

**京能置业股份有限公司**

**600791**

**2008 年年度报告**

## 目 录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、会计数据和业务数据摘要：.....	4
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	15
七、股东大会情况简介.....	18
八、董事会报告.....	18
九、监事会报告.....	27
十、重要事项.....	28
十一、财务会计报告.....	31
十二、备查文件目录.....	106

## 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) 董事江帆女士授权董事总经理吴宝忠先生出席董事会会议，并代为行使表决权。

董事谌卫东先生授权董事长徐京付先生出席董事会会议，并代为行使表决权。

(三) 中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

## 二、公司基本情况

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
公司法定英文名称	JINGNENG PROPERTY CO., LTD.
公司法定英文名称缩写	JNP
公司法定代表人	徐京付
公司董事会秘书情况	
董事会秘书姓名	朱兆梅
董事会秘书联系地址	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧
董事会秘书电话	010-62690910
董事会秘书传真	010-62698709
董事会秘书电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM
公司证券事务代表情况	
证券事务代表姓名	姚勇
证券事务代表联系地址	北京市海淀区彩和坊路 8 号天创科技大厦 12 层西侧
证券事务代表电话	010-62690929
证券事务代表传真	010-62698709
证券事务代表电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM
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 12 层西侧
公司办公地址邮政编码	100080
公司国际互联网网址	WWW.BEIH-ZY.COM
公司电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM
公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点		公司董事会办公室		
公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业
其他有关资料				
公司首次注册日期		1993 年 12 月 24 日		
公司首次注册地点		贵州省贵阳市		
企业法人营业执照注册号		1100001797774		
税务登记号码		520100214406620		
组织机构代码		21440662-0		
公司聘请的会计师事务所情况				
公司聘请的境内会计师事务所名称		中瑞岳华会计师事务所		
公司聘请的境内会计师事务所办公地址		北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 层-9 层		

### 三、会计数据和业务数据摘要：

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	170,669,727.11
利润总额	172,564,029.69
归属于上市公司股东的净利润	108,724,472.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	41,566,838.42
经营活动产生的现金流量净额	-621,418,583.36

#### (二) 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	88,801,779.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,492,650.33
少数股东权益影响额	-2,396,270.65
所得税影响额	-21,740,525.11
合计	67,157,634.15

#### (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

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

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,566,838.42	111,197,530.01	-62.62	28,879,421.72
基本每股收益（元/股）	0.24	0.30	-20	0.34
稀释每股收益（元/股）	0.24	0.30	-20	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.09	0.26	-65.38	0.11
全面摊薄净资产收益率（%）	13.10	18.64	减少 5.54 个百分点	25.07
加权平均净资产收益率（%）	14.01	22.57	减少 8.56 个百分点	24.34
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	5.01	15.41	减少 10.40 个百分点	8.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.36	18.65	减少 13.29 个百分点	7.89
经营活动产生的现金流量净额	-621,418,583.36	232,510,820.07	-	-234,261,850.35
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.37	0.82	-	-1.82
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
总资产	3,327,917,785.84	1,472,480,876.94	126.01	1,943,311,239.04
所有者权益（或股东权益）	829,749,883.62	721,806,984.21	14.95	355,380,364.70
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.83	2.55	-28.24	2.76

#### 四、股本变动及股东情况

##### （一）股本变动情况

##### 1、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	128,031,285	45.23	0	0	76,854,397	59,377	76,913,774	204,945,059	45.25
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

#### 股份变动的批准情况

经公司于 2008 年 4 月 8 日召开的 2007 年度股东大会审议，通过了公司每 10 股转增 6 股的公积金转增股本方案，该方案于 2008 年 5 月 16 日实施完毕，公司总股本由 28,305 万股增加至 45,288 万股。

#### 股份变动的过户情况

2008 年 1 月，上海皆迎实业有限公司、上海才英洁具有限公司、贵阳市商业银行中山支行、周显光共四家股东完成了偿还京能集团因股改而为其垫付的股份的过户手续。京能集团共获得偿还垫付股份 59,377 股。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

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

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
A 股	2007 年 3 月 16 日至 3 月 23 日	7	39,000,000	2010 年 4 月 28 日	-	-
A 股	2007 年 3 月 16 日至 3 月 23 日	7	21,000,000	2008 年 4 月 28 日	31,500,000	-

经公司 2006 年第二次临时股东大会审议，通过了公司非公开发行股票 6000 万股的议案。公司非公开发行新增股份的登记及股份限售手续于 2007 年 4 月 27 日办理完毕。

## 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内，因公司实施了每 10 股转增 6 股的公积金转增股本方案，致使公司总股本由 283,050,000 股增加至 452,880,000 股；加之报告期内公司办理了一次小非解禁和非公开发行股份解禁工作，致使公司无限售条件的流通股由期初数 121,041,304 股增加至 247,100,053 股；有限售条件的流通股由期初数 162,008,696 股增加至 205,779,947 股。

## 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 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	58,307 户						
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京能源投资(集团)有限公司	国有法人	45.25	204,945,035	76,913,765	204,945,035	无	
贵州省水城钢铁(集团)公司	国有法人	1.93	8,751,600	3,281,850	0	无	
上海华询资产管理有限公司	境内非国有法人	1.60	7,244,731	1,244,731	0	无	
陕西工业技术研究院	其他	1.11	5,047,604	-952,396	0	无	
秦芳	境内自然人	1.09	4,950,692	4,950,692	0	无	
贵州省技术改造投资公司	国有法人	0.53	2,400,000	900,000	0	无	
王守业	境内自然人	0.27	1,229,920	1,229,920	0	无	
苏石宝	境内自然人	0.14	633,968	237,738	0	无	
浙江天圣控股集团有限公司	境内非国有法人	0.14	630,000	-6,870,000	0	无	
季允菊	境内自然人	0.13	604,330	543,380	0	无	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类				
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600		人民币普通股				
上海华询资产管理有限公司	7,244,731		人民币普通股				
陕西工业技术研究院	5,047,604		人民币普通股				



秦芳	4,950,692	人民币普通股
贵州省技术改造投资公司	2,400,000	人民币普通股
王守业	1,229,920	人民币普通股
苏石宝	633,968	人民币普通股
浙江天圣控股集团有限公司	630,000	人民币普通股
季允菊	604,330	人民币普通股
王建成	600,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<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	204,945,035	2010年4月28日	45,288,000	详细内容见“十七（七）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	-	-	具体可出售时间由代为支付对价的股东与其协商确定。
3.	贵阳南明发展印刷厂	257,400	-	-	
4.	贵州证券登记公司	154,440	-	-	
5.	贵州省华星工贸公司	51,480	-	-	
6.	贵州省贵阳市云桥针纺采购供应站	51,480	-	-	
7.	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	-	-	
8.	贵州省旅游投资有限公司	24	-	-	
9.	王琪	10,038	-	-	
10.	方秀君	1,170	-	-	

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:亿元 币种:人民币

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

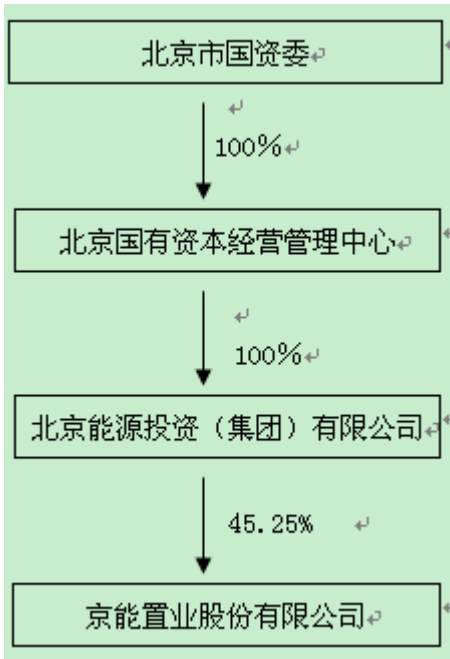
(2) 法人实际控制人情况

本公司实际控制人为北京市国资委。

(3) 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。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

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

徐小舸	独立董事	女	37	2007年7月13日~ 2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	4.8	否
方秀君	监事会主席	女	38	2005年11月22日~ 2008年4月30日	975	1,560	0	0	585	公积金转增股本	否		是
徐小萍	监事	女	38	2006年5月23日~ 2008年4月30日	0	0	0	0	0		否		是
姚勇	监事	男	36	2005年4月30日~ 2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	16.9	否
朱兆梅	董事会秘书	女	38	2005年11月22日~ 2008年4月30日	0	0	0	0	0		是	22.4	否
路志君	副总经理	女	47	2007年8月16日~ 2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	35.8	否
周锦连	副总经理	男	56	2008年4月8日~ 2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	34.2	否
姜爱芸	财务总监	女	50	2007年8月16日~ 2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	29.5	否
冷述恒	副总经理	男	36	2008年4月8日~ 2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	37.0	否
陈庆德	总经济师	男	38	2008年4月8日~ 2010年8月15日	0	0	0	0	0		是	28.5	否
合计	/	/	/	/	9,340	14,944	/	0	5,604	/	/	327.3	/

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

1. 徐京付，现任京能置业股份有限公司董事长；北京能源投资（集团）有限公司党委常委、副总经理。曾任北京市综合投资公司党组成员、副总经理；北京市技术监督局实验室主任、副处长、处长、副局长。
2. 吴宝忠，现任京能置业股份有限公司董事、总经理。曾任北京国电房地产开发有限公司董事、总经理；北京新恒元工程监理咨询有限公司总经理；北京市城建技术开发中心副主任；北京中业房地产开发公司总经理。
3. 杨豫鲁，现任京能置业股份有限公司董事；北京能源投资（集团）有限公司专项工作领导。曾任北京市综合投资公司副总经理。
4. 谌卫东，现任京能置业股份有限公司董事；北京能源投资（集团）有限公司投资企业专职董事。曾任北京能源投资（集团）有限公司置业投资部经理；北京市综合投资公司投行业务部副经理、经理；格林集团所属格林国际投资公司格林期货副总经理。
5. 王琪，现任京能置业股份有限公司董事、常务副总经理。曾任天创置业股份有限公司董事长；北京市天创房地产开发公司副总经理；天融建设开发股份有限公司总经理；天创科技发展有限公司总经理；华联饭店联合发展有限公司总经理。
6. 江帆，现任京能置业股份有限公司董事、副总经理。曾任天创置业股份有限公司董事会秘书；贵州华联酒店有限责任公司副总经理。
7. 凌枫，现任京能置业股份有限公司独立董事；并被贵州省第九届政协聘为经济委员会特邀委员。曾任贵州省七届政协委员；贵州省八届政协常委；天创置业股份有限公司董事；贵州赤天化股份有限公司董事；贵州赤天化集团有限公司董事兼总经济师；贵州赤水天然气化肥厂副厂长兼总经济师。
8. 肖红，现任京能置业股份有限公司独立董事；北方工业大学教授。曾任河南大学艺术学院副院长。曾获全国教育系统劳动模范称号；河南省优秀专家称号；河南省文学艺术特殊贡献奖；国家特殊津贴专家；河南省优秀教育工作者称号。曾获中华人民共和国香港特别行政区区旗区徽设计优秀奖；中华人民共和国澳门特别行政区区旗区徽设计一等奖。
9. 徐小舸，现任京能置业股份有限公司独立董事；中国建银投资有限公司高级副经理。曾任中国建设银行业务经理；深圳市金众股份有限公司安装分公司财务经理。
10. 方秀君，现任京能置业股份有限公司监事会主席，北京能源投资（集团）有限公司财务部副经理。曾任北京市综合投资公司财务部副经理；北京多伦多国际医院财务副总监。
11. 徐小萍，现任京能置业股份有限公司监事；北京能源投资（集团）有限公司实业管理部副经理。曾任北京能源投资（集团）有限公司科技实业投资部副经理；北京市综合投资公司投资业务部副经理、经理助理。
12. 姚勇，现任京能置业股份有限公司监事，证券事务代表。曾任京能置业股份有限公司董事会办公室主任，北京市化工集团销售公司干部。
13. 朱兆梅，现任京能置业股份有限公司董事会秘书。曾任北京能源投资（集团）有限公司金融投行部职员；北京市综合投资公司投行业务部副经理、经营管理部干部。
14. 路志君，现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任北京市天创房地产开发公司办公室主任、材料设备部经理。
15. 周锦连，现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任北京国电房地产开发有限公司副总经理、总经理；首钢房地产开发有限公司前期部经理。
16. 姜爱芸，现任京能置业股份有限公司财务总监。曾任中国华能集团公司华能房地产开发公司财务部副经理。

