



北京城建投资发展股份有限公司
2015 年公司债券年度报告

二〇一六年四月二十日

重大事项提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

一、债券投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）偿付风险

公司目前经营和财务状况良好。在债券存续期内，公司所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在一定不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益产生影响。

（三）资信风险

公司目前资信状况良好，盈利水平和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息。公司严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在与主要客户的业务往来中，未曾发生重大违约情况。在未来的业务经营过程中，公司亦将严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，公司债券的投资者可能受到不利影响。

二、财务风险

（一）资产负债率较高的风险

公司所在房地产行业存在资产负债率普遍偏高的特点。公司最近三年的合并报表资产负债率分别为 74.61%、66.86%和 68.13%。由于公司资产负债率较高，财务杠杆比率较高，如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和项目

的正常运转，从而对公司债券偿付造成不利影响。

（二）经营活动产生的现金流量净额波动风险

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-368,562.43万元、-610,603.07万元和-563,132.60万元。公司进行项目储备使得经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对公司债券偿付产生不利影响。

（三）存货变现风险

最近三年末，公司存货占流动资产比例分别为 76.55%、76.39%和 81.32%，占比较高。如果未来公司产品市场销售不畅，将会影响公司存货变现能力，从而对公司应急偿债能力产生不利影响。

（四）存货跌价风险

最近三年末，公司存货占资产总额比例分别为 66.56%、64.00%和 65.67%，占比较高。公司存货主要是房地产项目开发成本和开发产品。根据公司采取的会计政策，存货按成本和可变现净值孰低的原则计价，并对存货成本高于可变现净值的差额部分计提存货跌价准备。在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险，公司计提的存货跌价准备随之变化，从而影响公司当期损益，可能对公司盈利能力产生不利影响。

（五）提供按揭贷款担保的风险

购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式，办理按揭贷款的银行可能会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。公司向银行提供商品房按揭贷款担保为阶段性担保，担保时间自银行按揭借款放款之日起至购房人所购商品房的房产证办理完毕并送至银行抵押之日为止。

截至 2015 年末，公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 600,095.55 万元。在担保期间内，如果购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将存在承担代为偿还银行贷款差额部分（房产拍卖价与购房人未归还的银行贷款之间的差额）损失的风险。

（六）发行人为子公司提供担保金额较高的风险

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人为子公司合计提供担保金额 83.17 亿元，担保金额较高。在担保期间内，如果子公司无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将存在承担代为偿还相应银行贷款损失的风险。

三、经营风险

（一）项目开发风险

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等行业特点。一个完整的房地产项目运营和开发过程包括土地出让或转让、融资、设计、工程地质勘察、设计与勘察设计成果审核、招标代理、施工、监理、材料设备供应、质量检测、销售委托、购房等合同或协议签约、履约过程，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。在开发过程中，还需要接受国土资源、规划、建设、环保、交通、消防、人防、园林等多个政府部门的审批和监管。上述任何环节的不利变化，例如受到监管部门处罚等，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

（二）土地储备风险

目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短。这种土地供应政策的变化将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了公司进行土地储备的资金压力。如果公司土地储备不足，将会对公司未来持续经营造成不利影响。此外，由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司经营带来风险。

（三）土地闲置风险

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》以及《关于促进节约集约用地的通知》等文件的有关规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约

定的土地用途、动工开发期限开发土地。如果公司由于资金、市场等原因未能按照要求开发土地，而被相关政府部门认定为土地闲置情形，将面临被征收土地闲置费、无偿收回土地使用权或被征缴闲置土地增值地价的风险。

（四）工程质量风险

尽管公司在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先者。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。根据政府相关规定和公司与客户签订的商品房买卖合同，公司对其销售的产品按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户，如果发生重大质量问题，客户有权解除买卖合约。公司开发的商品房如出现质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

（五）市场销售风险

房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。公司亦不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

