368.50

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

**母公司现金流量表**  
2009 年 1—6 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		149,826,980.49	53,404,026.52
经营活动现金流入小计		149,826,980.49	53,404,026.52
购买商品、接受劳务支付的现金			143,006,013.00
支付给职工以及为职工支付的现金		1,683,395.43	319,095.83
支付的各项税费		5,354,114.65	223,937.31
支付其他与经营活动有关的现金		96,862,517.63	30,936,181.64
经营活动现金流出小计		103,900,027.71	174,485,227.78
经营活动产生的现金流量净额		45,926,952.78	-121,081,201.26
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	119,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,103,600.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		21,103,600.00	119,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,000.00	
投资支付的现金		26,690,000.00	430,500,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		26,738,000.00	430,500,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,634,400.00	-311,500,000.00
<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		30,000,000.00	450,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	450,000,000.00
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		13,900,609.61	4,806,242.46
支付其他与筹资活动有关的现金		450,000.00	6,750,000.00
筹资活动现金流出小计		64,350,609.61	11,556,242.46
筹资活动产生的现金流量净额		-34,350,609.61	438,443,757.54
<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>		5,941,943.17	5,862,556.28
加：期初现金及现金等价物余额		2,107,546.19	3,054,833.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,049,489.36	8,917,389.79

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

## 合并所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	452,880,000.00	97,006,781.25		12,171,684.05		267,691,418.32		298,797,439.88	1,128,547,323.50
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
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	97,006,781.25		12,171,684.05		267,691,418.32		298,797,439.88	1,128,547,323.50
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-3,607,034.76				-11,390,374.12		-8,184,333.32	-23,181,742.20
(一)净利润						-15,125,422.64		-101,368.08	-15,226,790.72
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-3,607,034.76				3,735,048.52			128,013.76
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相									

关的所得税影响									
4. 其他		-3,607,034.76				3,735,048.52			128,013.76
上述(一)和(二)小计		-3,607,034.76				-11,390,374.12		-101,368.08	-15,098,776.96
(三)所有者投入和减少资本								-8,082,965.24	-8,082,965.24
1. 所有者投入资本								-8,082,965.24	-8,082,965.24
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	452,880,000.00	93,399,746.49		12,171,684.05		256,301,044.20		290,613,106.56	1,105,365,581.30

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	169,830,000.00	-169,830,000.00		639,557.80		107,303,341.61		218,310,929.29	326,253,828.70
(一)净利润						108,724,472.57		6,839,402.76	115,563,875.33
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影									

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

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

## 母公司所有者权益变动表

2009 年 1—6 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	452,880,000.00	114,262,616.21		12,171,684.05	5,756,020.21		585,070,320.47
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	114,262,616.21		12,171,684.05	5,756,020.21		585,070,320.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-16,010,665.35		-16,010,665.35
(一)净利润					-14,199,145.35		-14,199,145.35
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
上述(一)和(二)小计					-14,199,145.35		-14,199,145.35
(三)所有者投入和减少资本							

1.所有者投入资本						
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
(四)利润分配					-1,811,520.00	-1,811,520.00
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东)的分配					-1,811,520.00	-1,811,520.00
3.其他						
(五)所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本期期末余额	452,880,000.00	114,262,616.21		12,171,684.05	-10,254,645.14	569,059,655.12

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						
	股本	资本公积	减:库 存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	283,050,000.00	284,092,616.21		11,532,126.25	-40,621,022.39		538,053,720.07
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	283,050,000.00	284,092,616.21		11,532,126.25	-40,621,022.39		538,053,720.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	169,830,000.00	-169,830,000.00			81,185,728.83		81,185,728.83
(一)净利润					81,185,728.83		81,185,728.83
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他							

上述（一）和（二）小计					81,185,728.83		81,185,728.83
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转	169,830,000.00	-169,830,000.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）	169,830,000.00	-169,830,000.00					
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	452,880,000.00	114,262,616.21		11,532,126.25	40,564,706.44		619,239,448.90

公司法定代表人：徐京付 主管会计工作负责人：姜爱芸 会计机构负责人：高京兰

## （二）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（集团）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、贵州水城钢铁集团公司、贵州赤天化（集团）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（集团）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%。

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（集团）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(集团)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后,京能集团持有 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 月向京能集团、绍兴裕隆工贸集团有限公司、浙江天圣控股集团有限公司、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,其中京能集团认购 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。

### (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 2、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 3、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本期报表项目的计量属性未发生变化。