17. 冷述恒，现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任北京国电房地产开发有限公司副总经理、总经理助理、销售部经理。

18. 陈庆德，现任京能置业股份有限公司总经济师。曾任北京国电房地产开发有限公司总会计师；北京能源投资（集团）有限公司财务部干部；北京华都国际置业有限公司总会计师。

## （二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
徐京付	北京能源投资（集团）有限公司	副总经理	2007年11月26日	-	是
杨豫鲁	北京能源投资（集团）有限公司	专项工作领导	2004年11月1日	-	是
谌卫东	北京能源投资（集团）有限公司	投资企业专职董事	2004年12月22日	2009年12月31日	是
方秀君	北京能源投资（集团）有限公司	财务部副经理	2004年12月22日	2009年12月31日	是
徐小萍	北京能源投资（集团）有限公司	实业管理部副经理	2004年12月22日	2009年12月31日	是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
肖红	北方工业大学	教授	2008年6月9日	-	是
徐小舸	中国建银投资有限公司高级副经理	高级副经理	2005年4月1日	2011年3月31日	是

## （三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

### 1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。

### 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

高级管理人员报酬确定依据为公司第五届董事会第九次会议决议；独立董事报酬确定依据为公司2006年度股东大会决议。

### 3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
徐京付	是
杨豫鲁	是
谌卫东	是
方秀君	是
徐小萍	是

#### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

经公司于 2008 年 4 月 8 日召开的第五届董事会第二十三次临时会议审议，同意聘任周锦连、冷述恒任公司副总经理，陈庆德任公司总经济师。

#### (五) 公司员工情况

在职员工总数	95	公司需承担费用的离退休职工人数	3
--------	----	-----------------	---

员工的结构如下：

##### 1、专业构成情况

专业类别	人数
专业技术人员	71
行政人员	10
财务人员	14

##### 2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士研究生学历	4
大学本科学历	51
大学专科学历	39
中专学历	1

## 六、公司治理结构

### (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》等各项法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范公司运作，修订了公司章程、独立董事工作制度和董事会审计委员会实施细则等工作制度。公司符合《上市公司治理准则》的要求，具体情况如下：

1、股东与股东大会：公司根据《股东大会规范意见》的要求及公司制定的《股东大会议事规则》，召集、召开股东大会，并聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，充分行使股东权利。在关联交易上，公司遵循公开、公平的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露。关联方在表决时均进行了回避。

2、董事与董事会：董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学；公司董事均能够以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责，对股东大会负责。

3、监事与监事会：公司监事会成员的产生和构成完全符合国家法律、法规及《公司章程》的规定。监事会能够认真履行职责，对公司的经营情况、财务状况及董事和高级管理人员履职的合法合规性情况进行监督，并发表独立意见。

#### 4、上市公司专项治理活动情况

根据中国证监会下发的《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》和《关于进一步做好加强风险防范、切实保护投资者合法权益有关工作的通知》，同时结合北京证监局确定的北京辖区 2007 年上市公司监管工作目标和公司的实际情况，公司针对治理方面存在的不足制订了公司

治理自查及整改工作计划。并于 2007 年 12 月 27 日披露了整改报告，完成了上市公司治理专项活动。公司整改工作取得了一定的成果：我们逐步完善了董事会各专业委员会的工作；设立了法律审计部负责公司的内审工作；完成了控股子公司北京国电房地产开发有限公司董、监事人员的变更手续；修订了《总经理工作细则》；制定了《公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理专项制度》。

报告期内，北京证监局下发了《关于开展防止资金占用问题反弹推进公司治理专项工作的通知》，董事会根据通知要求，同时结合公司实际情况，对公司合并报表范围内的会计主体进行了认真的自查工作，公司不存在大股东京能集团及其下属公司、企业非经营性占用我公司资金的情况；不存在大股东京能集团通过“期间占用期末返还”、高价向我公司出售资产套取资金等变相占用我公司资金的情况；亦不存在其他类型的非经营性资金占用情况。

公司今后将不断加强公司治理结构建设，促进公司在规范的经营运作下获得长期健康发展，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

## (二) 独立董事履行职责情况

### 1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
凌枫	11	11	0	0
徐小舸	11	10	1	0
肖红	11	11	0	0

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。独立董事认真参加了公司召开的各次董事会，积极参与讨论并提出合理化建议，忠实履行了独立董事的职责。

## (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
人员方面独立情况	公司人员完全独立于控股股东，拥有完整的劳动、人事和工资管理体系。
资产方面独立情况	公司的资产独立完整，产权清晰。
机构方面独立情况	公司拥有独立的决策机构，控股股东与本公司不存在上下级关系。
财务方面独立情况	公司拥有独立的财务部门和财务人员，有独立的会计核算体系和财务管理制度，不存在控制人干预公司资金使用的情况。

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

公司现有的内部控制制度较为合理、完善、有效地保证了公司经营管理的正常运作，确保了公司资金、财产物资的安全与完整；确保了公司会计资料的客观、真实、准确；将管理风险控制最小的程度以内，从而最大程度的维护了投资者的利益。

### 1、公司治理方面



本公司根据《公司法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等有关法律法规修改了公司章程，制定并完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及《总经理办公会工作细则》，初步形成了符合上市公司治理结构要求的较完善的治理体系。在日常经营活动中股东大会、董事会、监事会及经理层均严格按照各自的权限履行职责。

## 2、日常业务方面

依据 ISO9001:2000 标准要求，公司将各项管理制度和业务流程进行梳理，形成了统一的管理文件（管理手册和工作程序文件），作为公司各项管理工作的标准。根据公司的实际需要相关的管理制度进行必要的优化调整或改版，以确保各项管理工作得到持续有效。

公司日常基本管理制度包括：《重大信息内部报告制度》、《对外投资管理制度》、《法律事务管理办法》、《合同管理程序》、《内部审计制度》、《成本管理程序》、《目标与计划管理暂行办法》、《公司计划管理程序》、《项目计划管理程序》、《可行性研究管理程序》、《产品策划管理程序》、《绩效考核管理办法》等。

## 3、财务管理方面

公司财务管理制度主要包括：《财务管理办法》、《各项资金支出审批管理办法》、《成本管理与控制程序》、《募集资金管理制度》、《对外投资管理办法》、《会计核算工作程序》、《财务报表编制与管理程序》、《财务印章管理办法》、《部门岗位职责》等。同时根据公司目前的开发管理模式还制定了与其相适应的统一管理，分级核算的财务管理制度。

## 4. 人力资源方面

公司人力资源管理制度主要包括：《人力资源管理办法》、《聘任管理办法》、《岗位薪金管理办法》、《绩效考核管理办法》、《员工培训管理办法》等，同时对项目公司人力资源管理实施相应权限的管理。

## 5. 信息系统方面

公司信息系统管理制度主要包括：《文件管理程序》、《记录管理程序》、《网络系统管理办法》、《档案管理办法》、《文件打印复印管理办法》、《保密制度》等。

同时，公司在业务控制、资产管理控制、工资费用控制和内部监督控制等方面均制定了较为完善的制度。随着公司规模扩大和京外项目的开发运作，在公司新管控模式的指导下，初步建立了一套基本符合要求的内控体系，该内控体系对预防和发现、纠正公司运营过程中可能出现的重大风险和管理舞弊具有控制与防范作用。公司管理层认为，公司现有内控制度框架基本适应了公司现阶段管理的要求和业务发展的需要，根据公司项目运作的实际情况，公司的内控制度还将随着公司业务不断扩大，宏观经济环境的变化和管理要求的提高而进一步完善，公司的内控制度具有合法性、合理性和有效性。根据财政部颁布的《内部会计控制规范—基本规范（试行）》及相关具体规范要求，公司于 2008 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

2008 年 6 月 28 日，财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合发布了我国第一部《企业内部控制基本规范》，我们将严格按照五部委的要求进一步完善企业内部控制体系，使公司在经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整、提高经营效率和效果的基础上，促进公司战略目标的实现。

(五) 本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见。

公司建立了内部控制制度。

公司设立法律审计部为内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

#### (六) 高级管理人员的考评及激励情况

本公司由董事会薪酬与考核委员会负责对公司的管理人员实行绩效考核和评价，薪酬与考核委员会根据岗位绩效评价结果，及薪酬分配政策提出高管人员的报酬数额和奖励方式，薪酬与考核委员通过后，报公司董事会批准。

(七) 公司是否披露履行社会责任的报告：否

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2007 年度股东大会	2008 年 4 月 8 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 4 月 9 日

会议审议通过了公司 2007 年董事会工作报告；公司 2007 年监事会工作报告；公司 2007 年财务决算报告；公司 2007 年度利润分配议案；公司 2007 年公积金转增股本议案；公司 2007 年年度报告及摘要；公司关于聘请会计师事务所的议案；公司关于更名及修改公司章程议案；公司关于修改公司章程的议案；公司关于修改董事会议事规则的议案；公司关于修改独立董事工作制度的议案。

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年第一次临时股东大会	2008 年 6 月 12 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 6 月 13 日
2008 年第二次临时股东大会	2008 年 6 月 27 日	中国证券报、上海证券报	2008 年 6 月 28 日

第一次临时股东大会情况：

会议审议通过了公司关于修改《公司章程》的议案；通过了公司转让北京天创世缘房地产开发有限公司部分股权的议案。

第二次临时股东大会情况：

会议审议通过了关于对控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司增资的议案；公司关于向北京能源投资（集团）有限公司申请委托贷款的议案。

## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

我国自 2006 年开始实施从紧的货币政策，同时针对房地产市场的调控政策不断密集地出台，在 2008 年的地产市场开始显现，加上国内自然灾害、国际金融形势的突变引起的累积效应，导致了 08 年下半年的市场剧变，表现形式为房地产投资缩减，消费

信心降低，市场交易量剧烈下降，房价大幅度下降。政府优先支持保障性住房的开发建设一系列政策法规，进一步加剧了预购房者的观望心理，房地产市场景气回落。业内普遍认为，房价已进入下行轨道，市场景气度将在低位徘徊。房地产企业将面临着重新洗牌的格局。

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

#### 1、2008 年经营情况回顾

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

##### （1）公司主要控股子公司经营情况

单位：万元

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

##### （2）公司主营业务经营状况

###### 1) 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元 币种：人民币

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

## 2) 主营业务分地区情况

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
北京	49186	-64.88

## (3) 股权转让情况

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

## 2、公司财务状况分析

单位: 万元

## 主要财务状况、经营成果指标比较情况

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

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

#### 现金流量比较情况

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

### 3、未来发展的展望及 2009 年经营计划

#### (1) 行业发展趋势

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

随着市场受到政策的作用而显现出重大的调整, 特别是国外金融危机正在扩大, 并间接影响到国内的实体经济, 外需拉动型的增长方式受到严重的考验。作为启动内需, 拉动经济增长的重要支柱产业, 房地产业的回暖必然会被提上政府的议事日程。温家宝总理在部署落实中央政策措施的七项工作时指出, 房地产行业是国民经济的重要支柱产业, 对于拉动钢铁、建材及家电家具用品等产业的发展举足轻重, 对金融业稳定和发展至关重要, 对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。08 年下半年以来

国家采取了一系列的宏观调控政策，积极维护经济及房地产市场的稳定发展，宏观调控政策也从过去的“双防一控”转变为“保增长”，针对我国目前的形势，最主要的方法是要扩大内需，内需最重要的推动力量是投资和消费，而在投资和消费中，最重要的就是房地产行业。

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

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

## （2）公司的优势

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

首先，公司立足北京，在京开发项目所处的地域，是具有不可替代的区位优势和价值，棉花片项目是目前北京二环内少有的住宅项目。其次，公司在京外的项目主要分布于银川及呼和浩特，皆是资源大省的省会城市，但在 06—07 年的全国性房地产价格上涨过程中，属于温和上涨及滞后上涨的区域。因此，在房地产调控形势严峻的 08 年，并没有出现珠三角及长三角地区的价格巨幅下降。据统计，2008 年 11 月份与 2007 年 11 月相比，新建住宅销售价格上涨的有 53 个城市，其中涨幅最大的城市是银川 9.3%，二手住宅销售价格上涨的有 46 个城市，其中银川 8.3%（位于涨幅第二）、呼和浩特 6.6%（位于涨幅第四）；另据内蒙古自治区统计局资料显示，内蒙古地区商品房销售面积和销售额稳定增长，2008 年 1-11 月份，全区商品房销售面积 1546.10 万平方米，比上年同期增长 19.06%；全区商品房销售额 390.09 亿元，比上年同期增长 27.03%。内蒙地区商品房均价较去年涨幅在 20%以上（此涨幅数据摘自《2008-2009 年经济增长形势分析与预测》）。