（六）业务区域集中的风险

虽然公司已在天津、山东、四川、重庆、海南等地区积极拓展房地产业务，并已取得一定成效，但目前公司的营业收入及利润主要来源于北京地区。随着北京地区核心区域项目资源获取难度逐年加大，如果公司未能在核心区域保持持续扩张，或者北京地区商业和居住环境发生重大不利变化，将会对公司的经营业绩造成负面影响。

四、管理风险

（一）规模扩张的风险

公司地产开发业务立足于北京地区向全国辐射，土地储备与项目开发分布在

天津、山东、四川、重庆、海南等省市。随着各地区项目展开，公司的经营规模、管理工作的复杂程度、管理范围都将显著增大，如果公司不能及时建立起与之相适应的组织架构和管理制度，公司未来发展将受到一定制约，从而导致直接或间接的经济损失。

（二）人才流失的风险

作为现代化企业，公司发展需要拥有一批擅长经营管理的管理人才和具有丰富实践经验的专业人才。随着公司规模的不不断扩大，公司对管理、营销、技术等方面的人员需求进一步增加，对人才的专业水平提出了更高要求。如果未来公司在人才培养和引进方面滞后于公司的发展速度，甚至发生人才流失的情况，公司的经营管理水平、市场开拓实力等都将受到限制，进而对公司经营业绩的增长带来不利影响。

（三）同业竞争及关联交易风险

公司与控股股东控制的其他企业存在业务性质相同的情形，与控股股东及其参控股公司存在日常性关联交易。尽管公司已经通过股权收购、股权托管等方式逐步解决潜在同业竞争问题，控股股东也做出明确承诺，并通过建立健全相关制度、严格履行批准程序等方式确保上述关联交易的公允性，公司未来仍存在因相关管理制度无法彻底实施而使公司经营受到不利影响的风险。

（四）内部控制不当风险

自上市以来，公司内部控制所有重大方面是有效的，历年均由注册会计师出具了无保留意见的内部控制鉴证报告。由于内部控制具有局限性，存在不能防止和发现错报的可能。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，公司存在一定内部控制不当的风险。

（五）信息披露风险

公司自上市以来，一直按照法律、法规及其他规范性文件的要求认真履行信息披露义务。由于公司债券发行上市涉及信息披露义务人、需进行信息披露的事项较为繁杂，公司存在不能及时完成相关信息披露要求的可能，若因此受到监管部门处罚，则可能对公司造成一定不利影响。

五、政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受政府政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

（一）宏观调控政策变化的风险

房地产行业受国家宏观政策影响较大，如果公司不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利的影响。

近年来，国务院陆续出台《关于促进节约集约用地的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》及《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等多项政策，不断推进房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）信贷政策变化的风险

信贷政策的变化影响房地产行业的供求状况，一方面影响房地产企业取得项目贷款的难易程度和资金成本，另一方面影响购房者的按揭成本及积极性。

近年来，国家相关监管部门陆续出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》、《关于金融促进节约集约用地的通知》及《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》等多项房地产行业相关信贷政策，逐步规范房地产信贷管理。

（三）税收政策调整引致的风险

房地产开发企业税收政策和住房转让市场税收政策的出台对房地产企业的盈利及现金流将产生一定的影响，将进一步加大房地产企业的资金压力及经营销售的不确定性。

近年来，政府就房地产开发、转让等环节采取了一系列税收调控措施，其中房地产开发企业税收政策主要包括《关于土地增值税若干问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》和《关于房地产开发企业所得预缴问题的通知》等，住房转让市场税收政策主要包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等。

