

北京中地房地产开发有限公司
审计报告

勤信审字【2016】第 1002 号

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	3-4
2. 母公司资产负债表	5-6
3. 合并利润表	7
4. 母公司利润表	8
5. 合并现金流量表	9
6. 母公司现金流量表	10
7. 合并股东权益变动表	11-13
8. 母公司股东权益变动表	14-16
三、财务报表附注	17-64

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：（86-10）68360123

传真：（86-10）68360123-3000

邮编：100044

审 计 报 告

勤信审字【2016】第 1002 号

北京中地房地产开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京中地房地产开发有限公司（以下简称“中地公司”）财务报表，包括 2015 年 9 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和

公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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。

三、审计意见

我们认为，中地公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中地公司 2015 年 9 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年 1-9 月、2014 年度、2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二财务报表的编制基础、二、“持续经营”所述，截止审计报告日，北京中地房地产开发有限公司与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司的重大经济纠纷导致公司收益收回时间上具有重大不确定性。上述可能对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在，公司的持续经营存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

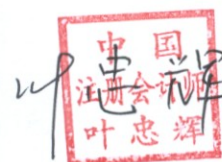


中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一六年一月二十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	五. 1	1,719,974.04	1,773,188.73	1,744,278.92
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五. 2	27,380.00	20,080.00	16,660.00
衍生金融资产				
应收票据		-	-	-
应收账款	五. 3	22,557,351.86	24,151,305.02	24,093,645.86
预付款项	五. 4	2,046,585.50	2,046,585.50	11,546,585.50
应收保费				
应收分保账款				
应收分保准备金				
应收利息				
应收股利		-	-	-
其他应收款	五. 5	6,481,625.57	9,380,456.58	12,323,967.26
买入返售金融资产				
存货	五. 6	2,533,303,980.87	2,522,741,802.53	2,507,189,458.39
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		2,566,136,897.84	2,560,113,418.36	2,556,914,595.93
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	五. 7	200,000.00	200,000.00	-
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		-	-	200,000.00
投资性房地产		-	-	-
固定资产	五. 8	93,071,633.86	95,167,557.83	98,156,830.50
在建工程	五. 9	-	72,852.00	-
工程物资		-	-	-
固定资产清理		-	-	-
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		-	-	-
开发支出				
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	五. 10	-	-	-
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		93,271,633.86	95,440,409.83	98,356,830.50
资产总计		2,659,408,531.70	2,655,553,828.19	2,655,271,426.44



合并资产负债表（续）

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：				
短期借款		-	-	-
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		-	-	-
应付账款	五. 12	524,172,447.72	512,257,454.92	494,940,601.52
预收款项	五. 13	32,512,641.05	31,766,509.62	31,785,694.38
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	五. 14	11,708,668.97	11,954,913.94	11,677,097.72
应交税费	五. 15	96,648,193.35	96,074,520.21	96,299,480.61
应付利息	五. 16	99,380,919.97	92,584,317.54	84,029,523.66
应付股利				
其他应付款	五. 17	1,759,343,455.78	1,762,060,641.45	1,767,936,063.14
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				
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	五. 18	20,392,752.17	20,392,752.17	20,392,752.17
其他流动负债	五. 19	647,085.97	839,905.23	1,213,427.65
流动负债合计		2,544,806,164.98	2,527,931,015.08	2,508,274,640.85
非流动负债：				
长期借款		-	-	-
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		-		
其他非流动负债		-		
非流动负债合计		-	-	-
负 债 合 计		2,544,806,164.98	2,527,931,015.08	2,508,274,640.85
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	五. 20	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	五. 21	151,713,528.80	151,713,528.80	151,713,528.80
减：库存股				
其他综合收益		-	-	-
专项储备				
盈余公积	五. 22	8,930,539.85	8,930,539.85	8,930,539.85
一般风险准备				
未分配利润	五. 23	-87,823,534.89	-74,804,503.86	-55,437,836.98
归属于母公司所有者权益合计		112,820,533.76	125,839,564.79	145,206,231.67
少数股东权益		1,781,832.96	1,783,248.32	1,790,553.92
所有者权益合计		114,602,366.72	127,622,813.11	146,996,785.59
负债和所有者权益总计		2,659,408,531.70	2,655,553,828.19	2,655,271,426.44

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

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				
货币资金	十三.1	1,719,288.70	1,772,153.23	1,743,849.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十三.2	22,557,351.86	24,151,305.02	24,093,645.86
预付款项		2,041,585.50	2,041,585.50	11,541,585.50
应收利息				
应收股利				
其他应收款	十三.3	6,086,427.57	8,985,258.58	11,928,769.26
存货		2,528,631,331.61	2,518,068,232.77	2,502,515,888.63
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		-	-	-
流动资产合计		2,561,035,985.24	2,555,018,535.10	2,551,823,738.76
非流动资产：				
可供出售金融资产		200,000.00	200,000.00	200,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十三.4	18,249,253.50	18,249,253.50	18,249,253.50
投资性房地产				
固定资产		93,070,960.86	95,166,884.83	98,156,157.50
在建工程			72,852.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		-	-	-
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		111,520,214.36	113,688,990.33	116,605,411.00
资产总计		2,672,556,199.60	2,668,707,525.43	2,668,429,149.76

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（续）

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		509,563,824.64	497,648,831.84	480,331,978.44
预收款项		32,512,641.05	31,766,509.62	31,785,694.38
应付职工薪酬		11,708,668.97	11,954,913.94	11,677,097.72
应交税费		93,242,345.20	92,668,672.06	92,398,232.46
应付利息		99,380,919.97	92,584,317.54	84,029,523.66
应付股利				
其他应付款		1,793,439,657.27	1,796,177,025.84	1,802,624,929.53
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债		20,392,752.17	20,392,752.17	20,392,752.17
其他流动负债		647,085.97	839,905.23	1,213,427.65
流动负债合计		2,560,887,895.24	2,544,032,928.24	2,524,453,636.01
非流动负债：				
长期借款		-	-	-
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负 债 合 计		2,560,887,895.24	2,544,032,928.24	2,524,453,636.01
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本		40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		151,713,528.80	151,713,528.80	151,713,528.80
其他综合收益				
专项储备		-	-	-
盈余公积		8,930,539.85	8,930,539.85	8,930,539.85
未分配利润		-88,975,764.29	-75,969,471.46	-56,668,554.90
所有者权益合计		111,668,304.36	124,674,597.19	143,975,513.75
负债和所有者权益总计		2,672,556,199.60	2,668,707,525.43	2,668,429,149.76

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

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、营业总收入		6,187,527.36	7,401,727.35	53,949,947.97
其中：营业收入	五. 24	6,187,527.36	7,401,727.35	53,949,947.97
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		19,031,904.53	25,939,544.43	80,454,072.85
其中：营业成本	五. 24	3,351,970.47	4,954,799.93	56,685,991.28
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	五. 25	343,314.72	412,469.49	4,120,125.96
销售费用	五. 26	26,669.44	46,312.52	61,299.85
管理费用	五. 27	4,574,527.32	6,713,319.26	6,907,233.16
财务费用	五. 28	10,221,242.00	13,557,131.96	12,949,428.88
资产减值损失	五. 29	514,180.58	255,511.27	-270,006.28
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五. 30	7,300.00	3,420.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,837,077.17	-18,534,397.08	-26,504,124.88
加：营业外收入	五. 31	4,000.00	113,403.00	2,558,344.00
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	五. 32	187,369.22	952,978.39	3,149,937.88
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
减：所得税费用		-	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
归属于母公司所有者的净利润		-13,019,031.03	-19,366,666.88	-27,092,070.16
少数股东损益		-1,415.36	-7,305.59	-3,648.60
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		-13,019,031.03	-19,366,666.88	-27,092,070.16
归属于少数股东的综合收益总额		-1,415.36	-7,305.59	-3,648.60