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

## （3）公司发展所面临的问题

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

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

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

#### (4) 2009 年公司工作计划

##### 1) 新年度工作计划

2009 年，公司将在继续做好原有工作的基础上，重点做好以下工作：

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

B、盘活存量资产，提高资产收益水平。

C、加大融资工作力度，提高资金利用水平。

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

##### 2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

#### (5) 主要风险因素及对策

公司主要面临的风险有：

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

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

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

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

## (二) 公司投资情况

单位:亿元 币种:人民币

报告期内公司投资额	3.45
报告期内公司投资额比上年增减数	2.35
报告期内公司投资额增减幅度(%)	214

### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	70
宁夏京能创业房地产开发有限公司	房地产开发	100

## 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:万元 币种:人民币

公司名称	注册资本	总资产	净资产	净利润
宁夏京能房地产开发有限公司	60,000	104,360	59,970	-30
宁夏京能创业房地产开发有限公司	2,000	79,331	1,624	-371

## (三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

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

## (四) 董事会日常工作情况

## 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
公司第五届董事会第八次会议	2008 年 3 月 6 日	通过了公司 2007 年董事会工作报告； 通过了公司 2007 年财务决算报告； 通过了公司 2007 年度利润分配及公积金转增股本议案； 通过了公司关于调整已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及金额的议案； 通过了公司 2007 年年度报告及摘要； 通过了公司 2008 年工作计划； 通过了公司关于聘请会计师事务所的议案； 通过了公司关于更名及修改公司章程的议案；通过了关于确定“京能置业”公司机构设置的议案； 通过了公司关于调整公司 2007 年岗位薪金的议案； 通过了公司关于申请委托贷款的议案； 通过了公司关于修改独立董事工作制度的议案； 通过了公司关于修改董事会审计委员会实施细则的议案； 通过了公司关于召开 2007 年度股东大会的通知。	中国证券报、 上海证券报	2008 年 3 月 8 日
公司第五届董事会第二十一临时会议	2008 年 3 月 20 日	通过了公司关于控股子公司签订重大房屋预售合同的议案； 通过了公司关于向控股子公司提供担保的议案。	中国证券报、 上海证券报	2008 年 3 月 21 日



公司第五届董事会第二十二次临时会议	2008年3月31日	通过了《天创置业关于转让所持北京天创世缘房地产开发有限公司部分股权的议案》。	中国证券报、上海证券报	2008年4月2日
公司第五届董事会第二十三次临时会议	2008年4月8日	通过了聘周锦连任公司副总经理的议案；通过了聘冷述恒任公司副总经理的议案；通过了聘陈庆德任公司总经理的议案。	中国证券报、上海证券报	2008年4月9日
公司第五届董事会第二十四次临时会议	2008年4月24日	通过了公司2008年第一季度报告。	中国证券报、上海证券报	2008年4月26日
公司第五届董事会第二十五次临时会议	2008年5月12日	通过了《天创置业股份有限公司关于变更“公司向控股子公司提供担保决议”有关内容的议案》。		
公司第五届董事会第二十六次临时会议	2008年5月23日	通过了公司关于修改公司章程的议案；通过了公司管控模式的议案；通过了公司关于召开2008年第一次临时股东大会的议案。	中国证券报、上海证券报	2008年5月24日
公司第五届董事会第二十七次临时会议	2008年6月10日	通过了《京能置业关于控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司增资的议案》；通过了公司关于向北京能源投资（集团）有限公司申请委托贷款的议案；通过了京能置业关于召开2008年第二次临时股东大会的议案。	中国证券报、上海证券报	2008年6月12日
公司第五届董事会第二十八次临时会议	2008年7月18日	通过了《京能置业股份有限公司公司治理专项活动整改情况报告》。	中国证券报、上海证券报	2008年7月19日
公司第五届董事会第二十九次临时会议二十九次临时会议	2008年7月29日	通过了公司2008年中期报告。	中国证券报、上海证券报	2008年7月31日
公司第五届董事会第三十次临时会议	2008年10月28日	通过了公司2008年第三季度报告；通过了公司关于会计政策变更的议案。	中国证券报、上海证券报	2008年10月30日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

本报告期内，董事会全体成员严格遵循有关证券法规和公司章程，本着对广大股东高度负责的态度，勤勉敬业，认真执行股东大会的各项决议。公司董事会在履行职责中未超越股东大会授权范围。经公司2007年度股东大会审议，通过了公司每10股转增6股的公积金转增股本方案。2008年5月，公司公积金转增股本方案实施完毕，公司总股本由28305万股增加至45288万股。

## 3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司第五届董事会审计委员会共召开了 4 次会议，分别审议了公司的季度报告、中期报告和年度报告；并于董事会审议公司 2008 年度报告前，严格按照相关法律法规履行了职责。现将京能置业审计委员会关于中瑞岳华事务所对公司 2008 年度审计工作的总结如下：

公司于 2008 年初聘请了中瑞岳华会计师事务所有限公司（简称“中瑞岳华事务所”）负责公司 2008 年度财务报告的审计工作。中瑞岳华事务所于近期认真负责的完成了对公司的审计工作。按照中国证监会的有关规定，现将中瑞岳华事务所对公司 2008 年度的审计工作总结如下：

## 一、审计前的准备工作

### 1、审计计划的确定

2009 年 1 月 5 日，审计委员会收到中瑞岳华事务所发来的对公司 2008 年度审计工作的初步工作计划。经审计委员会与中瑞岳华事务所协商，最终确定的审计工作时间安排为：2009 年 1 月 16 日开始进场审计；2 月 25 日出具 2008 年度财务报告初步审计意见；3 月 12 日出具正式审计报告。

2、公司财务总监按规定于中瑞岳华事务所进场审计前向每位独立董事提交了本年度审计工作安排。

### 3、未审财务报表的审阅

2009 年 1 月 16 日，审计委员会对公司编制的 2008 年度财务报表进行了认真审阅，认为：公司编制的财务报表真实、准确、完整地反映了公司截至 2008 年 12 月 31 日的财务状况和 2008 年度的经营成果及现金流量，同意以此财务报表为基础进行 2008 年度财务审计。

## 二、审计过程

1、2009 年 1 月 16 日，中瑞岳华事务所与我公司独立董事及审计委员会成员就审计计划、审计重点等事项进行了沟通。

2、2009 年 1 月 16 日开始，中瑞岳华事务所派出审计人员对我公司及各子公司全面开展审计工作。

3、审计过程中，中瑞岳华事务所定期向审计委员会汇报审计进展情况，审计委员会先后两次发函督促中瑞岳华事务所按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间内提交审计报告。

4、2009 年 2 月 15 日，中瑞岳华事务所对公司 2007 年度财务审计的现场审计工作结束。

5、2009 年 2 月 25 日，中瑞岳华事务所向审计委员会提交了《审计报告》的初稿。3 月 2 日，审计委员会召开了第五届董事会审计委员会第十二次会议，审阅了公司财务报告，同意将其提交公司董事会审议。

6、2009 年 3 月 2 日，公司为三位独立董事安排了一次与中瑞岳华事务所的见面会，沟通审计过程中相关重要事项及其会计处理方法。

鉴于中瑞岳华事务所审慎认真的工作态度、严谨求实的工作作风，审计委员会同意继续聘请中瑞岳华事务所负责公司 2009 年度的审计工作。

## 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中 2 名独立董事，1 名董事，主任委员由独立董事肖红先生担任。董事会薪酬与考核委员会对公司 2008 年度高级管理人员薪

酬与考核结果进行了审查，认为对公司 2008 年度报告中董事、监事和高管人员所披露薪酬事项符合公司绩效考评和薪酬制度的有关规定，相关数据真实、准确。

#### (五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

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

#### (六) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）
2005 年	3,861,000	18,187,558.84	21.23
2006 年	11,322,000	25,363,161.37	44.64
2007 年	0	134,579,833.31	0

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
公司第四届监事会第二十二次会议	审议通过了公司 2007 年监事会工作报告；通过了公司 2007 年财务决算报告；通过了公司 2007 年度利润分配及公积金转增股本的议案；通过了公司关于调整已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及金额的议案；通过了公司 2007 年年度报告及摘要。
公司第四届监事会第二十三次会议	审议通过了公司 2008 年第一季度报告。
公司第四届监事会第二十四次会议	审议通过了公司 2008 年中期报告。
公司第四届监事会第二十五次会议	审议通过了公司 2008 年第三季度报告。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

### (四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

## (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

## 十、重要事项

## (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

## 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

## (四) 资产交易事项

## 1、出售资产情况

单位:亿元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该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
北京鑫福海工贸集团	天创世缘公司38%股权	2008年4月3日	1.19	0.01	0.96	否	市场定价原则	是	是	55	-
北京霄云绿都房地产开发有限公司	天元港公司25%股权	2008年2月13日	0.29	-	0.05	否	市场定价原则	是	是	3	-

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、共同对外投资的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
北京能源投资(集团)有限公司	母公司	宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	60,000	104,360	-30	项目处于前期开发阶段

本公司与京能集团共同组建了宁夏京能房地产开发有限公司,注册资金 1 亿元人民币。本公司出资 9500 万元, 出资比例为 95%; 京能集团出资 500 万元, 出资比例为 5%。经公司于 2008 年 6 月 27 日召开的 2008 年第二次临时股东大会审议, 同意由本公司与京能集团共同出资, 将宁夏京能房地产开发有限公司注册资本金由 1 亿元增加至 6 亿元, 出资比例调整为本公司出资 4.2 亿元, 出资比例为 70%; 京能集团出资 1.8 亿元, 出资比例为 30%。

## 2、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
北京能源投资(集团)有限公司	母公司	-	-	110,000	76,605
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		经本公司股东大会同意, 本公司与京能集团共同开发建设银川房地产项目, 上述资金为京能集团提供项目开发资金所致。上述资金的提供有利于银川房地产项目的开发建设。			

## 3、其他重大关联交易

(1) 经公司 2008 年第二次临时股东大会审议, 同意公司向京能集团借款 4.2 亿元, 借款期限为 2 年, 京能集团委托京能集团财务有限公司向本公司发放, 借款年利率为 8%, 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 2008 年 12 月底, 公司在京能集团财务有限公司的存款金额为 1.2 亿元, 2008 年度公司在京能集团财务公司的利息收入为 113.14 万元。

## (六) 重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

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

## 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

2008年3月,我公司控股子公司北京国电房地产开发有限公司与中国有色金属建设股份有限公司,就国典大厦项目签署房屋预售合同,预售面积:26550.09平方米;价款:人民币40,500万元(详细内容已于2008年3月21日在中国证券报和上海证券报披露)。2008年7月,上述款项已全部到账。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所	中瑞岳华会计师事务所

## (九) 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

本年度公司及其董事、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) 其他重大事项的说明

经公司于 2008 年 4 月 8 日召开的 2007 年度股东大会审议，同意公司将现用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”，公司简称“天创置业”变更为“京能置业”。经上海证券交易所核准，公司证券简称于 2008 年 5 月 23 日起变更为“京能置业”，证券代码保持不变。

## (十一) 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
限售股份上市流通	中国证券报 上海证券报	2008 年 2 月 1 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
限售股份上市流通	中国证券报 上海证券报	2008 年 4 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
利润分配	中国证券报 上海证券报	2008 年 5 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
公司更名	中国证券报 上海证券报	2008 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所有限公司注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审计报告

中瑞岳华审字[2009]第 00427 号

京能置业股份有限公司全体股东：

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

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

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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。

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况、合并财务状况以及 2008 年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：朱海武 田海龙

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8-9 层



## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2008 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		209,026,910.79	142,993,832.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,606,764.01	8,952,641.29
预付款项		1,039,007,301.00	714,896,140.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		12,084,186.53	2,359,261.09
买入返售金融资产			
存货		1,974,106,435.93	486,715,263.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,240,831,598.26	1,355,917,137.99
<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	65,925,479.43
投资性房地产			
固定资产		40,018,012.23	39,736,822.22
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		66,880.06	58,279.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		6,080,144.01	10,843,157.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		87,086,187.58	116,563,738.95
资产总计		3,327,917,785.84	1,472,480,876.94

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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**母公司资产负债表**  
2008 年 12 月 31 日

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

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

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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**合并利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**母公司利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**合并现金流量表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		489,002,071.70	1,003,815,884.56
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,102,815.05	27,553,586.94
经营活动现金流入小计		538,104,886.75	1,031,369,471.50
购买商品、接受劳务支付的现金		893,352,220.26	458,189,291.87
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		15,686,375.23	19,364,317.04
支付的各项税费		159,121,671.64	152,638,054.90
支付其他与经营活动有关的现金		91,363,202.98	168,666,987.62
经营活动现金流出小计		1,159,523,470.11	798,858,651.43
经营活动产生的现金流量净额		-621,418,583.36	232,510,820.07
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		137,934,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其		83,983.84	174,404.00