#### 6、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 7、金融资产和金融负债的核算方法

##### (1) 金融资产和金融负债的分类

本公司结合自身业务特点和风险管理要求,将取得的金融资产或承担的金融负债在初始确认时分为以下几类:①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;②持有至到期投资;③贷款和应收款项;④可供出售金融资产;⑤其他金融负债。

##### (2) 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时,即确认一项金融资产或金融负债。对金融资产或金融负债初始确认按照公允价值计量。

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产和金融负债的后续计量方法主要包括：

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。
- ②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。
- ③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。
- ④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，以及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，按照成本计量。

### （3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，通常以活跃市场中的报价确定公允价值。

金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

### （4）金融资产转移的确认和计量

本公司对于已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留与金融资产所有权有关的所有风险和报酬的，分别下列情况处理：

- ①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；
- ②未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### （5）金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

#### ①金融资产计提减值的范围及减值的客观证据

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

#### ②金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

##### A. 以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。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,对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。应收款项减值测试及计提方法见“附注四、应收款项”。

#### B. 以成本计量的金融资产

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

按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定的以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,其减值也按照上述原则处理。

#### C. 可供出售金融资产

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

### 8、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(1) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
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%
计提坏账准备的说明	<p>(1) 坏账准备的确认标准 本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。</p> <p>(2) 坏账准备的计提方法 在资产负债表日,本公司对单项金额重大(应收账款金额在 500 万元以上,包括 500 万元;其他应收款金额在 100 万元以上,包括 100 万元)的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。对单项金额不重大(应收账款金额在 500 万元以下;其他应收款金额在 100 万元以下)的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项,按账龄划分为若干组合,根据应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。坏账准备计提方法具体为:①母公司与纳入合并财务报表范围内的控股子公司之</p>	

	间、纳入合并财务报表范围内的控股子公司之间的应收款项账龄在 1 年以内（含 1 年）的，不计提坏账准备，账龄在 1 年以上的按余额的 2%计提坏账准备；②其余应收款项的坏账准备计提比例如上
--	--

## 9、存货核算方法

### (1) 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

### (2) 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为该存货估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为所生产的产成品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；③为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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，如预计售价低于成本（包括相关税费）则按差额对其计提跌价准备。

### (4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

包装物和低值易耗品领用时按一次摊销法摊销，其他周转材料按其合理使用期限摊销。

## 10、长期股权投资的核算方法

### (1) 初始计量

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额做为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照确定的合并成本进行初始计量。其他方式取得的长期股权投资，区分不同的取得方式以实际支付的现金、发行权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值等确定初始投资成本。初始投资成本包括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。

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，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，为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买日本公司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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

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

本公司投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。

本公司通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》确定。

本公司进行公司制改建，对资产、负债的账面价值按照评估价值进行了调整，则长期股权投资的初始投资成本以评估价值确认。

除企业合并发生的各项直接费用外，本公司以其他方式取得的长期股权投资的初始投资成本包括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。

取得投资时，对于支付的对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，确认为应收项目，不构成长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 后续计量及收益确认方法

①本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

②本公司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。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企

业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

## 11、投资性房地产的核算方法

本公司投资性房地产主要包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。其减值准备计提依据和方法见“附注-资产减值”。

## 12、固定资产计价和折旧方法的计提方法

### (1) 固定资产计价和折旧方法

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。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

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

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## 13、无形资产的核算方法

### (1) 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。

## (2) 无形资产的后续计量

### ①无形资产使用寿命的估计

本公司拥有或者控制的来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产,其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限;合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的,续约期计入使用寿命;合同或法律没有规定使用寿命的,无形资产的使用寿命参考历史经验或聘请相关专家进行论证等确定。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,本公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

### ②无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时,对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

### ③无形资产的摊销

本公司对于使用寿命有限的无形资产,自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法分期摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销,每年末均进行减值测试。

使用寿命不确定的无形资产不摊销,期末进行减值测试。

## 14、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账,在项目受益期内按直线法进行摊销。

## 15、资产减值的核算方法

(1) 除存货、投资性房地产及金融资产外,其他主要类别资产的资产减值准备确定方法可能发生减值资产的认定

在资产负债表日,本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

- ①资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
- ②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对本公司产生不利影响;
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;
- ⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;
- ⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### 资产可收回金额的计量

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

### 资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明,资产的可收回金额低于其账面价值的,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调

整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

#### 资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的,本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的(总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的,该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额),确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

#### 商誉减值

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失,并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