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

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、营业收入	十三.5	6,187,527.36	7,401,727.35	53,949,947.97
减：营业成本	十三.5	3,351,970.47	4,954,799.93	56,685,991.28
营业税金及附加		343,314.72	412,469.49	4,120,125.96
销售费用		26,669.44	46,312.52	61,299.85
管理费用		4,553,423.92	6,686,245.94	6,870,747.17
财务费用		10,220,891.84	13,554,879.37	12,949,428.88
资产减值损失		514,180.58	255,511.27	-270,006.28
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）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,822,923.61	-18,508,491.17	-26,467,638.89
加：营业外收入		4,000.00	113,403.00	2,558,344.00
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出		187,369.22	905,828.39	3,149,937.88
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,006,292.83	-19,300,916.56	-27,059,232.77
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,006,292.83	-19,300,916.56	-27,059,232.77
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额		-13,006,292.83	-19,300,916.56	-27,059,232.77

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

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		4,592,200.72	5,293,051.36	1,480,574.68
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				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
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	五.34	445,021.74	3,385,647.48	3,447,170.42
经营活动现金流入小计		5,037,222.46	8,678,698.84	4,927,745.10
购买商品、接收劳务支付的现金		-	468,000.00	647,414.71
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		1,814,233.54	2,272,114.80	2,311,339.98
支付的各项税费		1,236,871.16	2,116,295.37	505,743.53
支付其他与经营活动有关的现金	五.34	2,025,585.45	3,700,093.86	1,497,824.85
经营活动现金流出小计		5,076,690.15	8,556,504.03	4,962,323.07
经营活动产生的现金流量净额		-39,467.69	122,194.81	-34,577.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,747.00	93,285.00	10,500.00
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				
投资活动现金流出小计		13,747.00	93,285.00	10,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-13,747.00	-93,285.00	-10,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款所收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		-	-	-
偿还债务所支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-53,214.69	28,909.81	-45,077.97
加：期初现金及现金等价物余额		1,773,188.73	1,744,278.92	1,789,356.89
六、期末现金及现金等价物余额		1,719,974.04	1,773,188.73	1,744,278.92

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

编制单位：北京中地房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		4,592,200.72	5,293,051.36	1,480,574.68
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		443,372.19	3,385,041.39	3,447,170.42
经营活动现金流入小计		5,035,572.91	8,678,092.75	4,927,745.10
购买商品、接收劳务支付的现金			468,000.00	647,414.71
支付给职工以及为职工支付的现金		1,814,233.54	2,272,114.80	2,311,339.98
支付的各项税费		1,236,871.16	2,116,295.37	505,743.53
支付其他与经营活动有关的现金		2,023,585.74	3,700,093.86	1,497,824.85
经营活动现金流出小计		5,074,690.44	8,556,504.03	4,962,323.07
经营活动产生的现金流量净额		-39,117.53	121,588.72	-34,577.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,747.00	93,285.00	10,500.00
投资支付的现金				
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		13,747.00	93,285.00	10,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-13,747.00	-93,285.00	-10,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	
取得借款所收到的现金		-		
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		-	-	
偿还债务所支付的现金				-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		-		
支付其他与筹资活动有关的现金		-		
筹资活动现金流出小计		-	-	
筹资活动产生的现金流量净额		-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-52,864.53	28,303.72	-45,077.97
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		1,772,153.23	1,743,849.51	1,788,927.48
六、期末现金及现金等价物余额		1,719,288.70	1,772,153.23	1,743,849.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

单位:元 币种:人民币

2015年1-9月													
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-	-74,804,503.86	127,622,813.11	
加: 会计政策变更												-	
前期差错更正												-	
同一控制下企业合并												-	
其他												-	
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-	-74,804,503.86	127,622,813.11	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,415.36	-	-13,019,031.03	-13,020,446.39	
(一) 综合收益总额									-1,415.36		-13,019,031.03	-13,020,446.39	
(二) 所有者投入和减少资本									-		-	-	
1. 股东投入的普通股												-	
2. 其他权益工具持有者投入资本												-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-	
4. 其他												-	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积												-	
2. 提取一般风险准备												-	
3. 对所有者(或股东)的分配												-	
4. 其他												-	
(四) 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												-	
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取												-	
2. 本期使用												-	
(六) 其他												-	
四、本期期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-	-87,823,534.89	114,602,366.72	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并股东权益变动表 (续)

单位:元 币种:人民币

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

2014年度

2014年度													
归属于母公司所有者权益													
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	40,000,000.00				151,713,528.80				8,930,539.85		-55,437,836.98	1,790,553.91	146,996,785.58
加: 会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年期初余额	40,000,000.00				151,713,528.80				8,930,539.85		-55,437,836.98	1,790,553.91	146,996,785.58
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额													
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	40,000,000.00				151,713,528.80				8,930,539.85		-74,804,503.86	1,783,248.32	127,622,813.11

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:



合并股东权益变动表(续)

编制单位:北京中地房地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

2013年度														
项 目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	40,000,000.00				151,713,528.80					8,930,539.85		-28,345,766.82	1,794,202.52	174,092,504.35
加: 会计政策变更														-
前期差错更正														-
同一控制下企业合并														-
其他														-
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	-	8,930,539.85	-	-28,345,766.82	1,794,202.52	174,092,504.35
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,092,070.16	-3,648.60	-27,095,718.76
(一) 综合收益总额												-27,092,070.16	-3,648.60	-27,095,718.76
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股														-
其他权益工具持有者投入资本														-
B. 股份支付计入所有者权益的金额														-
4. 其他														-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积														-
2. 提取一般风险准备														-
B. 对所有者 (或股东) 的分配														-
4. 其他														-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本公积和转增资本 (或股本)														-
B. 盈余公积和转增资本 (或股本)														-
B. 盈余公积弥补亏损														-
其他														-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取														-
2. 本期使用														-
(六) 其他														-
四、本期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	-	8,930,539.85	-	-55,437,836.98	1,790,553.92	146,996,785.59

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

2015年1-9月										单位:元 币种:人民币	
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-75,969,471.46	124,674,597.19
加: 会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-75,969,471.46	124,674,597.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,006,292.83	-13,006,292.83
(一) 综合收益总额										-13,006,292.83	-13,006,292.83
(二) 所有者投入和减少资本	-										-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配											-
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者(或股东)的分配											-
3. 其他											-
(四) 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											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本期期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-88,975,764.29	111,668,304.36

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:



母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：北京中地房地产开发有限公司		2014年度							单位：元 币种：人民币		
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	40,000,000.00				151,713,528.80			-	8,930,539.85	-56,668,554.90	143,975,513.75
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-56,668,554.90	143,975,513.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-19,300,916.56	-19,300,916.56
（一）综合收益总额											-
（二）所有者投入和减少资本											-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配											-
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者（或股东）的分配											-
3. 其他											-
（四）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											-
（五）专项储备											-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-75,969,471.46	124,674,597.19

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(续)