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		138,017,983.84	174,404.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,695,941.86	731,469.26
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		8,285,491.38	
投资活动现金流出小计		10,981,433.24	731,469.26
投资活动产生的现金流量净额		127,036,550.60	-557,065.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		179,500,000.00	243,413,985.19
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		179,500,000.00	500,000.00
取得借款收到的现金		450,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,129,500,000.00	543,413,985.19
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	768,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,334,888.93	37,636,640.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,499,438.98	
支付其他与筹资活动有关的现金		426,750,000.00	1,500,000.00
筹资活动现金流出小计		569,084,888.93	807,636,640.46
筹资活动产生的现金流量净额		560,415,111.07	-264,222,655.27
<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>		66,033,078.31	-32,268,900.46
加：期初现金及现金等价物余额		142,993,832.48	175,262,732.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		209,026,910.79	142,993,832.48

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



**母公司现金流量表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	283,050,000.00	266,836,781.25		11,532,126.25		160,388,076.71		80,486,510.59	802,293,494.80
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	169,830,000.00	-169,830,000.00		639,557.80		107,303,341.61		218,310,929.28	325,910,499.62
（一）净利润						108,724,472.57		6,839,402.76	115,220,546.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									

4. 其他								
上述(一)和(二)小计						108,724,472.57	6,839,402.76	115,220,546.25
(三)所有者投入和减少资本						-781,573.16	218,970,965.51	218,970,965.51
1. 所有者投入资本							179,500,000.00	179,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他						-781,573.16	39,470,965.51	38,689,392.35
(四)利润分配				639,557.80		-639,557.80	-7,499,438.98	-7,499,438.98
1. 提取盈余公积				639,557.80		-639,557.80		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-7,499,438.98	-7,499,438.98
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	169,830,000.00	-169,830,000.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	169,830,000.00	-169,830,000.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	452,880,000.00	97,006,781.25		12,171,684.05		267,691,418.32	298,797,439.88	1,128,547,323.50

单位:元 币种:人民币

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

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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

单位:元 币种:人民币

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

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



### （三）财务报表附注（2008 年度）

#### 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（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%；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(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。

本公司财务报表于 2009 年 3 月 12 日已经公司董事会批准报出。

## 二、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及其他各项会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 三、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

## 四、 公司采用的主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3、 记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础, 一般采用历史成本作为计量属性, 当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时, 可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

### 4、 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物指公司持有的期限短(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。

### 5、 外币业务核算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时, 按交易日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价, 下同)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, 由此产生的汇兑差额, 除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定, 与购建或生产符合

资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

## 6、金融资产、金融负债

### (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。

### 7、应收款项

#### (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。

#### (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下：

账 龄	计提比例
1年以内(含1年,下同)	0%
1-2年	5%
2-3年	15%
3-4年	25%
4-5年	50%
5年以上	100%

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

## 8、存货

### (1) 存货分类

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) 存货取得和发出的计价方法

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) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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。

### (4) 开发用土地的核算

①纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；

②连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

### (5) 公共配套设施费用的核算

①不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例确定标准分配计入产品成本。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目单独作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### (6) 出租开发产品的摊销方法：

出租开发产品在预计可使用年限内，按直线法摊销。

(7) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(8) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

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。

## 9、长期股权投资

### （1）长期股权投资的初始计量

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）长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

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）共同控制、重大影响的确定依据

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。

## 10、投资性房地产

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“附注四、资产减值”。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 固定资产分类和折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35年	3%	2.77%
办公设备	5-10年	3%	9.70%-19.40%
运输设备	8-10年	3%	9.70%-12.13%
其他设备	5-10年	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。

### (3) 融资租入固定资产

融资租入固定资产认定依据、计价方法及折旧方法见“附注四、租赁”

## 12、无形资产

### (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。

### 13、长期待摊费用

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。

### 14、资产减值

#### (1) 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资(不含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)、投资性房地产(不含以公允价值模式计量的投资性房地产)、固定资产、在建工程、工程物资;无形资产(包括资本化的开发支出)、资产组和资产组组合、商誉等。

#### (2) 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。

### （3）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。

### （4）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。

### （5）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。

### （6）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。

## 15、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

## 16、股份支付

### (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) 权益工具的公允价值确定方法

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) 可行权权益工具最佳估计数的确定依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

## 17、预计负债

### (1) 预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时, 确认为负债: ①该义务是本公司承担的现时义务; ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业; ③该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的, 按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 18、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。

## 19、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。

## 20、收入

### （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。

## 21、租赁

### (1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

### (2) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权;③即使资产的所有权不转让,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分(一般指 75%或 75%以上);④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于(一般指 90%或 90%以上,下同)租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司(或承租人)才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

### （3）融资租赁的主要会计处理

#### ①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### ②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人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。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

### （4）经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 22、政府补助

### （1）政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：①公司能够满足政府补助所附条件；②公司能够收到政府补助。

### （2）政府补助的计量

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，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。

## 23、所得税

### （1）所得税的核算方法

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

### （2）暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与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。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

### （3）递延所得税资产的确认

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。

### （4）递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### （5）递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分, 其减记金额也应计入所有者权益外, 其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时, 减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## 24、分部报告

本公司以业务分部作为主要报告形式。

## 25、企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的主要会计政策见附注、六。

## 26、主要会计政策、会计估计变更的说明

为了简化会计核算, 公司将存货中低值易耗品和包装物的摊销方法由“凡价值在 1,000 元以下的一次摊销, 1,000 元以上的采用五五摊销法”修改为“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”。

因该类业务发生比较零散, 金额也不大, 公司难以准确计算出 2008 年度以前各期累积影响数, 加之该类业务在存货中所占比例极低, 故此公司对该项会计政策变更采用未来适用法, 因该项会计政策变更导致 2008 年度利润减少 121,563.00 元。

## 五、 税项

### 1、营业税

按应税收入的 5% 计缴。

### 2、城市维护建设税、教育费附加

城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 5% 或 7% 计缴。

教育费附加按实际缴纳流转税额的 3% 计缴。

### 3、企业所得税

按应纳税所得额的 25% 计缴。

### 4、土地增值税

按增值额的超率累进税率计缴。

### 5、其他税项

按国家的有关具体规定计缴。

## 六、 合并财务报表

### (1) 合并范围

#### ①确定原则

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

②2008 年度的子公司情况及合并范围的确定

公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	实际控制人	组织机构代码
<b>一、通过同一控制下的企业合并取得的子公司</b>						
北京国电房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	6,000.00	房地产项目开发, 销售商品房; 房地产信息咨询; 销售金属材料、建筑材料; 自有房屋的物业管理。	京能集团	633694567
北京天科创业科技有限公司	北京市	房地产开发	1,000.00	房地产项目开发。法律、法规禁止的, 不得经营; 应经审批的, 未获审批前不得经营; 法律、法规未规定审批的, 企业自主选择经营项目, 开展经营活动。	京能集团	802087101
天创世缘	北京市	房地产开发	6,000.00	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 房地产信息咨询; 自用房产的物业管理; 投资顾问; 家居装饰。	京能集团	726340418
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	4,868.55	房地产开发; 房地产信息咨询、投资信息咨询(不含中介); 销售建筑材料、百货; 家居装饰。	京能集团	739394175
<b>二、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司</b>						
北京安泰达房地产开发有限责任公司	北京市	房地产开发	1,050.00	房地产开发; 销售商品房; 自有房屋的物业管理(含出租写字间); 销售建筑材料、钢材、装饰材料、五金交电、化工、日用百货、工艺美术馆、信息咨询服务、家具装饰服务等。	-	700346117
<b>三、通过其他方式取得的子公司</b>						
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	房地产开发	60,000.00	房地产开发(凭资质证经营); 房地产经纪; 房地产信息咨询、酒店管理、房屋租赁)	-	79994073X
内蒙古京能房地产开发有限公司	呼和浩特市	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营(待《房地产企业开发资质证书》下发后方可开展房地产开发活动); 房地产信息咨询。	-	664057907
宁夏京能创业房地产开发有限公司	银川市	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营; 销售商品房; 房地产经纪; 房地产信息咨询; 酒店管理; 房屋租赁。	-	67041727-8

(续)

公司名称	本公司实际投资金额 (万元)	实质上构成对子公司的净投资的余额 (万元)	持股比例	表决权比例	是否合并
<b>一、通过同一控制下的企业合并取得的子公司</b>					
北京国电房地产开发有限公司	7,630.83	7,630.83	90%	90%	是
北京天科创业科技有限公司	1,142.66	1,142.66	90%	90%	是
天创世缘	3,202.46	3,202.46	52%	52%	是
北京天创维嘉房地产开发有限公司	2,983.40	2,983.40	51%	51%	是
<b>二、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司</b>					
北京安泰达房地产开发有限责任公司	798.00	798.00	76%	76%	是
<b>三、通过其他方式取得的子公司</b>					
宁夏京能房地产开发有限公司	42,000.00	42,000.00	70%	70%	是
内蒙古京能房地产开发有限公司	1,000.00	1,000.00	100%	100%	是
宁夏京能创业房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00	100%	100%	是

### ③合并财务报表编制的说明

1) 经北京市治平物业管理有限责任公司 (以下简称“治平物业”) 股东会批准, 2008 年 12 月股东北京市均豪物业管理有限责任公司以货币资金增资 200 万元, 使治平物业实收资本增加至 300 万元, 公司的控股子公司北京国电房地产开发有限公司 (以下简称“国电房地产”) 对其持股比例由 51% 下降到 17%, 不再具有控制权, 根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定, 2008 年度公司在编制合并财务报表时, 只将治平物业 2008 年度利润表和现金流量表纳入合并财务报表。

#### 2) 报告期内新增子公司的财务信息

本公司 2008 年 6 月以货币资金投资 2,000 万元新成立一人有限公司宁夏京能创业房地产开发有限公司 (以下简称“宁夏京能创业”), 本公司对其拥有控制权, 故本期将其纳入合并范围。

#### 3) 治平物业财务状况、经营成果及现金流量情况

##### a. 财务状况

子公司名称	2008年12月31日			2007年12月31日		
	资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
治平物业	8,640,189.89	7,227,984.28	1,412,205.61	9,599,364.14	9,535,226.46	64,137.68

##### b. 经营成果及现金流量情况

2008年1月1日-2008年12月31日

子公司名称	2008年1月1日-2008年12月31日					
	收入	费用	净利润	经营活动产生的现金流量净额	投资活动产生的现金流量净额	筹资活动产生的现金流量净额
治平物业	6,201,043.59	5,035,957.79	1,214,823.87	-426,901.78	-5,800.00	-

## (2) 合并财务报表编制方法

### ①合并财务报表基本编制方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资, 在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

### ②报告期内增加或处置子公司的处理方法

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司, 将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司, 将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### ③母公司与子公司的会计政策与会计期间不同的处理方法

本公司在编制合并财务报表时, 如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的, 需要按照母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; 或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

### ④外币财务报表折算

本公司按照以下规定, 将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。



资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

### (3) 少数股东权益

各公司少数股东权益列示如下：

子公司名称	年末数	年初数
国电房地产	27,257,705.54	15,507,490.37
北京天科创业科技有限公司	3,936,413.11	3,570,673.85
天创世缘	39,233,889.15	11,259,485.09
北京天创维嘉房地产开发有限公司	34,764,475.03	34,608,267.45
北京安泰达房地产开发有限责任公司	13,694,957.04	15,027,342.95
宁夏京能房地产开发有限公司	179,910,000.00	481,823.41
治平物业	-	31,427.47
合计	298,797,439.87	80,486,510.59

## 七、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2008 年 1 月 1 日，年末指 2008 年 12 月 31 日。上年指 2007 年度，本年指 2008 年度。

### 1、货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额
现金-人民币	182,544.61	-	182,544.61	239,921.86	-	239,921.86
现金小计	182,544.61	-	182,544.61	239,921.86	-	239,921.86
银行存款-人民币	208,844,366.18	-	208,844,366.18	142,753,910.62	-	142,753,910.62
银行存款小计	208,844,366.18	-	208,844,366.18	142,753,910.62	-	142,753,910.62
合计			209,026,910.79			142,993,832.48

注：货币资金年末数比年初数增加 46.18%，其主要原因是：本年度京能集团向公司的控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司（以下简称“宁夏京能”）提供项目资金所致。