## 16、借款费用资本化的核算方法

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:①资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;②借款费用已经发生;③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产而发生的借款费用,在该资产达到预定可使用或者可销售状态前计入该资产的成本;在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内,每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额,按照下列规定确定:

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的

利息费用,减去将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确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发产品成本,在开发产品完工之后,计入当期损益。

## 17、股份支付及权益工具的处理方法

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,以授予职工权益工具的公允价值计量。

① 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定;

②不存在活跃市场的,采用估值技术确定,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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

## 18、收入确认原则

### (1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时,才能予以确认:①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;③收入的金额能够可靠计量;④相关经济利益很可能流入本公司;⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

①商品房销售收入的具体确认条件为:

- A. 商品房具备合同规定的交房条件;
- B. 已办理了房屋交接手续;
- C. 履行了合同规定的主要义务;
- D. 已经取得价款或者确信可以取得价款;
- E. 成本能够可靠地计量。

②代销收入的确认:在受托方已将商品房售出,并向委托方开具代销清单时,确认收入。

③出租物业收入的确认:在满足下列条件时,确认出租物业收入。

- A. 公司与承租人签定合同或协议;
- B. 履行了合同规定的主要义务;
- C. 已经取得价款或者确信可以取得价款;
- D. 成本能够可靠地计量。

### (2) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿,应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收

入，并按相同金额结转劳务成本；②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### （3）让渡资产使用权收入的确认方法

#### ①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：A. 与交易相关的经济利益能够流入公司；B. 收入的金额能够可靠地计量。

#### ②具体确认方法

A. 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。

B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 19、确认递延所得税资产的依据

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

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### 20、合并报表合并范围发生变更的理由

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

### 21、其他主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

#### 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%；三、别墅公寓类住宅 30 元/建筑平方米。

##### （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。

#### 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。

## 22、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

无

### (3) 会计差错更正

无

## (四) 税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城建税	实际缴纳流转税额	5%或 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴	

## (五) 企业合并及合并财务报表

### 1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本
北京国电房地产开发 有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	60,000,000
北京天创世缘房地 产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	60,000,000
北京天科创业科技 有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	10,000,000
北京安泰达房地 产开发有限责任公司	控股子公司	北京	房地产开发	10,500,000
北京天创维嘉房地 产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	48,685,500
宁夏京能房地 产开发有限公司	控股子公司	银川	房地产开发	600,000,000
内蒙古京能房地 产开发有限公司	控股子公司	呼和浩特	房地产开发	25,000,000

单位：元 币种：人民币

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
北京国电房地产开发 有限公司	90	90	是
北京天创世缘房地 产开发有限公司	62	62	是
北京天科创业科技有 限公司	90	90	是

北京安泰达房地产开发有限责任公司	76	76	是
北京天创维嘉房地产开发有限公司	51	51	是
宁夏京能房地产开发有限公司	70	70	是
内蒙古京能房地产开发有限公司	100	100	是

## 2、合并报表范围发生变更的内容和原因

报告期内，公司财务报表合并范围发生变化：减少了宁夏京能创业房地产开发有限公司（全资子公司）

### （六）合并会计报表附注

#### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	261,524.23	182,544.61
人民币	261,524.23	182,544.61
银行存款：	124,485,464.01	208,844,366.18
人民币	124,485,464.01	208,844,366.18
合计	124,746,988.24	209,026,910.79

#### 2、应收账款

##### （1）应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款					6,302,400.00	80.94	315,120.00	26.72
其他不重大应收账款	1,483,816.74	100	750,793.98	100	1,483,816.74	19.06	864,332.73	73.28
合计	1,483,816.74	/	750,793.98	/	7,786,216.74	/	1,179,452.73	/

（2）本报告期应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况  
本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

#### 3、其他应收款

## (1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	3,526,404.00	19.61			8,816,010	67.66		
其他不重大的其他应收款项	14,458,084.44	80.39	945,651.82	100	4,213,828.35	32.34	945,651.82	100
合计	17,984,488.44	/	945,651.82	/	13,029,838.35	/	945,651.82	/

- (2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况  
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 4、预付账款

## (1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	402,416,073.00	36.02	324,117,758.00	31.19
一至二年	312,104,543.00	27.93	312,104,543.00	30.04
二至三年	300,230,000.00	26.87	300,230,000.00	28.90
三年以上	102,555,000.00	9.18	102,555,000.00	9.87
合计	1,117,305,616.00	100	1,039,007,301.00	100