编制单位: 北京中地房地产开发有限公司		2013年度										单位: 元 币种: 人民币	
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	40,000,000.00				151,713,528.80			-	8,930,539.85	-29,609,322.13	171,034,746.52		
加: 会计政策变更											-		
前期差错更正											-		
其他											-		
二、本年期初余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-29,609,322.13	171,034,746.52		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,059,232.77	-27,059,232.77		
(一) 综合收益总额										-27,059,232.77	-27,059,232.77		
(二) 所有者投入和减少资本											-		
1. 股东投入的普通股											-		
2. 其他权益工具持有者投入资本											-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-		
4. 其他											-		
(三) 利润分配											-		
1. 提取盈余公积											-		
2. 对所有者(或股东)的分配											-		
3. 其他											-		
(四) 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											-		
(五) 专项储备											-		
1. 本期提取											-		
2. 本期使用											-		
(六) 其他											-		
四、本期末余额	40,000,000.00	-	-	-	151,713,528.80	-	-	-	8,930,539.85	-56,668,554.90	143,975,513.75		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



北京中地房地产开发有限公司

财务报表附注

一. 公司基本情况

北京中地房地产开发有限公司(以下简称公司)是经北京市城乡建设委员会建开(1998)106 号文《关于成立北京中地房地产开发有限责任公司的批复》批准成立的有限公司。本公司营业执照注册号: 110000005131923; 注册资本: 人民币 4000 万元; 注册地址: 北京市东城区东直门南大街 9 号华普花园 7 号楼华普会所 3 层办公 10; 法定代表人: 郭彦洪; 公司经营范围: 房地产项目开发, 经营、销售商品房。

合并财务报表范围:

截至报告期末, 纳入合并财务报表范围的子公司共计 1 家, 详见本附注六、企业合并范围的变更及本附注七、在其他主体中的权益。合并范围内公司明细如下:

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
青岛华普大厦有限责任公司	控股子公司	青岛	房地产	1000.00	房屋销售及租赁服务; 经济信息咨询

续上表

子公司全称	持股比例%	表决权比例%	是否合并	少数股东权益
青岛华普大厦有限责任公司	90.00	90.00	是	1,781,832.96

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注六、企业合并范围的变更。

二. 财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照企业会计准则的有关规定, 并基于本附注三、“重要会计政策和会计估计”进行编制。

(二) 持续经营

截止报告日, 公司存在大量到期债务不能偿还, 因债务纠纷导致正常业务中断。如附注十“其他重大事项”所述, 中天宏业向北京市第二中级人民法院申请执行中国国际经济贸易仲裁委员会【2009】中国贸仲京裁字第 0373 号裁决书一案, 北京市第二中级人民法院已通过北京市东城区住房和城市建设委员会将华普中心大厦 I 段过户至中天宏业, 并办理了相应产权登记。按照仲裁裁决内容, 中地公司认为华普中心大厦 I 段的过户并未实质影响中地公司在华普中心大厦 I 段中的权益, 但该权益实现的时间存在重大不确定性。上述可能对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况截止报告日仍然存在, 公司的持续经营能力存在重大不确定性。

三. 公司主要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明



本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2015 年 9 月 30 日的合并及母公司的财务状况以及 2015 年 1-9 月合并及母公司的经营成果和现金流量。

（二）会计期间

采用公历制，即从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司正常营业周期短于一年。

正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；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。

（2）合并财务报表的会计处理

合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期



被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及《长期股权投资》准则进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损



超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1 些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分类

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营会计处理方法

当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营利益份额相关的下列项目：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。



3. 当公司为合营企业的合营方时, 将对合营企业的投资确认为长期股权投资。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是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。

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时, 采用交易发生日的即期汇率/交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算, 因汇率不同而产生的汇兑差额, 除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外, 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, 不改变其人民币金额; 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, 差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算; 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用交易发生日的即期汇率折算; 利润表中的收入和费用项目, 采用交易发生日的即期汇率/交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额, 在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益中列示。

(十) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 相关的交易费用直接计入损益, 对于其他类别的金融资产和金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值, 是指市场参与者在计量日发生的有序交易中, 出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的, 本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格, 且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的, 本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产, 按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

(2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

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

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

(4) 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。可供出



售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

3. 金融资产减值

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

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

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

（2）可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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



该金融资产控制。

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5. 金融负债的分类和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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

6. 金融负债的终止确认

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

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

7. 金融资产和金融负债的抵销



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

8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（十一）应收款项

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将单项金额超过 1000 万的认定为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的组合中按账龄分析法计提坏账准备。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合类别	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
组合 1 账龄分析法	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	账龄分析法
组合 2 售房款	根据应收款项信用风险判断款项可收回，无需计提坏账准备	不计提坏账准备

组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例

账龄	坏账计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3 年以上	50%

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	账龄超过信用期时间过长
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失

（十二）存货



1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照五五摊销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东



权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益（通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理）。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和（通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益）。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

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



(2) 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(3) 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入



当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度



的有形资产。

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司的固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、交通运输工具、其他等。

2. 固定资产的初始计量及后续计量

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起计提折旧。

3. 折旧方法

固定资产类别	折旧方法	估计经济使用年限	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	25-40年	4	2.40—3.84
机器设备	直线法	12-15年	4	6.40—8.00
运输工具	直线法	8-10年	4	9.60-12.00
其他	直线法	5-8年	4	12.00-19.20

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

（1）融资租入固定资产的认定依据

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承租人将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；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，只有承租人才能使用。

（2）融资租入的固定资产的计价：融资租入的固定资产按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账。

（3）融资租入的固定资产折旧方法：按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十六）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产是否存在可能发生减值的迹象，如果有确凿证据表明长期资产存在减值迹象，应当进行减值测试长期资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，将所估计的资产可收回金额与其账面价值相比较，



以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。资产可收回金额的估计，应当根据其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。

因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，对于这些资产，无论是否存在减值迹象，都应当至少于每年年度终了进行减值测试。

长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十七) 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分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十九) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 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。



2. 递延所得税资产的确认依据

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

同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）；

公司对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：（1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；（2）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。

3. 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。

但公司对在以下交易中产生的应纳税暂时性差异不确认递延所得税负债：（1）商誉的初始确认；（2）同时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（或可抵扣亏损）；

对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但同时满足下列条件的除外：（1）投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；（2）该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4. 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。

5. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（二十）职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本；其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法



离职后福利计划按照承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 设定提存计划

公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金，确认为负债，并按照受益对象计人当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。会计处理包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；公司对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

4) 在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3. 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益或相关资产成本。



（二十一）预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、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。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- （1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生金额及其发生概率计算确定。

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

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十二）收入

1. 收入确认原则

（1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量/已经提供劳务占应提供劳务总量的比例/已经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。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡



资产使用权的收入。利息收入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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 收入确认的具体方法

销售商品，以商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品有关的收入和成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。

房地产收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；具有经购买方确认的结算通知书；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

他人使用本企业的资产、资金等而应收的使用费收入，按有关合同、协议规定的收费时间和方法计算确认营业收入的实现。

(二十三) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更

(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。



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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十四）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以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。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确



认当期的融资收入。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更、前期会计差错更正

1. 重要会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

3、前期会计差错更正

无

4、期初其他调整说明

无

四. 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
土地增值税	房地产销售收入减扣除项目金额	30%-60%超额累进税率
营业税	应税收入	5%
城建税	应缴纳的流转税	7%
教育费附加	应缴纳的流转税	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

其他税项包括房产税、印花税、个人所得税、车船使用税等依据有关税法计征。

五. 合并财务报表项目附注 (金额单位: 人民币元)

以下若无特别说明, 期末是指“2015年9月30日”, 期初是指“2014年12月31日”。

1. 货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金			278,878.56			170,818.46
银行存款			1,441,095.48			1,602,370.27
其他货币资金			-			-
合计			1,719,974.04			1,773,188.73