### 2、应收账款

## (1) 按类别列示应收账款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例
单项金额重大的应收账款	6,302,400.00	80.94%	315,120.00	5,987,280.00	5.00%
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账款	-	-	-	-	-
其他不重大应收账款	1,483,816.74	19.06%	864,332.73	619,484.01	58.25%
合 计	7,786,216.74	100.00%	1,179,452.73	6,606,764.01	

项 目	年 初 数				
	账面余额	占应收账款 总额的比例	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例
单项金额重大的应收账款	6,302,400.00	64.85%	-	6,302,400.00	-
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账款	-	-	-	-	-
其他不重大应收账款	3,415,445.13	35.15%	765,203.84	2,650,241.29	22.40%
合 计	9,717,845.13	100.00%	765,203.84	8,952,641.29	

注：单项金额重大的应收账款坏账准备的计提方法，见附注四、7 之说明。

## (2) 按账龄列示应收账款明细情况

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	占应收账款 总额的比例	坏账准备	账面余额	占应收账款 总额的比例	坏账准备
1年以内	2,171.67	0.03%	-	8,753,273.56	90.07%	-
1至2年	6,860,613.03	88.11%	402,392.93	-	-	-
2至3年	-	-	-	163,756.91	1.69%	24,563.54
3至4年	163,756.91	2.10%	40,939.23	47,109.12	0.48%	11,777.28
4至5年	47,109.12	0.61%	23,554.56	49,685.04	0.51%	24,842.52
5年以上	712,566.01	9.15%	712,566.01	704,020.50	7.25%	704,020.50
合 计	7,786,216.74	100.00%	1,179,452.73	9,717,845.13	100.00%	765,203.84

## (3) 应收账款期末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占应收账款总额的 比例	欠款年限
中国歌剧舞剧院	6,302,400.00	80.94%	1-2年
陈智顺	142,666.89	1.83%	2年以内
何京辉	99,493.00	1.28%	5年以上
张伟民	96,643.62	1.24%	5年以上
长城物业	58,333.33	0.75%	1年以内
合计	6,699,536.84	86.04%	

(4) 应收账款年末数中无持本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

(5) 对于账龄四至五年的应收账款, 因债务人财务状况及现金流量情况不佳、欠款时间比较长等原因, 预计损失在 50%左右, 故按 50%计提坏账准备; 对于账龄五年以上的应收账款, 因债务人资不抵债、欠款单位无法联系、欠款时间太长等原因, 极有可能导致欠款无法收回, 故全额计提坏账准备。

### 3、预付款项

#### (1) 预付款项明细情况

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	324,117,758.00	31.19%	312,111,140.00	43.66%
1至2年	312,104,543.00	30.04%	300,230,000.00	42.00%
2至3年	300,230,000.00	28.90%	102,555,000.00	14.34%
3年以上	102,555,000.00	9.87%	-	-
合计	1,039,007,301.00	100.00%	714,896,140.00	100.00%

注: ①账龄超过 1 年的预付款项是预付北京中融物产有限责任公司 (以下简称“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, 加快该项目进展速度。

②预付账款年末数比年初数增加 45.34%, 其主要原因是: 本年度预付中融公司棉花片危改区 B-3 项目拆迁费和其他建设资金所致。

#### (2) 金额较大的预付款项明细情况

债务人名称	金额	性质或内容
中融公司	866,159,692.00	拆迁费用
中融公司	170,322,300.00	预付土地出让金
六州酒店管理 (上海) 有限公司	1,600,000.00	酒店管理预付款
合计	1,038,081,992.00	

(3) 预付账款年末数中无持本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

#### 4、其他应收款

##### (1) 按类别列示其他应收款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例
单项金额重大的其他应收款	8,816,010.00	67.66%	-	8,816,010.00	-
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其他应收款	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	4,213,828.35	32.34%	945,651.82	3,268,176.53	22.44%
合 计	<u>13,029,838.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>945,651.82</u>	<u>12,084,186.53</u>	

项 目	年 初 数				
	账面余额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例
单项金额重大的其他应收款	1,112,928.93	35.00%	-	1,112,928.93	-
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其他应收款	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	2,066,446.83	65.00%	820,114.67	1,246,332.16	39.69%
合 计	<u>3,179,375.76</u>	<u>100.00%</u>	<u>820,114.67</u>	<u>2,359,261.09</u>	

注：①其他应收款年末数比年初数增加 309.82%，其主要原因是：本年度支付内蒙古自治区财政厅 8,816,010.00 元施工保证金所致。

②单项金额重大的其他应收款坏账准备的计提方法，见附注四、7 之说明。

##### (2) 按账龄列示其他应收款明细情况

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备	账面余额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备
1年以内	11,856,451.28	90.99%	-	1,814,564.91	57.07%	-
1至2年	182,626.12	1.40%	9,131.31	322,117.20	10.13%	16,105.86
2至3年	5,694.64	0.04%	854.20	17,900.00	0.56%	2,685.00
3至4年	17,800.00	0.14%	4,450.00	72,000.00	2.26%	18,000.00
4至5年	72,100.00	0.55%	36,050.00	338,939.68	10.66%	169,469.84
5年以上	895,166.31	6.88%	895,166.31	613,853.97	19.32%	613,853.97
合 计	<u>13,029,838.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>945,651.82</u>	<u>3,179,375.76</u>	<u>100.00%</u>	<u>820,114.67</u>

##### (3) 其他应收款期末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占其他应收款 总额的比例	欠款年限
内蒙古自治区财政厅	8,816,010.00	67.66%	1年以内
医保费	340,238.34	2.61%	1年以内
深圳长城物业有限公司	258,030.00	1.98%	1年以内
贵州华联进出口公司	238,033.40	1.83%	5年以上
煤业公司	235,020.01	1.80%	5年以上
合计	9,887,331.75	75.88%	

## (4) 金额较大的其他应收款明细情况

债务人名称	金额	占其他应收 款总额的比例	款项性质(或内容)
内蒙古自治区财政厅	8,816,010.00	67.66%	施工保证金
合计	8,816,010.00	67.66%	

(5) 其他应收款年末数中无持本公司 5% (含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

## 5、存货

## (1) 存货明细情况

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,831,351,811.85	86,045,386.46	-	1,831,351,811.85
开发产品	152,783,172.11	-	10,078,383.03	142,704,789.08
低值易耗品	49,835.00	-	-	49,835.00
合计	1,984,184,818.96	86,045,386.46	10,078,383.03	1,974,106,435.93

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	74,332,348.71	-	-	74,332,348.71
开发产品	417,046,610.58	-	4,713,420.16	412,333,190.42
低值易耗品	49,724.00	-	-	49,724.00
合计	491,428,683.29	-	4,713,420.16	486,715,263.13

注：存货年末数比年初数增加 305.60%，其主要原因是：本年度公司新增宁夏京能北塔湖项目和宁夏京能创业宁夏宾馆改造项目所致。

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
京能花园项目	2007年12月	2009年12月	4亿元	74,332,348.71	200,339,210.53
宁夏宾馆改造项目	2008年2月	2010年	13亿元	-	768,925,356.96
北塔湖项目	2009年4月			-	862,087,244.36
合计				<u>74,332,348.71</u>	<u>1,831,351,811.85</u>

注：本期宁夏宾馆改造项目资本化金额 22,449,751.54 元；北塔湖项目资本化金额 63,595,634.92 元。资本化率按 5 年以上同期银行贷款基准利率上浮 0.582%。

### (3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
国典华园	2006年8月	58,890,952.91	-	22,007,254.05	36,883,698.86
国典大厦	2007年9月	218,929,662.79	-	218,929,662.79	-
都景苑地下车库	2005年3月	13,093,476.91	-	376,429.92	12,717,046.99
安泰大厦	2007年4月	15,752,325.51	-	1,345,648.17	14,406,677.34
天创科技大厦	2004年10月	105,476,840.08	-	21,506,097.68	83,970,742.40
天创世缘大厦	2001年4月	4,903,352.38	-	98,345.86	4,805,006.52
合计		<u>417,046,610.58</u>	<u>-</u>	<u>264,263,438.47</u>	<u>152,783,172.11</u>

### (4) 存货跌价准备

项目	年初数	本年计提数	本年减少数			年末数
			转回数	转销数	合计	
开发产品	4,713,420.16	5,364,962.87	-	-	-	10,078,383.03
合计	<u>4,713,420.16</u>	<u>5,364,962.87</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,078,383.03</u>

注：本公司聘请专业机构，对公司现有可能存在减值的商铺等开发产品进行了估值。公司根据专业机构的估值结果，计提了相关开发产品的存货跌价准备。

## 6、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	37,649,960.68	-	1,438,809.40	36,211,151.28
其他股权投资	28,275,518.75	510,000.00	24,075,518.75	4,710,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	<u>65,925,479.43</u>	<u>510,000.00</u>	<u>25,514,328.15</u>	<u>40,921,151.28</u>

注：长期股权投资年末数比年初数减少 37.93%，其主要原因是：本年公司的控股子公司天创世缘出售其持有的北京天元港房地产开发有限公司（以下简称“天元港公司”）25%股权所致。

#### (2) 对联营企业投资的明细情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	投资年限	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表 决权比例
北京天汇成房地产开发有限公司	北京市	房地产开发		110,000,000.00	36.37%	36.37%

(续)

被投资单位名称	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
北京天汇成房地产开发有限公司	99,563,242.45	-	-3,956,033.54

#### (3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本年追加(或减少)投资成本数	被投资单位权益增减数(不含现金分红)	分得现金红利	年末数
北京天汇成房地产开发有限公司	40,000,000.00	37,649,960.68	-	-1,438,809.40	-	36,211,151.28
合计	40,000,000.00	37,649,960.68	-	-1,438,809.40	-	36,211,151.28

#### (4) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天元港公司	23,931,518.75	23,931,518.75		23,931,518.75	-
中国光大银行	3,600,000.00	3,600,000.00	-	-	3,600,000.00
北京奈特水暖安装工程有限责任公司	600,000.00	600,000.00	-	-	600,000.00
北京创业新天地科技服务有限公司	144,000.00	144,000.00		144,000.00	-
治平物业	510,000.00	-	510,000.00	-	510,000.00
合计	28,785,518.75	28,275,518.75	510,000.00	24,075,518.75	4,710,000.00

注：公司对北京奈特水暖安装工程有限责任公司持股比例为 20%，因公司不对其具有重大影响，故按成本法进行核算。

## (5) 长期股权投资减值准备

截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

## 7、固定资产

固定资产明细情况如下:

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
<b>原价</b>				
房屋、建筑物	40,535,250.86	-	-	40,535,250.86
运输工具	3,593,009.75	2,447,209.66	1,803,313.00	4,236,906.41
办公设备	1,736,439.96	346,051.30	555,004.96	1,527,486.30
其他设备	17,670.00	511,177.00	-	528,847.00
合 计	<u>45,882,370.57</u>	<u>3,304,437.96</u>	<u>2,358,317.96</u>	<u>46,828,490.57</u>
<b>累计折旧</b>				
房屋、建筑物	2,725,366.33	1,210,953.48	-	3,936,319.81
运输工具	2,251,900.71	522,562.52	923,669.92	1,850,793.31
办公设备	1,157,223.66	103,084.34	381,359.21	878,948.79
其他设备	11,057.65	133,358.78	-	144,416.43
合 计	<u>6,145,548.35</u>	<u>1,969,959.12</u>	<u>1,305,029.13</u>	<u>6,810,478.34</u>
<b>减值准备</b>				
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
合 计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>账面价值</b>				
房屋、建筑物	37,809,884.53	-1,210,953.48	-	36,598,931.05
运输工具	1,341,109.04	1,924,647.14	879,643.08	2,386,113.10
办公设备	579,216.30	242,966.96	173,645.75	648,537.51
其他设备	6,612.35	377,818.22	-	384,430.57
合 计	<u>39,736,822.22</u>	<u>1,334,478.84</u>	<u>1,053,288.83</u>	<u>40,018,012.23</u>

注: 截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司固定资产无账面价值高于可收回金额的情况。

## 8、无形资产

## (1) 无形资产明细情况

项 目	初始成本	年初数	本年增加数	本年转出数	本年摊销数	累计摊销数	年末数
财务软件	101,208.00	30,194.29	40,426.00	-	19,249.28	49,836.99	51,371.01
微软服务器软件	22,550.52	13,691.23	-	-	9,664.68	18,523.97	4,026.55
工程软件	16,540.00	8,994.56	-	-	1,653.96	9,199.40	7,340.60
杀毒软件	8,195.00	4,970.86	-	-	828.96	4,053.10	4,141.90
预算软件	3,200.00	428.49	-	-	428.49	3,200.00	-
合 计	<u>151,693.52</u>	<u>58,279.43</u>	<u>40,426.00</u>	<u>-</u>	<u>31,825.37</u>	<u>84,813.46</u>	<u>66,880.06</u>