## (2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	1,117,305,616.00	100	1,039,007,301.00	100

## (3) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
中融公司	子公司少数股东	170,322,300.00	2-3 年	预付土地出让金
中融公司	子公司少数股东	946,959,765.00	2 年以内	拆迁费用

预付账款主要是预付中融物产有限责任公司（简称“中融公司”）棉花片危改区 B-3 项目土地出让金和拆迁费，由于该项目尚未拆迁完毕，暂未结转。目前，本公司与中融公司、当地政府采取进一步措施，加快该项目的拆迁进度。

- (4) 本报告期预付账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况  
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 5、存货

### (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	1,106,040,149.63		1,106,040,149.63	1,831,351,811.85		1,831,351,811.85
库存商品	146,061,285.29	10,078,383.03	135,982,902.26	152,783,172.11	10,078,383.03	142,704,789.08
周转材料	49,835.00		49,835.00	49,835.00		49,835.00
合计	1,252,151,269.92	10,078,383.03	1,242,072,886.89	1,984,184,818.96	10,078,383.03	1,974,106,435.93

## 6、长期股权投资

### 按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
中国光大银行	3,600,000.00	3,600,000.00		3,600,000.00			0.01	0.01
北京奈特水暖安装公司	600,000.00	600,000.00		600,000.00			20	20
北京治平物业管理有限公司	510,000.00	510,000.00		510,000.00			17	17

### 按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京天汇成房	40,000,000.00	36,211,151.28		36,211,151.28				36.37	36.37

地产 开发 有限 公司									
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 7、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	46,828,490.57	68,540.87	1,319,049.72	45,577,981.72
其中：房屋及建筑物	40,535,250.86			40,535,250.86
机器设备				0.00
运输工具	4,236,906.41		1,217,432.50	3,019,473.91
办公及其他设备	2,056,333.30	68,540.87	101,617.22	2,023,256.95
二、累计折旧合计	6,810,478.34	1,348,136.64	1,395,534.66	6,763,080.32
其中：房屋及建筑物	3,936,319.81	564,380.58		4,500,700.39
机器设备				0.00
运输工具	1,850,793.31	565,308.89	1,354,861.56	1,061,240.64
办公及其他设备	1,023,365.22	218,447.17	40,673.10	1,201,139.29
三、固定资产净值合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公及其他设备				
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公及其他设备				
五、固定资产净额合计	40,018,012.23	-1,279,595.77	-76,484.94	38,814,901.40
其中：房屋及建筑物	36,598,931.05	-564,380.58	0.00	36,034,550.47
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具	2,386,113.10	-565,308.89	-137,429.06	1,958,233.27
办公及其他设备	1,032,968.08	-149,906.30	60,944.12	822,117.66

本期折旧额：1,348,136.64 元。

## 8、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	98,705.43			98,705.43
办公软件	98,705.43			98,705.43
二、累计摊销合计	31,825.37	9,269.02		41,094.39
办公软件	31,825.37	9,269.02		41,094.39
三、无形资产净值合计				
四、减值准备合计				
五、无形资产净额合计	66,880.06		9,269.02	57,611.04
办公软件	66,880.06		9,269.02	57,611.04

本期摊销额：9,269.02 元。

## 9、递延所得税资产

### (1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	4,614,785.82	4,614,785.82
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	591,871.44	1,465,358.19
合计	5,206,657.26	6,080,144.01

## 10、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	2,125,104.55		315,120.00		315,120.00	1,809,984.55
二、存货跌价准备	10,078,383.03					10,078,383.03
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						

备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	12,203,487.58		315,120.00		315,120.00	11,888,367.58

## 11、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

## 12、应付账款

(1) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本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。

## 13、预收账款

(1) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 14、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,261,357.45	3,486,299.80	9,545,925.96	3,201,731.29
二、职工福利费	45,996.08	250,296.22	252,093.89	44,198.41
三、社会保险费	3,499,338.67	795,251.48	728,378.12	3,566,212.03
四、住房公积金	602,978.51	592,561.36	563,168.95	632,370.92

五、其他	1,241,577.63	583,953.77	900,191.95	925,339.45
合计	14,651,248.34	5,708,362.63	11,989,758.87	8,369,852.10

## 15、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	-628,107.59	587,058.76	应税收入
所得税	18,968,025.08	26,883,868.29	应纳税所得额
城建税	-38,250.01	46,811.64	实际缴纳流转税额
个人所得税	167,720.65	56,715.08	
土地增值税	49,708,175.04	51,858,675.04	
土地使用税	-690,465.00		
其他	288,441.95	667,646.41	
合计	67,775,540.12	80,100,775.22	/