2. 交易性金融资产

项目	期末数			期初数		
	成本	公允价值变动	公允价值	成本	公允价值变动	公允价值



基金	20,000.00	7,380.00	27,380.00	20,000.00	80.00	20,080.00
合计	20,000.00	7,380.00	27,380.00	20,000.00	80.00	20,080.00

说明：本公司的子公司持有基金银丰（500058）2 万份，2015 年 9 月 30 日单位净值为 1.369 元。

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,557,351.86	100.00			24,151,305.02	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	22,557,351.86	100.00			24,151,305.02	100.00		

组合中，不计提坏账准备的应收账款

项目	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
售房款	22,557,351.86	100.00		24,151,305.02	100.00	
合计	22,557,351.86	100.00		24,151,305.02	100.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

无

(3) 本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

无

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

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

无



(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例%	期初余额
中国船级社	客户	8,131,946.01	3 年以上	36.05	8,131,946.01
中国石油天然气股份有限公司勘探开发研究院	客户	6,305,847.80	3 年以上	27.95	6,305,847.80
徐维达	客户	1,525,000.00	3 年以上	6.76	1,525,000.00
曹谦	客户	1,478,240.00	3 年以上	6.55	1,478,240.00
齐立新	客户	1,230,000.00	3 年以上	5.45	1,230,000.00
合计		18,671,033.81		82.76	18,671,033.81

(7) 应收关联方款项情况

无

(8) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(9) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 至 2 年			100,000.00	4.89
2 至 3 年	100,000.00	4.89		
3 年以上	1,946,585.50	95.11	1,946,585.50	95.11
合计	2,046,585.50	100.00	2,046,585.50	100.00

(2) 预付账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
江苏华夏公司	一般商业关系	550,000.00	3 年以上	未办理竣工结算
北京建筑节能与新型发展	一般商业关系	540,582.00	3 年以上	未办理竣工结算
深圳市鸿讯网络工程有限公司	一般商业关系	250,000.00	3 年以上	未办理竣工结算
北京洲际建筑装饰设计与工程有限公司	一般商业关系	200,000.00	3 年以上	未办理竣工结算
北京散装水泥公司	一般商业关系	184,900.00	3 年以上	未办理竣工结算



合计		1,725,482.00	
----	--	--------------	--

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

无

5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,657,387.85	100.00	3,175,762.28	32.88	12,042,038.28	100.00	2,661,581.70	22.10
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	9,657,387.85	100.00	3,175,762.28	32.88	12,042,038.28	100.00	2,661,581.70	22.10

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	498,970.29	5.00	24,948.51	2,263,994.78	5.00	113,199.74
1 至 2 年	421,025.06	10.00	42,102.51	4,240,601.00	10.00	424,060.10
2 至 3 年	4,199,950.00	20.00	839,990.00	2,147,997.97	20.00	429,599.59
3 年以上	4,537,442.50	50.00	2,268,721.26	3,389,444.53	50.00	1,694,722.27
合计	9,657,387.85		3,175,762.28	12,042,038.28		2,661,581.70

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 514,180.58 元。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备

无

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

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况



单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例%	期初余额
华普超市有限公司	同一控制人	4,198,000.00	2-3 年	43.47	4,198,000.00
北京市第一中级人民法院	客户	1,230,000.00	3 年以上	12.74	1,230,000.00
周永惠	客户	1,000,000.00	3 年以上	10.35	1,000,000.00
A/2203 莫卫焱 (李良)	客户	1,000,000.00	3 年以上	10.35	1,000,000.00
北京银行营业部	客户	252,000.00	1 年以内	2.61	
合计		7,680,000.00		79.52	7,428,000.00

(7) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例%	期初余额
华普超市有限公司	同一控制人	4,198,000.00	2-3 年	43.47	4,198,000.00
合计		4,198,120.00		43.47	4,198,000.00

(8) 终止确认的其他应收款项情况

无

(9) 以其他应收款项为标的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

(10) 涉及政府补助的应收款项

无

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	11,195.30	-	11,195.30	12,115.80	-	12,115.80
开发成本	2,295,297,723.09	-	2,295,297,723.09	2,283,597,639.58	-	2,283,597,639.58
开发产品	237,995,062.48	-	237,995,062.48	239,132,047.15	-	239,132,047.15
合计	2,533,303,980.87	-	2,533,303,980.87	2,522,741,802.53	-	2,522,741,802.53

注: 1、开发成本明细如下:

项目	期末余额
土地征用及拆迁补偿费	574,571,202.32
前期工程费	53,969,478.00
基础设施费	27,893,004.49
建安工程费	915,437,258.38
开发间接费用	101,912,040.25



开发建设期间贷款利息净支出	496,729,484.94
土地购置费	118,760,646.31
固投税	234,776.25
契税	5,789,832.15
合计	2,295,297,723.09

注 2：开发产品明细如下：

中地公司人防地下车库余额 79,462,592.71 元，未实现销售三段商品房 153,865,860.81；中地公司子公司青岛华普大厦有限责任公司未销售商品房 4,672,649.26 元。

(2) 存货跌价准备：无

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具	200,000.00	200,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	200,000.00	200,000.00
合计	200,000.00	200,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京中地房地产经纪有限公司	200,000.00			200,000.00					20.00	
合计	200,000.00			200,000.00					20.00	

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况：无

8. 固定资产

(1) 固定资产分类

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	147,045,700.00	566,847.16	1,150,078.89	148,762,626.05
2. 本期增加金额		-	160,384.00	160,384.00
(1) 购置		-	13,747.00	13,747.00
(2) 在建工程转入		-	146,637.00	146,637.00
(3) 企业合并增加				



3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	147,045,700.00	566,847.16	1,310,462.89	148,923,010.05
二、累计折旧	44,331,053.15	435,338.88	1,072,197.16	45,838,589.19
1. 期初余额	42,116,067.35	404,980.53	1,074,020.34	43,595,068.22
2. 本期增加金额	2,214,985.80	30,358.35	10,963.82	2,256,307.97
(1) 计提	2,214,985.80	30,358.35	10,963.82	2,256,307.97
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	44,331,053.15	435,338.88	1,084,984.16	45,851,376.19
三、减值准备	-	-	-	-
1. 期初余额	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
四、账面价值	-	-	-	-
1. 期末账面价值	92,714,646.85	131,508.28	225,478.73	93,071,633.86
2. 期初账面价值	94,929,632.65	161,866.63	76,058.55	95,167,557.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	账面净值
房屋及建筑物	92,714,646.85
合计	92,714,646.85

(5) 期末持有待售的固定资产情况

无

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况



净额为 92,714,646.85 元，房屋建筑物房产证未办理。

(7) 固定资产抵押情况：无

9. 在建工程

(1) 在建工程明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
地下车库管理系统				72,852.00		72,852.00
合计				72,852.00		72,852.00

(2) 所有在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少
地下车库管理系统		72,852.00	73,785.00	146,637.00	
合计		72,852.00	73,785.00	146,637.00	

继上表

项目名称	工程投入占 预算比例(%)	工程进 度	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源	期末数
地下车库管理系统						
合计						

10. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产有关差异明细

项 目	期末数	期初数
其他应收款坏账准备	3,175,762.28	2,661,581.70
固定资产减值准备	10,000,000.00	10,000,000.00
可抵扣亏损	53,287,813.71	53,287,813.71
合计	66,463,575.99	65,949,395.41

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认相应的递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项 目	期末数	到期时间
2011 年可转以后年弥补亏损	6,490,201.80	2016 年
2012 年可转以后年弥补亏损	15,096,306.09	2017 年
2013 年可转以后年弥补亏损	27,329,239.05	2018 年
2014 年可转以后年弥补亏损	4,372,066.77	2019 年
合计	53,287,813.71	