本年度报告所提示风险与公司于2015年公告的公司债募集说明书所提示风险不存在重大差异。

目录

重大事项提示.....	1
目录.....	8
释义.....	9
第一节 公司及相关中介机构简介.....	10
一、公司情况.....	10
二、公司债相关中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	14
一、发行债券基本情况.....	14
二、募集资金使用情况.....	15
四、未到期公司债的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施.....	17
五、未到期债券的专项偿债账户.....	21
六、债券持有人会议召开情况.....	22
七、受托管理人履职情况.....	22
第三节 财务和资产情况.....	23
一、公司最近两年末的财务数据.....	23
二、公司主要资产和负债的变动情况分析.....	23
三、公司权利受限安排.....	34
四、公司发行的其他债券和债务融资工具情况.....	35
五、公司对外担保情况.....	35
六、银行授信与贷款情况.....	35
第四节 业务与公司治理情况.....	37
一、公司所处行业及主营业务情况.....	37
二、报告期内公司主要经营情况.....	38
三、公司未来发展规划.....	39
四、报告期内公司违约情况.....	42
五、公司独立性情况.....	43
六、公司内部治理情况.....	44
第五节 重大事项.....	45
第六节 财务报告.....	46
一、公司 2015 年审计报告及财务报告.....	46
二、保证人 2014 年及 2015 年前三季度财务报表及所有者权益变动表.....	46
第七节 备查文件目录.....	47
一、备查文件.....	47
二、查阅地点.....	47

释义

北京城建、公司	指 北京城建投资发展股份有限公司
城建集团	指 北京城建集团有限责任公司
北京市国资委	指 北京市国有资产监督管理委员会
预售	指 房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地一级开发	指 由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设的过程
董事会	指 北京城建投资发展股份有限公司董事会
监事会	指 北京城建投资发展股份有限公司监事会
股东大会	指 北京城建投资发展股份有限公司股东大会
联合信用评级	指 联合信用评级有限公司
大公国际	指 大公国际资信评估有限公司
报告期	指 2015 年度
最近三年	指 2013 年度、2014 年度、2015 年度
09 京城建	指 2009 年北京城建投资发展股份有限公司公司债券
15 城建 01	指 北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公开发行公司债券
元	指 人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司情况

(一) 公司基本情况

公司名称	北京城建投资发展股份有限公司
公司简称	北京城建
公司英文名称	Beijing Urban Construction Investment & Development Co.,Ltd.
英文缩写	BUCID
法定代表人	陈代华
注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层
办公地址	北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦
邮政编码	100029
公司网址	www.bucid.com
信息披露负责人	张财广
电子邮箱	tz@bucid.com;zhangcaiguang@bucid.com;
电话	86-10-82275538
传真	86-10-82275598

(二) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、控股股东、实际控制人变更情况

截至 2015 年 12 月 31 日，城建集团持有公司 40.39%的股份，是公司的控股股东。北京市国资委代北京市人民政府履行对城建集团的出资责任，出资比例为 100%，是公司的实际控制人。2015 年度，公司的控股股东、实际控制人均未发生变更。公司控股股东具体信息如下：

控股股东名称：北京城建集团有限责任公司

注册资本：108,197.3 万元

法定代表人：陈代华

企业性质：国有独资公司

注册地址：北京市海淀区北太平庄路 18 号

城建集团是以工程总承包、房地产开发、设计咨询为主业的国有企业集团，具有房屋建筑、公路工程施工总承包双特级资质以及工程设计综合甲级资质等，是北京最具实力、国内最具竞争力的大型综合性建筑企业集团之一。城建集团可

承接国际工程，进行跨行业、跨地区经营，在工业与民用建筑、市政工程、地铁、高速公路、园林绿化、深基础、长输管线等领域的设计和施工业务遍及全国，并涉足东南亚、中东和非洲多国。

公司控股股东基本情况与公司 2015 年公司债券募集说明书披露信息一致，未发生变化。

2、公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

2015 年度，公司董事存在变动情况，具体如下：

序号	姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
离任董事				
1	徐贱云	董事、董事长	离任	工作调动，调离城建集团
2	樊军	董事	离任	工作调动，调离城建集团
3	李文	董事、副总经理	离任	退休
4	徐经长	独立董事	解聘	换届
5	柴强	独立董事	解聘	换届
新任董事				
1	陈代华	董事长	聘任	职务调整，现任城建集团董事长、党委书记
2	郭延红	副董事长	聘任	工作调动，现任城建集团总经理
3	周清杰	独立董事	选举	换届
4	宋建波	独立董事	选举	换届