## (2) 无形资产减值准备

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无形资产无账面价值高于可收回金额的情况。

## 9、递延所得税资产

## (1) 递延所得税资产明细情况

项 目	年末数	年初数
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	1,535,406.14
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	1,465,358.19	1,905,748.71
可抵扣的亏损	-	7,402,003.02
合 计	6,080,144.01	10,843,157.87

## (2) 暂时性差异明细情况

项 目	年末数	年初数
应收账款（坏账准备）	1,179,452.73	765,203.84
其他应收款（坏账准备）	945,651.82	820,114.67
存货跌价准备	10,078,383.03	4,713,420.16
合并抵销存货	6,612,412.18	-
应付职工薪酬	4,754,635.80	3,859,104.71
存货摊销	-353,506.52	-157,114.01
预提销售代理费	1,106,796.95	3,763,890.10
可抵扣的亏损	-	29,608,012.08
合 计	24,323,825.99	43,372,631.55

注：①递延所得税资产年末数比年初数减少 43.93%，其主要原因是：本年度公司本部实现盈利弥补了以前年度可弥补的亏损，导致冲回之前已确认的递延所得税资产所致。

②由于北京天创维嘉房地产开发有限公司预计没有足够的应纳税所得额用来抵扣其他应收款所产生的暂时性差异，故没有确认与之相关的递延所得税资产。

## 10、资产减值准备明细表

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数			年末数
			转回数	转销数	合计	
一、坏账准备合计	1,585,318.51	539,786.04	-	-	-	2,125,104.55
其中：应收账款	765,203.84	414,248.89	-	-	-	1,179,452.73
其他应收款	820,114.67	125,537.15	-	-	-	945,651.82
二、存货跌价准备合计	4,713,420.16	5,364,962.87	-	-	-	10,078,383.03
其中：开发产品	4,713,420.16	5,364,962.87	-	-	-	10,078,383.03
合 计	6,298,738.67	5,904,748.91	-	-	-	12,203,487.58

## 11、短期借款

## (1) 短期借款明细情况

借款类别	年 末 数	年 初 数
信用借款	30,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	-	-
保证借款	-	-
质押借款	-	-
合 计	30,000,000.00	100,000,000.00

注：短期借款年末数比年初数减少 70%，其原因是：本年度归还上年借款所致。

## 12、应付账款

## (1) 应付账款明细情况

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内	401,287,765.19	87.72%	133,577,221.77	85.17%
1至2年	42,021,276.06	9.19%	5,095,757.10	3.25%
2至3年	3,198,365.45	0.70%	11,880,986.50	7.58%
3年以上	10,947,090.24	2.39%	6,272,915.74	4.00%
合 计	457,454,496.94	100.00%	156,826,881.11	100.00%

注：应付账款年末数比年初数增加 191.69%，其主要原因是：①应付购买宁夏宾馆改造项目 3.04 亿元尚未支付；②京能花园项目按工程进度暂估应付中建一局集团第二建筑有限公司 8,800 万元工程款。

(2) 应付账款年末数中无应付持本公司 5%（含 5%）以上有表决权股份的股东单位款项  
(3) 应付账款年末数中不包括应付其他关联方的款项。

## (4) 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
中建一局集团第二建筑有限公司	25,674,162.16	正在结算中	否
北京建工一建工程建设有限公司	10,049,710.00	正在结算中	否
深圳华辉装饰有限公司	2,718,334.00	正在结算中	否
北京市朝阳区商业网点建设管理处	2,019,467.00	正在结算中	否
易成市政有限公司	1,825,415.86	正在结算中	否
奥的斯电梯有限公司	1,499,200.00	正在结算中	否
合 计	43,786,289.02		

## 13、预收款项

## (1) 预收款项明细情况

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例	金 额	比例
1年以内	25,424,727.36	96.43%	28,181,881.03	95.70%
1至2年	500,119.41	1.90%	693,856.14	2.36%
2至3年	-	-	0.07	0.01%
3年以上	442,476.75	1.67%	572,738.71	1.93%
合 计	26,367,323.52	100.00%	29,448,475.95	100.00%

(2) 预收款项年末数中无预收持本公司 5%（含 5%）以上有表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收款项年末数中不包括预收其他关联方的款项。

## (4) 账龄超过 1 年的预收款项

债权人名称	金额	未结转的原因
购房者	942,596.16	住房差价或预收的首付款（按揭未到账）
合 计	942,596.16	

## (5) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
宁夏宾馆改造项目	-	21,796,000.00	2009年4月	3%
国典华园	13,569,704.00	3,265,945.00	2006年8月	99%
天创世缘大厦	1,322,738.71	1,272,918.86	2001年4月	99%
安泰大厦	1,735,960.00	-	2007年4月	98%
天创科技大厦	10,651,455.42	32,459.66	2004年10月	90%
合计	27,279,858.13	26,367,323.52		

#### 14、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年支付	年末数
工资	1,037,900.04	14,199,542.96	7,101,088.38	8,136,354.62
奖金	3,859,104.71	-	2,734,101.88	1,125,002.83
职工福利	9,965.20	830,010.44	793,979.56	45,996.08
社会保险费	2,553,261.94	4,024,126.25	3,078,049.52	3,499,338.67
住房公积金	8,482.65	1,949,859.86	1,355,364.00	602,978.51
职工教育经费	377,545.17	253,024.32	192,377.00	438,192.49
工会经费	539,849.52	506,134.34	253,271.90	792,711.96
其他	188,816.17	-	178,142.99	10,673.18
合计	8,574,925.40	21,762,698.17	15,686,375.23	14,651,248.34

注：应付职工薪酬年末数比年初数增加 70.86%，其主要原因是：年末预提工资。

#### 15、应交税费

项目	税(费)率	年末数	年初数
营业税	5%	587,058.76	18,039,558.47
城市维护建设税	5%、7%	46,811.64	1,217,897.13
企业所得税	25%	26,883,868.29	73,059,495.67
个人所得税		56,715.08	516,142.17
教育费附加	3%	18,670.93	542,974.72
印花税		310,000.00	-
土地使用税		-	339,950.83
房产税		338,975.48	12,469.22
土地增值税		51,858,675.04	40,724,331.26
合计		80,100,775.22	134,452,819.48

注：应交税费年末数比年初数减少 40.42%，其主要原因是：本年度销售收入大幅度减少，导致应交税费减少所致。

#### 16、应付股利

投资者名称	年末数	年初数	欠付股利原因
京能集团	102,070,392.60	102,363,041.57	暂未支付
天创科技发展有限公司	2,000,000.00	7,000,000.00	暂未支付
天创公司	-	5,000,000.00	暂未支付
国家股	513,015.06	513,015.06	暂未支付
有限售条件的流通股	573,707.34	5,698,858.13	暂未支付
无限售条件流通股	0.41	0.41	暂未支付
合计	105,157,115.41	120,574,915.17	

## 17、其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

债权人名称	年末数	性质(或内容)
京能集团	766,045,386.46	宁夏项目资金
北京鑫福海工贸集团	206,833,333.33	棉花片项目资金
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	往来款
天创公司	21,727,548.08	往来款
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	往来款
北京金创卓越房地产经纪有限公司	2,712,722.00	销售代理费
北京戴德梁行物业管理有限公司	1,106,796.95	销售代理费
贵州省旅游投资有限公司	988,063.74	往来款
代收契税	617,152.27	代收款项
北京科文华商贸有限责任公司	276,000.00	往来款
其他	4,129,257.66	
合计	1,057,615,464.16	

注：其他应付款年末数比年初数 112,285,326.28 增加了 841.90%，其主要原因是：  
①本年度新增应付京能集团宁夏项目资金及资金占用费 766,045,386.46 元；②新增应付北京鑫福海工贸集团棉花片项目资金及资金占用费 206,833,333.33 元。

(2) 其他应付款年末数中包括应付京能集团（持有本公司 45.25% 股份）项目资金及资金占用费 766,045,386.46 元，占其他应付款年末数的比例为 72.43%，该项关联交易的披露见附注九、（三）4。

(3) 其他应付款年末数中包括应付其他关联方往来款 65,569,324.91 元，占其他应付款年末数的比例为 6.20%，该项关联交易的披露见附注九、（三）4。

### (4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款

债权人名称	年末数	未偿还的原因	报表日后是否归还
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	暂未归还	否
天创公司	19,901,072.00	暂未归还	否
首创资产管理有限公司	9,337,426.84	暂未归还	否
合计	73,080,275.67		

## 18、长期借款

贷款单位	币种	借款条件	年末数	年初数
贵州省基本建设投资公司	人民币	拨改贷	1,000,000.00	1,000,000.00
建设银行贵州省分行营业部	人民币	拨改贷	2,050,000.00	2,050,000.00
京能集团财务有限公司	人民币	信用借款	420,000,000.00	-
合 计			423,050,000.00	3,050,000.00

注：（1）贵州省基本建设投资公司的贷款是由建设银行贵州省分行营业部划至该公司管理的。

（2）建设银行贵州省分行营业部借款系拨改贷形成的，已逾期；该贷款为公司改制时划入的款项。

（3）新增向京能集团借款 4.2 亿元，借款期限为 2 年，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”）向本公司发放，借款年利率为 8%。

## 19、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 (%)
一、有限售条件股份									
1. 国家持股	128,031,285.00	45.23	-	-	76,854,397.00	59,377.00	76,913,774.00	204,945,059.00	45.25
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	33,977,411.00	12.01	-	-	313,814.00	-33,456,337.00	-33,142,523.00	834,888.00	0.18
其中：境内法人持股	33,938,962.00	12.00	-	-	308,880.00	-33,424,162.00	-33,115,282.00	823,680.00	0.18
境内自然人持股	38,449.00	0.01	-	-	4,934.00	-32,175.00	-27,241.00	11,208.00	-
4. 外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	162,008,696.00	57.24	-	-	77,168,211.00	-33,396,960.00	43,771,251.00	205,779,947.00	45.43
二、无限售条件股份									
1. 人民币普通股	121,041,304.00	42.76	-	-	92,661,789.00	33,396,960.00	126,058,749.00	247,100,053.00	54.57
2. 境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	121,041,304.00	42.76	-	-	92,661,789.00	33,396,960.00	126,058,749.00	247,100,053.00	54.57
三、股份总数	283,050,000.00	100.00	-	-	169,830,000.00	-	169,830,000.00	452,880,000.00	100.00

注：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。

此次增资已经由中瑞岳华会计师事务所审验，并于 2008 年 6 月 17 日出具了中瑞岳华验字[2008]第 2078 号验资报告。

## 20、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	263,328,912.73	-	169,830,000.00	93,498,912.73
其他资本公积	3,507,868.52	-	-	3,507,868.52
合 计	266,836,781.25	-	169,830,000.00	97,006,781.25

注：资本公积年末数比年初数减少 63.65%，其原因见附注七、19。

## 21、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	11,532,126.25	639,557.80	-	12,171,684.05
合 计	11,532,126.25	639,557.80	-	12,171,684.05

注：法定盈余公积本年增加数均为公司本年度按可供分配利润的 10%计提。

## 22、未分配利润

### (1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数
上年年末余额	160,388,076.71	88,169,195.42
加：会计政策变更	-	50,538,934.38
前期差错更正	-	-
本年年初余额	160,388,076.71	138,708,129.80
加：合并净利润	115,563,875.33	158,517,507.56
盈余公积弥补亏损	-	-
其他转入	-781,573.16	-
减：提取法定盈余公积	639,557.80	7,227,886.40
提取任意盈余公积	-	-
对股东的分配	-	105,672,000.00
少数股东损益	6,839,402.76	23,937,674.25
本年年末余额	267,691,418.32	160,388,076.71

注：①本年度本公司法定盈余公积按照可供分配利润的 10%提取。

②“其他转入”减少的原因系公司的控股子公司国电房地产失去治平物业控制权所致。

### (2) 子公司当年提取盈余公积的情况

国电房地产 2008 年度提取盈余公积 11,672,443.04 元，其中归属于母公司的金额为 10,505,198.74 元。

## 23、营业收入和营业成本

### (1) 主营业务收入与其他业务收入

项 目	本年数	上年数
主营业务收入	487,511,919.48	1,378,545,752.31
其他业务收入	4,349,850.39	21,953,386.64
<b>营业收入合计</b>	<b>491,861,769.87</b>	<b>1,400,499,138.95</b>
主营业务成本	259,229,314.65	945,497,651.86
其他业务成本	2,326,839.55	5,028,805.08
<b>营业成本合计</b>	<b>261,556,154.20</b>	<b>950,526,456.94</b>