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异



无

(4) 互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

无

11. 资产减值准备明细

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,661,581.70	514,180.58			3,175,762.28
二、固定资产减值准备	10,000,000.00				10,000,000.00
合计	12,661,581.70	514,180.58			13,175,762.28

12. 应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	12,473,908.44	17,837,856.39
1 年以上	511,698,539.28	494,419,598.53
合计	524,172,447.72	512,257,454.92

(2) 应付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

无

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款情况说明:

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
青岛开源热力集团	1,434,096.44	暂未支付工程款
南通三建	11,289,708.05	暂未支付工程款
全国工商联	60,000,000.00	往来款项
北京城建五建设工程有限公司 (I 段工程款)	279,338,728.40	暂未支付工程款
北京城建五建设工程有限公司 (欠款利息)	131,162,451.80	未支付工程款欠款利息
北京城建五建设工程有限公司 (II 段工程款)	18,475,019.60	暂未支付工程款
上海杰思工程实业有限公司 (I 段工程款)	1,191,568.00	暂未支付工程款
北京城建五建设工程有限公司 (仲裁费)	1,103,349.16	仲裁费, 一直未执行
合计	503,994,921.45	

13. 预收账款

(1) 预收账款明细情况

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



1 年以内	760,520.00	
1 年以上	31,752,121.05	31,766,509.62
合计	32,512,641.05	31,766,509.62

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

无

(3) 账龄超过 1 年的预收账款的情况说明:

预收船级社 16,837,377.04 元,因购房协议中所售房屋抵押无法办理房屋交接手续,故未结转收入。

14. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,870,450.59	1,822,707.72	2,111,004.23	11,582,154.08
二、离职后福利-设定提存计划	84,463.35	281,425.30	239,373.76	126,514.89
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	11,954,913.94	2,104,133.02	2,350,377.99	11,708,668.97

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	365,720.00	1,576,932.64	1,942,652.64	-
二、职工福利费	4,721,342.02	-	34,844.00	4,686,498.02
三、社会保险费	26,975.11	121,060.47	111,111.59	36,923.99
其中: 1. 医疗保险费	25,708.80	110,368.56	100,293.00	35,784.36
2. 工伤保险费	487.08	4,112.28	4,161.00	438.36
3. 生育保险费	779.23	6,579.63	6,657.59	701.27
四、住房公积金	5,272,325.13	124,714.61		5,397,039.74
五、工会经费和职工教育经费	1,484,088.33		22,396.00	1,461,692.33
其中:工会经费	923,695.35			923,695.35
职工教育经费	560,392.98		22,396.00	537,996.98
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	11,870,450.59	1,822,707.72	2,111,004.23	11,582,154.08

(3) 设定提存计划列示



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	82,059.20	270,808.28	229,596.92	123,270.56
2、失业保险费	2,404.15	10,617.02	9,776.84	3,244.33
3、企业年金缴费				
合计	84,463.35	281,425.30	239,373.76	126,514.89

15. 应交税费

项目	期末数	期初数
营业税	19,763,154.23	19,914,544.97
印花税	46,702.42	46,702.42
城建税	1,315,727.37	1,326,324.75
房产税	19,541,184.86	18,831,471.12
个人所得税	9,656.24	-11,086.66
土地使用税	8,853.22	
教育费附加	592,942.18	597,483.91
企业所得税	40,845,906.19	40,845,906.19
土地增值税	14,451,434.90	14,450,293.56
地方教育附加	72,631.74	72,879.95
合计	96,648,193.35	96,074,520.21

16. 应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	99,380,919.97	92,584,317.54
合计	99,380,919.97	92,584,317.54

注：应付利息为欠银行借款利息，明细如下：

借款银行	欠付利息	未偿还本金	借款期限
农业银行北京市东四北支行	77,778,484.57	20,392,752.17	2003.12.1-2005.11.18
北京银行	21,602,435.40		
合计	99,380,919.97	20,392,752.17	

17. 其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	期末数	期初数
1年以内	5,474,034.08	7,709,286.57
1年以上	1,753,869,421.70	1,754,351,354.88
合计	1,759,343,455.78	1,762,060,641.45



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

见关联方往来

(3) 账龄超过 1 年的重要应付款项情况说明:

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
北京中地房地产经纪有限公司	238,592.54	关联方往来款
北京华普产业集团有限公司	124,573,987.79	关联方往来款
华普兴业广告有限公司	1,038,971.87	关联方往来款
北京华普朝阳物业管理有限公司	3,285,882.50	关联方往来款
北京天创道康电子科技有限公司	2,286,787.55	关联方往来款
湖北武昌鱼股份有限公司	10,500,000.00	关联方往来款
湖北武华电子科技有限公司	6,296,215.37	关联方往来款
北京华联普拓科技开发有限公司	3,452,380.58	关联方往来款
北京华普国际大厦有限公司	227,682.00	关联方往来款
北京华普吉安房地产顾问有限公司	200,000.00	关联方往来款
北京华普科技企业有限公司	1,297,074.57	关联方往来款
北京华普投资有限责任公司	1,216,000.00	关联方往来款
青岛华普商务会馆有限公司	603,976.00	关联方往来款
青岛华普实业有限公司	14,196,752.48	关联方往来款
青岛华普物业管理有限公司	4,650,837.33	关联方往来款
北京中天宏业房地产咨询有限责任公司	1,115,063,864.97	借款
北京中天宏业房地产咨询有限责任公司-借款利息	250,071,000.00	借款相关
北京中天宏业房地产咨询有限责任公司-仲裁费	6,442,350.00	仲裁费
北京城建五建设工程有限公司(III段工程款)	71,968,593.24	III段工程款
北京城建五建设工程有限公司(欠款利息)	51,215,771.93	工程款欠款利息
中艺新国际展览北京有限公司	30,000,000.00	借款
合计	1,698,826,720.72	

18. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债分类

项 目	期末数	期初数
保证借款	20,392,752.17	20,392,752.17
合计	20,392,752.17	20,392,752.17

(2) 一年内到期的长期负债明细



贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
农业银行北京市 东四北支行	20,392,752.17	5 年以上	7.83	流动资金	资金短缺	
合计	20,392,752.17					

19. 其他流动负债

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
迟交房违约金	839,905.23		192,819.26	647,085.97
合计	839,905.23		192,819.26	647,085.97

20. 实收资本

2015 年 1-9 月实收资本增减变动

项 目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 9 月 30 日
湖北武昌鱼股份有限公司	19,600,000.00			19,600,000.00
北京中联普拓技术开发有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00
北京华普投资有限公司	19,200,000.00			19,200,000.00
合 计	40,000,000.00			40,000,000.00

2014 年实收资本增减变动

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
湖北武昌鱼股份有限公司	19,600,000.00			19,600,000.00
北京中联普拓技术开发有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00
北京华普投资有限公司	19,200,000.00			19,200,000.00
合 计	40,000,000.00			40,000,000.00

2013 年实收资本增减变动

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
湖北武昌鱼股份有限公司	19,600,000.00			19,600,000.00
北京中联普拓技术开发有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00
北京华普投资有限公司	19,200,000.00			19,200,000.00
合 计	40,000,000.00			40,000,000.00



21. 资本公积

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 9 月 30 日
其他资本公积	151,713,528.80			151,713,528.80
合计	151,713,528.80			151,713,528.80

续上表

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
其他资本公积	151,713,528.80			151,713,528.80
合计	151,713,528.80			151,713,528.80

续上表

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
其他资本公积	151,713,528.80			151,713,528.80
合计	151,713,528.80			151,713,528.80