## 16、其他应付款

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
京能集团	298,371,246.61	766,045,386.46
北京鑫福海工贸集团	326,833,333.33	206,833,333.33
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	43,841,776.83
天创房地产	21,421,215.38	21,727,548.08
合计	690,467,572.15	1,038,448,044.70

## 17、股本

单位：股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	452,880,000	100	0	0	0	0	0	452,880,000	100

## 18、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	93,498,912.73		3,607,034.76	89,891,877.97
其他资本公积	3,507,868.52			3,507,868.52
合计	97,006,781.25		3,607,034.76	93,399,746.49

本期因购买少数股权新增加的长期股权投资成本,与按照新取得的股权比例计算,确定应享有子公司自购买日开始持续计算的,可辨认净资产份额之间的差额,调整了资本公积。

## 19、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)

调整前 上年末未分配利润 (2008 年期末数)	267,691,418.32	/
调整后 年初未分配利润	267,691,418.32	/
加: 本期净利润	-15,125,422.64	/
其他	-3,735,048.52	
期末未分配利润	256,301,044.20	/

## 20、营业收入

## (1) 营业收入

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	14,179,774.18	38,294,971.35
合计	14,179,774.18	38,294,971.35

## (2) 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	14,179,774.18	6,092,144.07	38,294,971.35	19,704,110.62
合计	14,179,774.18		38,294,971.35	

## 21、营业税金及附加

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	673,526.55	1,895,783.74	应税收入
城建税	47,146.86	132,704.86	实际缴纳流转税额
教育费附加	20,205.80	56,873.52	实际缴纳流转税额
合计	740,879.21	2,085,362.12	/

## 22、投资收益

## (1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位: 元 币种: 人民币

	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	1,103,600.00	100,455,872.26
合计	1,103,600.00	100,455,872.26

本期投资收益系转让子公司宁夏京能创业房地产开发有限公司全部股权所得

## 23、现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-15,226,790.72	68,487,480.08
加: 资产减值准备	-315,120.00	-17,671.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,348,136.64	1,290,149.63
无形资产摊销	9,269.02	11,548.76
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)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	12,579,786.99	15,347,791.47
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,103,600.00	-100,455,872.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	873,486.75	214,701.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	732,033,549.04	-798,076,085.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-77,379,223.84	-403,809,141.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-810,788,718.10	652,177,747.92
其他	-3,735,048.52	
经营活动产生的现金流量净额	-161,704,272.74	-564,829,351.33
<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>		
现金的期末余额	124,746,988.24	332,571,368.50
减: 现金的期初余额	209,026,910.79	142,993,832.48
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-84,279,922.55	189,577,536.02

## (七) 母公司会计报表附注

## 1、其他应收款

## (1) 其他应收账款按种类披露

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	782,939,591.90	99.77			775,308,439.90	99.88		
其他不重大的其他应收款项	1,840,892.81	0.23			905,876.99	0.12	473,053.41	100.00

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况  
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (3) 其他应收账款前五名欠款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款
------	--------	------	------	---------

				总额的比例(%)
天创世缘公司	控股子公司	693,970,067.87	一年以内	88.43
内蒙京能公司	控股子公司	83,849,112.03	一年以内	10.68
天科创业公司	控股子公司	3,500,000.00	一年以内	0.45
安泰达公司	控股子公司	1,000,000.00	一年以内	0.13
银川京能公司	控股子公司	620,412.00	一年以内	0.08
合计	/	782,939,591.90	/	99.77

## 2、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期 减值 准备	减值 准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
天科创业	11,426,602.06	11,426,602.06		11,426,602.06			90	90
天创维嘉	23,038,244.34	23,038,244.34		23,038,244.34			51	51
天创世缘	32,024,622.84	32,024,622.84	11,690,000.00	43,714,622.84			62	62
国电房地产	76,308,294.54	76,308,294.54		76,308,294.54			90	90
安泰达	7,980,000.00	7,980,000.00		7,980,000.00			76	76
内蒙京能	6,700,000.00	6,700,000.00	15,000,000.00	21,700,000.00			86.80	86.80
宁夏京能	420,000,000.00	420,000,000.00		420,000,000.00			70	70
宁夏京能创业	20,000,000.00	20,000,000.00	-20,000,000.00	0			0	0
光大银行	3,600,000.00	3,600,000.00		3,600,000.00			0.01	0.01