### (2) 各业务类别的主营业务收入、主营业务成本和主营业务利润

业务类别	本年数		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
商品房销售	482,793,808.76	260,388,888.21	222,404,920.55
物业管理费	5,049,012.26	-	5,049,012.26
小 计	487,842,821.02	260,388,888.21	227,453,932.81
减：公司内部抵销数	330,901.54	1,159,573.56	-828,672.02
合 计	487,511,919.48	259,229,314.65	228,282,604.83

(续)

业务类别	上年数		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
商品房销售	1,373,838,912.11	945,457,961.53	428,380,950.58
物业管理费	4,706,840.20	-	4,706,840.20
小 计	1,378,545,752.31	945,457,961.53	433,087,790.78
减：公司内部抵销数	-	-39,690.33	39,690.33
合 计	1,378,545,752.31	945,497,651.86	433,048,100.45

### (3) 各地区主营业务收入、主营业务成本和主营业务利润

地区名称	本年数		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
北京市	487,511,919.48	259,229,314.65	228,282,604.83
境内小计	487,511,919.48	259,229,314.65	228,282,604.83
境外小计	-	-	-
合 计	487,511,919.48	259,229,314.65	228,282,604.83
减：公司内各地区抵销数	-	-	-
总 计	487,511,919.48	259,229,314.65	228,282,604.83

(续)



地区名称	上年数		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
北京市	1,378,545,752.31	945,497,651.86	433,048,100.45
境内小计	1,378,545,752.31	945,497,651.86	433,048,100.45
境外小计	-	-	-
合 计	1,378,545,752.31	945,497,651.86	433,048,100.45
减：公司内各地区抵销数	-	-	-
总 计	1,378,545,752.31	945,497,651.86	433,048,100.45

注：营业收入 2008 年度发生数比 2007 年度发生数减少 64.88%；营业成本 2008 年度发生数比 2007 年度发生数减少 72.48%，其主要原因是：本年度公司可供出售开发产品减少所致。

(4) 2008 年度公司前五名客户销售的收入总额为 429,620,360.00 元，占公司全部销售收入的比例为 88.13%。

(5) 分商品房项目列示

项目名称	本年数	上年数
天创科技大厦	38,879,353.76	176,128,346.09
魏家综合楼	-	50,000,000.00
天创世缘大厦	-	26,092,163.72
天创祥馨名居	-	3,277,967.79
安泰大厦	3,331,057.00	277,133,726.21
国典华园	35,583,398.00	358,264,508.30
国典大厦	405,000,000.00	500,000,000.00
合 计	482,793,808.76	1,390,896,712.11

## 24、营业税金及附加

项 目	本年数		上年数	
	计缴标准	金额	计缴标准	金额
营业税	5%	24,566,087.33	5%	70,085,571.77
城建税	7%	2,134,038.05	7%	5,095,406.44
教育费附加	3%	736,243.15	3%	2,063,428.91
土地增值税	-	21,808,197.75	-	46,524,036.07
合 计		49,244,566.28		123,768,443.19

注：营业税金及附加 2008 年度发生数比 2007 年度发生数减少 60.21%，其主要原因是：本年度销售减少所致。

## 25、销售费用

销售费用 2008 年度发生数为 19,088,507.18 元,比 2007 年度发生数 30,909,677.74 元减少 38.24%,其主要原因是:本年度公司销售收入下降,导致销售费用减少。

## 26、财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	33,140,140.82	23,746,435.56
减: 利息收入	1,689,913.11	1,514,660.16
汇兑损失	-	-
减: 汇兑收入	-	-
手续费	8,006,445.87	2,679,342.97
其他	55.00	-
合 计	39,456,728.58	24,911,118.37

注:财务费用 2008 年度发生数比 2007 年度发生数增加 58.39%,其主要原因是:(1)本年度新增 4.2 亿元京能集团委托贷款,导致支付的利息及借款手续费增加;(2)从北京鑫福海工贸集团取得棉花片项目资金 2 亿元,导致应付资金占用费增加。

## 27、资产减值损失

项 目	本年数	上年数
坏账损失	539,786.04	-5,567,346.25
存货跌价损失	5,364,962.87	-
合 计	5,904,748.91	-5,567,346.25

## 28、投资收益

被投资单位名称	本年数	上年数
天元港公司	4,858,481.25	-
北京天汇成房地产开发有限公司	-1,438,809.40	-861,376.57
天创世缘	84,541,646.08	-
北京安泰达房地产开发有限责任公司	-	-619,312.55
合 计	87,961,317.93	-1,480,689.12

注:(1)投资收益 2008 年度发生数比 2007 年度发生数增加 89,442,007.05 元,其主要原因是:①公司于 2008 年 3 月出售了控股子公司天创世缘 38%股权,导致增加投资收益 84,541,646.08 元;②本年度公司的控股子公司天创世缘出售其持有天元港公司 25%股权,导致增加投资收益 4,858,481.25 元。

(2)本公司投资收益汇回不存在重大限制。

## 29、营业外收入

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置利得	-	3,840.00
其中: 固定资产处置利得	-	3,840.00
其他	2,890,786.54	1,186,727.83
合 计	2,890,786.54	1,190,567.83

注: 营业外收入 2008 年度发生数比 2007 年度发生数增加 142.81%, 其主要原因是: 本年度国电房地产将无需支付的款项转入营业外收入所致。

## 30、营业外支出

项 目	本年数	上年数
非流动资产处置损失	598,347.75	246,633.78
其中: 固定资产处置损失	598,347.75	246,633.78
公益性捐赠支出	1,200.00	10,000.00
非常损失	-	-
盘亏损失	-	-
其他	396,936.21	287.14
合 计	996,483.96	256,920.92

## 31、所得税费用

### (1) 所得税费用(收益)的组成

项 目	本年数	上年数
当期所得税费用	52,237,140.50	87,423,071.37
递延所得税费用	4,763,013.86	-2,686,320.24
合 计	57,000,154.36	84,736,751.13

注: 所得税费用 2008 年度发生数比 2007 年度发生数减少 32.73%, 其主要原因是:  
 ①本年度应税收入减少, 导致当期所得税费用减少; ②公司本部实现盈利弥补了以前年度可弥补的亏损, 导致冲回之前已确认的递延所得税资产所致; ③本年度公司企业所得税税率由 33% 下降为 25%, 导致所得税费用减少。

### (2) 所得税费用(收益)与会计利润的关系

项 目	本年数	上年数
会计利润总额	172,564,029.69	243,254,258.69
加: 应纳税所得额调整数	21,841,068.76	21,664,139.39
应纳税所得额	194,405,098.45	264,918,398.08
当期所得税费用	52,237,140.50	87,423,071.37
递延所得税费用	4,763,013.86	-2,686,320.24
其中: 递延所得税资产增减变动额(不含直接计入所有者权益的变动额)	4,763,013.86	-2,686,320.24
递延所得税负债增减变动额(不含直接计入所有者权益的变动额)	-	-
所得税费用合计	57,000,154.36	84,736,751.13

### 32、基本每股收益和稀释每股收益

项 目	本年度	上年度
基本每股收益	0.24	0.30
稀释每股收益	0.24	0.30

相关计算过程如下:

注: (1) 基本每股收益的计算

基本每股收益=归属于普通股股东的净利润÷发行在外的普通股加权平均数

发行在外的普通股加权平均数= $S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中,  $S_0$  为期初股份总数;  $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;  $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;  $S_j$  为报告期因回购等减少股份数;  $S_k$  为报告期缩股数;  $M_0$  为报告期月份数;  $M_i$  为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数;  $M_j$  为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益的计算

稀释每股收益=[归属于普通股股东的净利润+ (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用) × (1—所得税率)] / ( $S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$  + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中,  $S_0$  为期初股份总数;  $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;  $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;  $S_j$  为报告期因回购等减少股份数;  $S_k$  为报告期缩股数;  $M_0$  为报告期月份数;  $M_i$  为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数;  $M_j$  为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 本公司根据新会计准则的有关规定, 计算每股收益时, 将 2008 年 4 月由于公积金转增股本导致增加的 16,983 万股, 计入 2007 年度股本变动表中, 且权数为 1。

### 33、收到其他与经营活动有关的现金

本公司“收到其他与经营活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下:

项 目	本年数	上年数
客户押金定金及契税	1,780,296.72	9,088,689.60
取暖费	5,067,033.13	5,224,229.74
车位费	1,625,036.80	1,352,034.00
电费	980,124.52	1,009,098.05
往来款	30,096,426.00	-
收到中装公司补偿款	-	5,000,000.00
合 计	39,548,917.17	21,674,051.39

### 34、支付其他与经营活动有关的现金

本公司“支付其他与经营活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下:

项 目	本年数	上年数
往来款	48,757,064.09	114,012,047.12
契税	7,995,332.12	11,495,117.99
取暖费	1,723,432.51	5,529,631.60
销售代理费	5,904,680.15	4,825,712.69
办公费	1,630,853.94	1,057,203.77
合 计	66,011,362.81	136,919,713.17

### 35、支付其他与投资活动有关的现金

本公司“支付其他与投资活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下:

项 目	本年数	上年数
处置治平物业所支付的现金	8,285,491.38	-
合 计	8,285,491.38	-

### 36、收到其他与筹资活动有关的现金

本公司“收到其他与筹资活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下:

项 目	本年数	上年数
项目资金	500,000,000.00	-
合 计	500,000,000.00	-

### 37、支付其他与筹资活动有关的现金

本公司“支付其他与筹资活动有关的现金”中价值较大的项目列示如下：

项 目	本年数	上年数
京能财务公司委托贷款手续费	6,750,000.00	1,500,000.00
项目资金	420,000,000.00	-
合 计	426,750,000.00	1,500,000.00

### 38、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	本年数	上年数
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	115,563,875.33	158,517,507.56
加: 资产减值准备	5,904,748.91	-5,567,346.25
固定资产折旧	1,969,959.12	1,980,926.41
无形资产摊销	31,825.37	38,612.79
长期待摊费用摊销	-	244,916.52
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)	598,347.75	242,793.78
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)	32,585,299.15	23,746,435.56
投资损失(收益以“-”号填列)	-87,961,317.93	1,480,689.12
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,763,013.86	-2,686,320.24
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)	-1,487,391,172.80	709,224,341.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-327,205,100.57	-272,731,250.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,119,721,938.45	-381,980,485.75
其他	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-621,418,583.36</b>	<b>232,510,820.07</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>		
现金的期末余额	209,026,910.79	142,993,832.48
减: 现金的期初余额	142,993,832.48	175,262,732.94
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	66,033,078.31	-32,268,900.46

## (2) 现金及现金等价物的信息

项 目	本年数	上年数
<b>一、现金</b>	209,026,910.79	142,993,832.48
其中：库存现金	182,544.61	239,921.86
可随时用于支付的银行存款	208,844,366.18	142,753,910.62
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
<b>二、现金等价物</b>	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	209,026,910.79	142,993,832.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## 八、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 按类别列示其他应收款明细情况

项 目	年 末 数				
	账面余额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例
单项金额重大的其他应收款	775,308,439.90	99.88%	-	775,308,439.90	-
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其他应收款	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	905,876.99	0.12%	473,053.41	432,823.58	52.22%
<b>合 计</b>	<b>776,214,316.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>473,053.41</b>	<b>775,741,263.48</b>	

项 目	年 初 数				
	账面余额	占其他应 收款总额 的比例	坏账准备	账面价值	坏账准备 计提比例
单项金额重大的其他应收款	96,915,371.62	99.04%	794,364.64	96,121,006.98	0.82%
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其他应收款	-	-	-	-	-
其他不重大其他应收款	937,893.98	0.96%	473,053.41	464,840.57	50.44%
<b>合 计</b>	<b>97,853,265.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,267,418.05</b>	<b>96,585,847.55</b>	

注：其他应收款年末数比年初数增加 693.24%，其主要原因是：本年度与控股子公司天创世缘因棉花片危改区资金往来增加所致。

#### (2) 按账龄列示其他应收款明细情况



账龄	年末数			年初数		
	账面余额	占其他应收款总额的比例	坏账准备	账面余额	占其他应收款总额的比例	坏账准备
1年以内	775,741,263.48	99.94%	-	81,492,919.35	83.28%	-
1至2年	-	-	-	15,887,292.84	16.24%	794,364.64
2至3年	-	-	-	-	-	-
3至4年	-	-	-	-	-	-
4至5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	473,053.41	0.06%	473,053.41	473,053.41	0.48%	473,053.41
合计	776,214,316.89	100.00%	473,053.41	97,853,265.60	100.00%	1,267,418.05