22. 盈余公积

项 目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 9 月 30 日
法定盈余公积	8,930,539.85			8,930,539.85
合计	8,930,539.85			8,930,539.85

续上表

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	8,930,539.85			8,930,539.85
合计	8,930,539.85			8,930,539.85

续上表

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	8,930,539.85			8,930,539.85
合计	8,930,539.85			8,930,539.85

23. 未分配利润

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
调整前 上年末未分配利润	-74,804,503.86	-55,437,836.98	-28,345,766.82
调整 年初未分配利润合计数（调增 +，调减-）			
调整后 年初未分配利润	-74,804,503.86	-55,437,836.98	-28,345,766.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-13,019,031.03	-19,366,666.88	-27,092,070.16
减：提取法定盈余公积			



提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	-87,823,534.89	-74,804,503.86	-55,437,836.98

24. 营业收入和营业成本

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,067.00			
其他业务	6,130,460.36	3,351,970.47	7,401,727.35	4,954,799.93
合计	6,187,527.36	3,351,970.47	7,401,727.35	4,954,799.93

续上表

项目	2013 年度	
	收入	成本
主营业务	45,839,757.14	49,947,014.87
其他业务	8,110,190.83	6,738,976.41
合计	53,949,947.97	56,685,991.28

注：公司其他业务收入明细如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
华普国际大厦租金	1,621,621.62	2,162,162.16	2,162,162.16
车位租金	806,388.57	1,488,784.76	1,326,084.76
公寓租金	3,694,450.17	3,726,780.43	4,588,943.91
手续费收入	8,000.00	24,000.00	33,000.00
合计	6,130,460.36	7,401,727.35	8,110,190.83

25. 营业税金及附加

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业税	305,478.01	368,276.18	2,860,077.36
城建税	21,383.46	25,779.41	200,205.41
教育费附加	9,164.32	11,048.34	85,802.29
地方教育附加	6,147.59	7,365.56	57,245.75
土地增值税	1,141.34		916,795.15
合计	343,314.72	412,469.49	4,120,125.96



26. 销售费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
业务费	26,669.44	45,362.52	61,299.85
广告费		950.00	
合计	26,669.44	46,312.52	61,299.85

27. 管理费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
工资福利费	1,976,014.41	2,927,029.53	3,098,447.95
中介咨询广告费	150,000.00	301,000.00	200,000.00
差旅费	199,916.68	258,037.83	233,778.40
办公费	385,418.55	562,600.31	297,259.61
折旧费	41,322.17	56,391.27	49,236.12
税费	1,353,865.35	1,856,707.17	1,948,472.61
业务招待费	123,262.95	257,403.30	199,599.10
其他	344,727.21	494,149.85	880,439.37
合计	4,574,527.32	6,713,319.26	6,907,233.16

28. 财务费用

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
利息支出	10,222,662.13	13,554,878.49	12,953,662.16
减：利息收入	2,944.46	6,008.36	5,748.99
汇兑损失	-		
手续费支出	624.33	6,308.08	202.00
其他支出	900.00	1,953.75	1,313.71
合计	10,221,242.00	13,557,131.96	12,949,428.88

29. 资产减值损失

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	514,180.58	255,511.27	-270,006.28
合计	514,180.58	255,511.27	-270,006.28

30. 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
以公允价值计量的且其变动	7,300.00	3,420.00	



计入当期损益的金融资产			
合计	7,300.00	3,420.00	

31. 营业外收入

项目	2015 年 1-9 月	计入非经常性损益的金额	2014 年度	计入非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
政府补助				
其他	4,000.00	4,000.00	113,403.00	113,403.00
合计	4,000.00	4,000.00	113,403.00	113,403.00

续上表

项目	2013 年度	计入非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
政府补助		
其他	2,558,344.00	2,558,344.00
合计	2,558,344.00	2,558,344.00

32. 营业外支出

项目	2015 年 1-9 月	计入非经常性损益的金额	2014 年度	计入非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				
其中：固定资产处置损失				
对外捐赠				
赔偿金、违约金及各种罚款支出	148,774.22	148,774.22	903,828.39	903,828.39
其他	38,595.00	38,595.00	49,150.00	49,150.00
合计	187,369.22	187,369.22	952,978.39	952,978.39

续上表

项目	2013 年度	计入非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
对外捐赠		
赔偿金、违约金及各种罚款支出		
其他	3,149,937.88	3,149,937.88
合计	3,149,937.88	3,149,937.88



33. 其他综合收益

无

34. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
收到关联单位往来款	381,489.25	3,245,061.30	3,238,168.91
其他	63,532.49	140,586.18	209,001.51
合计	445,021.74	3,385,647.48	3,447,170.42

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
支付关联公司往来款	300,000.00	1,752,565.43	17,000.00
管理费用及其他	1,725,585.45	1,947,528.43	1,480,824.85
合计	2,025,585.45	3,700,093.86	1,497,824.85

35. 现金流量表补充资料

一、补 充 资 料	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-13,020,446.39	-19,373,972.47	-27,095,718.76
加: 资产减值准备	514,180.58	255,511.27	-270,006.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,256,307.97	3,009,705.67	3,002,550.52
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-7,300.00	-3,420.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	10,222,662.13	13,554,878.49	12,953,662.16
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)			
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)	-10,562,178.34	-15,552,344.14	34,183,715.73
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,978,603.59	2,630,340.25	-11,574,332.86



填列)			
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	6,578,702.77	15,601,495.74	-11,234,448.48
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-39,467.69	122,194.81	-34,577.97
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
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			
3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	1,719,974.04	1,773,188.73	1,744,278.92
减: 现金的期初余额	1,773,188.73	1,744,278.92	1,789,356.89
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	-53,214.69	28,909.81	-45,077.97

六、合并范围的变更

(一)、非同一控制下企业合并: 无

(二)、同一控制下企业合并: 无

(三)、反向购买: 无

(四)、处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权情形: 无

2. 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形: 无

(五)、本期发生的吸收合并: 无

(六)、其他原因的合并范围变动: 无

七、在其他主体中的权益

(一)、在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
青岛华普大厦有限责任公司	青岛	青岛	房地产	90.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明: 无

2、重要的非全资子公司



子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
青岛华普大厦有限责任公司	10.00%	-1,415.36		1,781,832.96

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

3、重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
青岛华普大厦有限责任公司	69,035,650.00	673.00	69,036,323.00	51,217,993.32		51,217,993.32

继上表

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
青岛华普大厦有限责任公司	69,029,620.66	673.00	69,030,293.66	51,197,810.42		51,197,810.42

继上表

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
青岛华普大厦有限责任公司		-14,153.56	-14,153.56	-350.16		-73,055.91	-73,055.91	606.09

4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

(二)、在合营企业或联营企业中的权益：无

(三)、重要的共同经营：无

(四)、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无

八、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京华普投资有限	母公司	有限责任公司	北京	郭彦洪	投资管理	10,000.00	48.00	48.00	郭彦洪	110105013647675



责任公司									
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资 本(万 元)	持股比 例%	表决权 比例%
青岛华普大厦有限责任 公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	房地产	1000.00	90.00	90.00

(三) 本企业的合营和联营企业的情况:

无

(四) 本企业的其他关联方情况

1. 存在控制关系的关联方

公 司 全 称	注册地址	注册资本(万 元)	与本公司关系	经济性质	最终实际控制人
北京德润致远投资咨询有限公司	北京	10.00	母公司控股股东	有限责任	翦英海
北京华普投资有限责任公司	北京	10,000.00	母公司	有限责任	
青岛华普大厦有限责任公司	山东省青岛市	1,000.00	子公司	有限责任	