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期 减值 准备	减值 准备	现金 红利	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
天汇成公司	40,000,000.00	36,211,151.28		36,211,151.28				36.37	36.37

本报告期长期股权投资变化：（1）转让子公司宁夏京能创业公司全部股权；（2）对内蒙京能公司增资 1500 万元；（3）收购天创世缘 10% 股权，持股比例由 52% 增加到 62%。

## 3、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		22,494,950.88

处置长期股权投资产生的投资收益	1,103,600.00	95,597,391.01
合计	1,103,600.00	118,092,341.89

## 4、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-14,199,145.35	81,185,728.83
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,017.06	101,354.58
无形资产摊销	1,080.00	720.00
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）		
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）	12,539,089.61	15,347,791.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,103,600.00	-118,092,341.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		-5,700.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,566,167.82	-152,804,267.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	57,208,679.28	53,185,512.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	45,926,952.78	-121,081,201.26
<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>		
现金的期末余额	8,049,489.36	8,917,389.79
减：现金的期初余额	2,107,546.19	3,054,833.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	5,941,943.17	5,862,556.28

## (八) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码

北京能源投资(集团)有限公司	国有独资公司	北京市	陆海军	自主选择经营范围,法律、行政法规、国务院规定禁止的不得经营。	88	45.26	45.26	北京市国资委	769355935
----------------	--------	-----	-----	--------------------------------	----	-------	-------	--------	-----------

## 2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京国电房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	徐京付	房地产开发	60,000,000	90	90	633694567
北京天创世缘房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	谢建忠	房地产开发	60,000,000	62	62	726340418
北京天科创业科技有限公司	有限责任公司	北京	谢建忠	房地产开发	10,000,000	90	90	802087101
北京安泰达房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	谢建忠	房地产开发	10,500,000	76	76	700346117
北京天创维嘉房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	吴宝忠	房地产开发	48,685,500	51	51	739394175
宁夏京能房地产开发有限公司	有限责任公司	银川	徐京付	房地产开发	600,000,000	70	70	79994073X
内蒙古京能房地产开发有限公司	有限责任公司	呼和浩特	谢建忠	房地产开发	25,000,000	100	100	664057907

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

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	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
<b>二、联营企业</b>								
北京天汇成房地产开发有限公司	有限责任	北京	王琪	房地产开发	11,000	36.37	36.37	700236946

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总	本期营业收入	本期净利润
---------	--------	--------	--------	--------	-------

称			额	总额	
二、联营企业					
北京天汇成房地产开发有限公司	14,762	4,885	9,877		-79

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天创房地产	母公司的控股子公司	101310032
京能集团财务公司	母公司的控股子公司	117662892

5、关联交易情况

(1) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
京能集团	转让宁夏京能创业公司股权	出售	市场评估价	2,110.36	100		
天创房地产	收购天创世缘公司股权	收购	市场摘牌价	1,169.00	100		

(2) 其他关联交易

1) 经第六届董事会第三次临时会议审议，同意公司向北京能源投资（集团）有限公司借款 3000 万元，借款期限为 1 年，北京能源投资（集团）有限公司委托京能集团财务有限公司向本公司发放，借款年利率为 5.619%，手续费 1.5%。

2) 经公司 2006 年第三次临时股东大会审议，通过了公司与京能集团财务有限公司签署《金融服务框架协议》的议案，同意就存款服务而言，本公司在京能集团财务有限公司的最高存款限额为人民币 3 亿元。截止 2009 年 6 月底，公司在京能集团财务有限公司的存款金额为 1695.73 万元，2009 年度公司在京能集团财务公司的利息收入为 7.42 万元。

6、关联方应收应付款项

单位：万元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	天创房地产	2,142.12	2,172.75
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	4,384.18	4,384.18
其他应付款	京能集团	29,837.12	76,604.54
其他应付款	鑫福海工贸集团	32,683	20,683

(九) 股份支付  
无

(十) 或有事项

无

(十一) 承诺事项

无

(十二) 资产负债表日后事项

无

(十三) 其他重要事项

无

(十四) 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,103,600.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	40,449.60
少数股东权益影响额	-3,033.72
所得税影响额	-10,112.40
合计	1,130,903.48

2、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.86	-	-0.0334	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.00	-	-0.0359	-

3、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	-15,125,422.64	67,691,809.38	829,749,883.62	814,752,474.74

八、备查文件目录

- 1、载有董事长或其授权代表亲笔签名的半年度报告文本；
- 2、载有单位负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

董事长：徐京付  
京能置业股份有限公司  
2009 年 8 月 29 日