## (3) 其他应收款期末欠款前五名明细情况

债务人名称	金额	占其他应收款总额的比例	欠款年限
天创世缘	701,559,767.87	90.38%	1年以内
内蒙京能	73,748,672.03	9.50%	1年以内
医保费	340,238.34	0.04%	1年以内
贵州华联进出口公司	238,033.40	0.03%	5年以上
煤业公司	235,020.01	0.03%	5年以上
合计	776,121,731.65	99.98%	

## (4) 金额较大的其他应收款明细情况

债务人名称	金额	占其他应收款总额的比例	款项性质(或内容)
天创世缘	701,559,767.87	90.38%	代垫棉花片危改项目资金
内蒙京能	73,748,672.03	9.50%	代垫京能花园项目资金
合计	775,308,439.90	99.88%	

(5) 其他应收款年末数包括应收关联方的款项 775,308,439.90 元, 占其他应收款总额的比例为 99.88%。

(6) 其他应收款年末数中无持本公司 5%(含 5%) 以上有表决权股份的股东单位欠款。

## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	183,680,372.77	437,200,000.00	23,402,608.99	597,477,763.78
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	37,649,960.68	-	1,438,809.40	36,211,151.28
其他股权投资	3,600,000.00			3,600,000.00
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合 计	224,930,333.45	437,200,000.00	24,841,418.39	637,288,915.06

## (2) 对联营企业投资的明细情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	投资年限	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
北京天汇成房地产开发有限公司	北京市	房地产开发		110,000,000.00	36.37%	36.37%

(续)

被投资单位名称	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
北京天汇成房地产开发有限公司	99,563,242.45	-	-3,956,033.55

## (3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本年追加(或减少)投资成本数	被投资单位权益增减数(不含现金分红)	分得现金红利	年末数
北京天汇成房地产开发有限公司	40,000,000.00	37,649,960.68	-	-1,438,809.40	-	36,211,151.28
合 计	40,000,000.00	37,649,960.68	-	-1,438,809.40	-	36,211,151.28

## (4) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	年初数	本年增加	本年减少	年末数
北京天科创业科技有限公司	11,426,602.06	11,426,602.06	-	-	11,426,602.06
天创世缘	32,024,622.84	55,427,231.83	-	23,402,608.99	32,024,622.84
内蒙京能	6,700,000.00	-	6,700,000.00	-	6,700,000.00
宁夏京能	420,000,000.00	9,500,000.00	410,500,000.00	-	420,000,000.00
宁夏京能创业	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00
国电房地产	76,308,294.54	76,308,294.54	-	-	76,308,294.54
北京天创维嘉房地产开发有限公司	23,038,244.34	23,038,244.34	-	-	23,038,244.34
北京安泰达房地产开发有限责任公司	7,980,000.00	7,980,000.00	-	-	7,980,000.00
中国光大银行	3,600,000.00	3,600,000.00	-	-	3,600,000.00
合计	601,077,763.78	187,280,372.77	437,200,000.00	23,402,608.99	601,077,763.78

注：①公司于 2008 年 3 月将持有的控股子公司天创世缘 38%的股权出售给北京鑫福海工贸集团，导致公司对其持股比例由 90%下降到 52%；②公司于 2008 年 7 月将控股子公司天创世缘持有的内蒙京能 67%的股权转为公司本部持有；③公司于 2008 年 6 月对宁夏京能注入资金 4.105 亿元，京能集团对宁夏京能注入资金 1.795 亿元，使宁夏京能注册资本增加至 6 亿元，导致公司对其持股比例由 95%下降到 70%。

#### (5) 长期股权投资减值准备

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司长期股权投资无账面价值高于可收回金额的情况。

### 3、投资收益

被投资单位名称	本年数	上年数
天创世缘	118,092,341.89	45,000,000.00
北京天汇成房地产开发有限公司	-1,438,809.40	-861,376.57
北京天科创业科技有限公司	-	63,000,000.00
合计	116,653,532.49	107,138,623.43

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

### 4、资产减值准备明细表

项目	年初数	本年计提数	本年减少数			年末数
			转回数	转销数	合计	
坏账准备合计	1,267,418.05	-794,364.64	-	-	-	473,053.41
其中：应收账款	-	-	-	-	-	-
其他应收款	1,267,418.05	-794,364.64	-	-	-	473,053.41
合计	1,267,418.05	-794,364.64	-	-	-	473,053.41

### 5、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	本年数	上年数
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	47,016,600.40	90,832,659.25
加: 资产减值准备	-794,364.64	-1,867,510.94
固定资产折旧	139,129.72	189,777.56
无形资产摊销	2,340.00	1,260.00
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)	369,057.62	191,383.96
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)	32,585,299.15	12,542,735.90
投资损失(收益以“-”号填列)	-116,653,532.49	-107,138,623.43
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	7,600,594.18	-4,144,790.22
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)	-213,062,097.92	-274,384,643.28
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	215,405,128.59	148,542,514.48
其他	-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-27,397,545.39</b>	<b>-135,235,236.72</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>		
现金的期末余额	2,107,546.19	3,054,833.51
减: 现金的期初余额	3,054,833.51	40,431,830.43
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-947,287.32</b>	<b>-37,376,996.92</b>

## (2) 现金及现金等价物的信息

项 目	本年数	上年数
<b>一、 现金</b>	2,107,546.19	3,054,833.51
其中：库存现金	28,482.02	49,245.86
可随时用于支付的银行存款	2,079,064.17	3,005,587.65
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
<b>二、 现金等价物</b>	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
<b>三、 期末现金及现金等价物余额</b>	2,107,546.19	3,054,833.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## 九、 关联方关系及其交易

### （一） 关联方关系

#### 1、 关联方的认定标准

本公司对关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

#### 2、 本公司的母公司

母公司名称	组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
京能集团	769355935	北京市	自主选择经营范围，法律、行政法规、国务院决定禁止的不得经营。	8,800,000,000.00	45.25%	45.25%

#### 3、 本公司的子公司

本公司的子公司相关信息见附注六、（1）。

#### 4、 不存在控制关系的关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司关系
天创公司	101310032	受同一控股股东控制
北京天汇成房地产开发有限公司	700236946	联营企业
京能集团财务有限公司	117662892	受同一控股股东控制

### （二） 定价政策

1、本公司销售商品给关联方，销售价格是在市场价格（或公允价值）的基础上确定的。

2、本公司与关联方之间相互提供劳务的定价，是以市场价格（或公允价值）为基础，本着公平、合理的原则，由交易双方共同协商确定的。

3、本公司与关联方之间相互占用资金，收取资金使用费的标准为：根据资金占用额、占用时间及市场利率计算确定。

### （三）关联方交易

#### 1、提供或接受资金

（1）公司向控股股东京能集团申请委托贷款 5.5 亿元人民币，京能集团委托京能财务公司发放，其中：3,000 万元委托贷款起讫日期为 2008 年 3 月 7 日至 2009 年 3 月 6 日，贷款年利率为 7.905%，手续费 1.50%。本年度应计利息支出金额 1,903,787.50 元，支付贷款手续费金额 450,000.00 元；4.2 亿元委托贷款起讫日期为 2008 年 6 月 19 日至 2010 年 6 月 18 日，贷款年利率为 8%，手续费 1.50%。本年度应计利息支出金额 16,211,515.64 元，支付贷款手续费金额 6,300,000.00 元；年初 1 亿元还款期到 2008 年 10 月 23 日，贷款年利率为 7.714%。本年度应计利息支出金额 6,578,327.78 元。截至 2008 年 12 月 31 日，已归还贷款 1 亿元。

（2）京能集团向本公司的控股子公司宁夏京能创业提供项目资金 3 亿元，应付资金占用费 22,449,751.54 元；京能集团向本公司的控股子公司宁夏京能提供项目资金 8 亿元，应付资金占用费 63,595,634.92 元，截至 2008 年 12 月 31 日，宁夏京能已归还资金 4.2 亿元。利率按 5 年以上同期银行贷款基准利率上浮 0.582%。

#### 2、其他重大关联交易事项

（1）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 2008 年末在京能财务公司存款余额 12,079.58 万元，2008 年度在京能财务公司的利息收入为 113.14 万元。

（2）本公司的控股子公司北京安泰达房地产开发有限责任公司（以下简称“安泰达”）占用天创公司资金，应付资金占用费 1,520,143.38 元。

（3）经公司第五届董事会第二十一临时会议审议通过，公司为国电房地产“国典大厦”的后期维保提供信用担保 1,575 万元，自 2008 年 5 月 25 日-2011 年 5 月 25 日止，期限为三年。

### 3、关键管理人员薪酬

本年度公司关键管理人员在公司领取薪酬总额为 296.01 万元，其中前 3 名关键管理人员领取报酬总额为 119.40 万元。公司高级管理人员 2008 年度薪酬均在 20 万元以上。

### 4、关联方应收应付款项余额

项 目	年末数	年初数	条款和条件	是否取得或提供担保
<b>预付款项</b>				
京能财务公司	-	1,125,000.00		否
合 计	-	1,125,000.00		
<b>其他应付款</b>				
天创公司	21,727,548.08	19,901,072.00		否
北京天汇成房地产开发有限公司	43,841,776.83	43,841,776.83		否
京能集团	766,045,386.46	-		
合 计	831,614,711.37	63,742,848.83		

## 十、或有事项

### 1、阶段性担保

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的控股子公司北京天科创业科技有限公司为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为 68,473,902.49 元；天创世缘为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为 48,982,105.02 元；安泰达为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为 11,104,805.12 元；国电房地产为商品房承购人提供写字楼按揭阶段性担保为 633,500,000.00 元（系国电房地产以其向中国有色金属建设股份有限公司出售的国典大厦项目提供的担保）。阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，由本公司以商品房承购人所购买的房产做为抵押物或以公司自身名义为商品房承购人所提供的担保，该担保在产权证办理完毕后撤销。由于本公司在为商品房承购人提供阶段性保证时已获得了全额房款，因此商品房承购人如在担保期间不能偿还银行贷款，由本公司承担担保义务时，公司可收回房产重新出售或直接由银行处置房产，不会造成公司资产的重大损失。

### 2、履约保函

根据国电房地产与中国有色金属建设股份有限公司签定的“关于国典大厦销售合同”的有关约定，国电房地产应向中国有色金属建设股份有限公司提供一张担保期限为三年，担保额为人民币 1,750 万元整的银行保函，专用于“国典大厦”的后期维保。

经公司第五届董事会第二十一临时会议审议通过, 公司为国电房地产“国典大厦”的后期维保提供信用担保 1,575 万元, 自 2008 年 5 月 25 日-2011 年 5 月 25 日止, 期限为三年。至此, 公司对外担保(含对控股子公司担保)金额总计为人民币 1,575 万元。

#### **十一、承诺事项**

截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的重大承诺事项。

#### **十二、资产负债表日后事项**

1、2009年2月10日公司以挂牌价格1,169万元收购了天创公司持有天创世缘10%的股权。本次收购完成后, 公司对天创世缘的持股比例由52%增加到62%。

2、根据公司第五届董事会第九次会议通过的《京能置业股份有限公司 2008 年度利润分配及公积金转增股本议案》, 公司拟向全体股东每 10 股派 0.04 元(含税), 共计派发现金 1,811,520 元。公司 2008 年度不进行公积金转增股本。该议案尚需公司股东大会审议批准。

#### **十二、其他重要事项说明**

截至 2008 年 12 月 31 日, 本公司无需说明的其他重要事项。



## 补充资料

### 一、非经常性损益

按照中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，本公司 2008 年度发生的非经常性损益金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	2008年度	2007年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	88,801,779.58	-242,793.78
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，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期初至合并日的当期净损益	-	37,839,881.31
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
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	2,492,650.33	1,176,440.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	30,895.71
<b>小 计</b>	91,294,429.91	38,804,423.93
减：所得税影响数	21,740,525.11	12,805,459.90
非经常性损益净额	69,553,904.80	25,998,964.03
归属于少数股东的非经常性损益净额	2,396,270.65	2,616,660.73
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	67,157,634.15	23,382,303.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	41,566,838.42	111,197,530.01
非经常性损益净额对净利润的影响	60.19%	16.40%

注：表中数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

## 二、相关财务指标

按照中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率及每股收益的计算及披露》的要求，本公司计算的 2008 年度净资产收益率及每股收益如下：

报告期利润	报告期间	净资产收益率		每股收益（元/股）	
		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	2008年度	13.10%	14.01%	0.24	0.24
	2007年度	18.64%	22.57%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	2008年度	5.01%	5.36%	0.09	0.09
	2007年度	15.41%	18.65%	0.25	0.25

## 十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。