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(单位:万元)

公司名称	期初数	本年增加数	本期减少数	期末数
北京德润致远投资咨询有限公司	10.00			10.00
北京华普投资有限责任公司	10,000.00			10,000.00
青岛华普大厦有限责任公司	1,000.00			1,000.00

2. 不存在控制关系的关联方

公司名称	与本公司关系	经济性质
北京华普产业集团有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普国际大厦有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
华普超市有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普吉安房地产顾问有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普朝阳物业管理有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普科技企业有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京世纪兴业广告传媒有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
湖北武昌鱼股份有限公司	受实际控制人控制的其他公司	股份公司
湖北武华投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京中地房地产经纪有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华联普拓科技开发有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司



责任公司

(二) 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例%	表决权比例%
青岛华普大厦有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	房地产	1000.00	90.00	90.00

(三) 本企业的合营和联营企业的情况:

无

(四) 本企业的其他关联方情况

1. 存在控制关系的关联方

公司全称	注册地址	注册资本(万元)	与本公司关系	经济性质	最终实际控制人
北京德润致远投资咨询有限公司	北京	10.00	母公司控股股东	有限责任	翦英海
北京华普投资有限责任公司	北京	10,000.00	母公司	有限责任	
青岛华普大厦有限责任公司	山东省青岛市	1,000.00	子公司	有限责任	

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(单位:万元)

公司名称	期初数	本年增加数	本期减少数	期末数
北京德润致远投资咨询有限公司	10.00			10.00
北京华普投资有限责任公司	10,000.00			10,000.00
青岛华普大厦有限责任公司	1,000.00			1,000.00

2. 不存在控制关系的关联方

公司名称	与本公司关系	经济性质
北京华普产业集团有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普国际大厦有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
华普超市有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普吉安房地产顾问有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普朝阳物业管理有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华普科技企业有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京世纪兴业广告传媒有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
湖北武昌鱼股份有限公司	受实际控制人控制的其他公司	股份公司
湖北武华投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京中地房地产经纪有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京华联普拓科技开发有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司



北京天创道康电子科技有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
青岛华普商务会馆有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
青岛华普实业有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
青岛华普物业管理有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司
北京中地房地产经纪有限公司	受实际控制人控制的其他公司	有限责任公司

3. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

(2) 关联托管情况

无

(3) 关联承包情况

无

(4) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产原值	租赁起始日	租赁终止日
北京中地房地产开发有限公司	北京华普产业集团有限公司	华普国际大厦 15 层	40,000,000.00	2003 年 12 月	2020 年 7 月

续上表

出租方名称	承租方名称	2015 年 1-9 月租赁收入	2014 年租赁收入	2013 年租赁收入
北京中地房地产开发有限公司	北京华普产业集团有限公司	1,621,621.62	2,162,162.16	2,162,162.16

注：公司将华普国际大厦15层租赁给北京华普产业集团有限公司，租赁期限为2003年12月15日至2020年7月31日，年租金为216.21万元。

(5) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保本金	是否履行完毕
北京华普产业集团有限公司	北京中地房地产开发有限公司	20,392,752.17	未履行完毕

注：截止 2015 年 9 月 30 日，由北京华普集团有限公司担保，中地公司向农业银行北京市东四北支行的长期借款尚欠本金 20,392,752.17，累计欠利息 77,778,484.57 元。

(6) 关联方资金拆借

无

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(8) 其他关联交易

无



4. 关联方应收应付款项

项目	单位	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
其他应收款	华普超市有限公司	4,398,000.00	4,398,000.00	4,198,000.00
其他应收款	北京华普朝阳物业管理有限公司-朝阳门		232,155.57	3,684,443.04
其他应付款	北京中地房地产经纪有限公司	238,592.54	238,592.54	238,592.54
其他应付款	北京华普产业集团有限公司	124,573,987.79	126,529,529.14	137,378,113.20
其他应付款	北京世纪兴业广告传媒有限公司	1,038,971.87	1,038,971.87	1,038,971.87
其他应付款	北京华普朝阳物业管理有限公司	3,285,882.50	6,193,041.34	6,162,603.03
其他应付款	北京天创道康电子科技有限公司	2,286,787.55	2,286,787.55	2,286,787.55
其他应付款	湖北武昌鱼股份有限公司	10,500,000.00	10,314,400.00	9,500,000.00
其他应付款	湖北武华投资有限公司	6,296,215.37	6,296,215.37	6,296,215.37
其他应付款	北京华联普拓科技开发有限公司	3,452,380.58	3,452,380.58	3,452,380.58
其他应付款	北京华普国际大厦有限公司	227,682.00	227,682.00	227,682.00
其他应付款	北京华普吉安房地产顾问有限公司	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他应付款	北京华普科技企业有限公司	1,297,074.57	3,065,289.58	3,265,280.65
其他应付款	北京华普投资有限责任公司	1,216,000.00		
其他应付款	青岛华普商务会馆有限公司	603,976.00	603,976.00	603,976.00
其他应付款	青岛华普实业有限公司	14,196,752.48	14,196,752.48	14,196,752.48
其他应付款	青岛华普物业管理有限公司	4,650,837.33	4,630,654.43	4,058,172.43
应收账款	北京华普朝阳物业管理有限公司-朝阳门		1,757,953.16	1,248,800.00

九、或有事项:

- 1、未决诉讼仲裁: 无
- 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响: 无

十、承诺事项:

截止资产负债表日无承诺事项。

十一、资产负债表日后事项:

截止报告日无资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项:

1、公司固定资产—房屋建筑物账面原值 147,045,700.00 元, 净额 92,714,646.85 元, 系公司置入湖北武昌鱼股份有限公司前, 由公司原控股股东北京华普产业集团有限公司根据董事会决议以增加资本公积的方式投入到公司的房产。2007 年 11 月 7 日, 北京华普产业集团已补办该房屋建筑物的人防相关手续, 该房屋建筑物产权证其他相关手续正在办理之中。

2、北京城建五建设工程有限公司就与公司建设工程施工合同纠纷于 2008 年 11 月 21 日向北京市仲裁委员会申请仲裁, 2009 年 3 月 16 日北京市仲裁委员会作出了编号为 (2009) 京仲裁字第 0243



号《北京市仲裁委员会裁决书》。裁决公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠工程款 6476.86 万元，欠款利息 2950.31 万元（计算至 2008 年 11 月 20 日）及从 2008 年 11 月 21 日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述拖欠的工程款实际支付完毕之日的利息。截至报告日，该仲裁裁决尚未执行。

北京城建五建设工程有限公司就与公司建设工程施工合同纠纷于 2008 年 11 月 21 日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009 年 3 月 16 日北京市仲裁委员会作出了编号为（2009）京仲裁字第 0297 号《北京市仲裁委员会裁决书》。裁决公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠工程款 18,475,019.60 元，欠款利息 14,759,613.00 元（暂计算至 2008 年 11 月 20 日），并支付从 2008 年 11 月 21 日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述工程款实际支付之日止的利息。截至报告日，该仲裁裁决尚未执行。

北京城建五建设工程有限公司就与公司建设工程施工合同纠纷于 2008 年 11 月 28 日向北京市仲裁委员会申请仲裁，2009 年 4 月 13 日北京市仲裁委员会作出了编号为（2009）京仲裁字第 0298 号《北京市仲裁委员会裁决书》。裁决公司向北京城建五建设工程有限公司支付拖欠工程款 279,338,729.00 元，欠款利息 7,019,782.26 元（暂时计算至 2008 年 11 月 28 日），并支付从 2008 年 11 月 29 日起按中国人民银行公布的一年期贷款利率计算至上述工程款实际支付完毕之日止的利息。截至报告日，该仲裁裁决尚未执行。

3、2009 年 8 月 7 日，中国国际经济贸易仲裁委员会就北京中地房地产开发有限公司（简称中地公司）与北京中天宏业房地产咨询有限责任公司（简称中天宏业）关于商品房预售合同案作出了编号为（2009）中国贸仲京裁字第 0373 号《裁决书》，仲裁庭裁决如下：

（1）中地公司履行编号分别为 Y274104、Y274116、Y274118、Y274119 的《北京市商品房预售合同》，为合同项下华普中心 I 段 A 座、B 座、C 座 1-5 层的物业办理竣工验收备案手续；中地公司向中天宏业交付该物业；

（2）中地公司为该物业办理权属证明的初始登记，取得大产权证；

（3）中地公司为该物业办理房屋权属转移登记，取得小产权证，并登记在中天宏业名下；

（4）中地公司履行《补充预售合同》，为超面积办理商品房预收许可证，与中天宏业签订商品房预售合同，在相关政府部门进行登记，并将超面积权属登记在中天宏业名下；

（5）中地公司终止《预售合同》和《补充预售合同》的行为无效；

（6）中地公司补偿中天宏业因本案支出的律师费人民币 4,000,000.00 元；

（7）本案仲裁请求的仲裁费为人民币 2,442,350.00 元，全部由中地公司承担。该笔费用与中天宏业预缴的仲裁费用相冲抵，为此，中地公司应向中天宏业支付人民币 2,442,350.00 元；



(8) 本案仲裁反请求的仲裁费为人民币 2,847,018.00 元，全部由中地公司承担。该笔费用已与中地公司预缴的等额仲裁费用相冲抵；

(9) 驳回中天宏业的其他仲裁请求；

(10) 驳回中地公司的全部仲裁反请求。

同时，仲裁庭在《裁决书》第六章第四款关于“额外付款”的支付中认为：《补充预售合同》第 2.6 条约定，中天宏业除需向中地公司支付基本收购价以外，根据双方关于“额外付款”的约定，出售华普中心或其他任何部分所获得的收入，即“可分配收入”，将先有中天宏业取回其预先投入的资金，剩余部分按 80% 的比例支付给中地公司。合同进一步约定，如果双方同意，可以采取其他方法支付“额外付款”，但产生的任何收益分配需符合中天宏业与中地公司各 20% 与 80% 的比率。

2010 年 2 月 11 日公司向北京市第一中级人民法院提出撤销仲裁的申请，2011 年被第一中级人民法院驳回，2011 年 4 月公司已向北京市第二中级人民法院提交了不予执行【2009】中国贸仲京裁字第 0373 号仲裁裁决的申请书，2012 年 12 月被法院驳回。2013 年 1 月公司向北京市高级人民法院申请复议被驳回。

中天宏业向北京市第二中级人民法院申请执行中国国际经济贸易仲裁委员会【2009】中国贸仲京裁字第 0373 号裁决书一案，北京市第二中级人民法院已通过北京市东城区住房和城乡建设委员会将华普中心大厦 I 段过户至中天宏业，并办理了相应产权登记。

按照仲裁裁决内容，公司认为华普中心大厦 I 段的过户并未实质影响中地公司在华普中心大厦 I 段中的权益，但该权益实现的时间存在重大不确定性。

十三、母公司财务报表主要项目附注

1. 货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金			278,867.61			170,807.51
银行存款			1,440,421.09			1,601,345.72
其他货币资金						
合计			1,719,288.70			1,772,153.23

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：



种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	22,557,351.86	100.00			24,151,305.02	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	22,557,351.86	100.00			24,151,305.02	100.00		

组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款

项目	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
售房款	22,557,351.86	100.00		24,151,305.02	100.00	
合计	22,557,351.86	100.00		24,151,305.02	100.00	

(2) 本期转回或收回情况

无

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回

或转回，或在本期收回或转回比例较大的情况

无

(4) 说明本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

无

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

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

无

(7) 应收账款前五名欠款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例	期初余额
中国船级社	客户	8,131,946.01	3 年以上	36.05	8,131,946.01



种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	22,557,351.86	100.00			24,151,305.02	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	22,557,351.86	100.00			24,151,305.02	100.00		

组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款

项目	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
售房款	22,557,351.86	100.00		24,151,305.02	100.00	
合计	22,557,351.86	100.00		24,151,305.02	100.00	

(2) 本期转回或收回情况

无

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的情况

无

(4) 说明本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

无

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

无

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

无

(7) 应收账款前五名欠款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例	期初余额
中国船级社	客户	8,131,946.01	3 年以上	36.05	8,131,946.01



中国石油天然气股份有限公司 勘探开发研究院	客户	6,305,847.80	3 年以上	27.95	6,305,847.80
徐维达	客户	1,525,000.00	3 年以上	6.76	1,525,000.00
曹谦	客户	1,478,240.00	3 年以上	6.55	1,478,240.00
齐立新	客户	1,230,000.00	3 年以上	5.45	1,230,000.00
合计		18,671,033.81		82.76	18,671,033.81

(8) 应收关联方款项情况

无

(9) 终止确认的应收款项情况

无

(10) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

3. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项								
按组合计提坏账准备的应收账款	8,866,991.85	100.00	2,780,564.28	31.36	11,251,642.28	100.00	2,266,383.70	20.14
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	8,866,991.85	100.00	2,780,564.28	31.36	11,251,642.28	100.00	2,266,383.70	20.14

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	498,970.29	5.00	24,948.51	2,263,994.78	5.00	113,199.74
1 至 2 年	421,025.06	10.00	42,102.51	4,240,601.00	10.00	424,060.10
2 至 3 年	4,199,950.00	20.00	839,990.00	2,147,997.97	20.00	429,599.59



3 年以上	3,747,046.50	50.00	1,873,523.26	2,599,048.53	50.00	1,299,524.27
合计	8,866,991.85		2,780,564.28	11,251,642.28		2,266,383.70

(2) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的情况

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

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

无

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例%
华普超市有限公司	同一控制人	4,198,000.00	2—3 年	47.34
北京市第一中级人民法院	客户	1,230,000.00	3 年以上	13.87
周永惠	客户	1,000,000.00	3 年以上	11.28
A/2203 莫卫焱 (李良)	客户	1,000,000.00	3 年以上	11.28
北京银行营业部	客户	252,000.00	1 年以内	2.84
合计		7,680,000.00		86.61

(7) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例%
华普超市有限公司	同一控制人	4,198,000.00	2—3 年	47.34
北京中地房地产经纪有限公司	同一控制人	120.00	1 年以内	0.00
合计		4,198,795.00		47.35

(8) 终止确认的其他应收款项情况

无

(9) 以其他应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

4. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



对子公司投资	18,249,253.50		18,249,253.50	18,249,253.50		18,249,253.50
合计	18,249,253.50		18,249,253.50	18,249,253.50		18,249,253.50

(2)、向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无

5. 营业收入和营业成本

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,067.00			
其他业务	6,130,460.36	3,351,970.47	7,401,727.35	4,954,799.93
合计	6,187,527.36	3,351,970.47	7,401,727.35	4,954,799.93

续上表

项目	2013 年度	
	收入	成本
主营业务	45,839,757.14	49,947,014.87
其他业务	8,110,190.83	6,738,976.41
合计	53,949,947.97	56,685,991.28

十四、报告的审批

本报告经公司董事会批准后报出。

北京中地房地产开发有限公司

二〇一六年一月二十一日