报告期内，公司董事变动对公司正常经营无重大影响。

二、公司债相关中介机构情况

（一）“15 城建 01”债券相关中介机构

1、债券受托管理人

公司名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：宋双喜、刘曦

传真：010-85130542

电话：010-65608299

2、会计师事务所

公司名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

法定代表人：梁春

经办注册会计师：马宁、赵玮

传真：010-58350006

电话：010-58350011

3、资信评级机构

公司名称：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：吴金善

经办分析师：刘洪涛

传真：010-85171273

电话：010-85172818

（二）“09 京城建”债券相关中介机构

1、债券受托管理人

公司名称：申万宏源证券有限公司

住所：乌鲁木齐市文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：汤世生

联系人：韩志谦、张炜、申克非、喻鑫、卢瑞华、吴芬、杨金辉、李威

传真：010-62230324

电话：010-62267799

2、会计师事务所

公司名称：信永中和会计师事务所有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

法定代表人：张克

经办注册会计师：詹军、成岚

传真：010-65547190

电话：010-65542288

3、资信评级机构

公司名称：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

经办分析师：陈荆女、林华

传真：010-84583355

电话：010-51087768-2158

2015 年 1 月，原“09 京城建”债券受托管理人宏源证券股份有限公司与申银万国证券股份有限公司合并为申万宏源证券有限公司。

除上述事项外，报告期内，公司“15 城建 01”债券和“09 京城建”债券的相关中介机构均未发生变更。

第二节 公司债券事项

一、发行债券基本情况

（一）“15 城建 01”债券基本情况

- 1、债券名称：北京城建投资发展股份有限公司公开发行 2015 年公司债券
- 2、债券简称：15 城建 01
- 3、债券代码：122402.SH
- 4、发行日：2015 年 7 月 20 日
- 5、债券期限：7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
- 6、债券余额：58 亿元
- 7、债券票面利率：4.40%
- 8、还本付息方式：按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付
- 9、债券上市交易场所：上海证券交易所
- 10、债券付息兑付情况：2015 年公司债在本年度未发生利息支付或本金兑付的情况

公司发行的“15 城建 01”债券设有发行人票面利率选择权和投资者回售选择权条款。报告期内，上述两条款均未被执行。

（二）“09 京城建”债券基本情况

- 1、债券名称：2009 年北京城建投资发展股份有限公司公司债券
- 2、债券简称：09 京城建
- 3、债券代码：122027.SH
- 4、发行日：2009 年 9 月 28 日
- 5、债券期限：7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
- 6、债券余额：9 亿元

7、债券票面利率：6.80%

8、还本付息方式：按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付

9、债券上市交易场所：上海证券交易所

10、债券付息兑付情况：按照《2009 年北京城建投资发展股份有限公司公司债券票面利率公告》，“09 京城建”债券票面利率为 6.8%。每手“09 京城建”面值 1000 元，派发利息为 68 元（含税），扣税后个人债券持有人实际每 1000 元派发利息为 54.4 元

公司发行的“09 京城建”债券设有发行人票面利率选择权和投资者回售选择权条款。报告期内，上述两条款均未被执行。

二、募集资金使用情况

（一）“15 城建 01”债券募集资金使用情况

经中国证监会于 2015 年 6 月 9 日签发的“证监许可[2015]1204 号”文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 58 亿元的公司债券。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对募集资金到位情况进行了验证并出具致同验字（2015）第 110ZC0328 号验资报告，证明公司募集资金专项账户已于 7 月 22 日收到募集资金总额 58 亿元人民币。按照“15 城建 01”债券募集说明书约定，公司本次募集资金用于偿还公司债务、补充公司流动资金，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。

截至 2015 年 12 月 31 日，“15 城建 01”债券募集资金使用情况如下：

单位：元

募集资金总额：5,800,000,000.00						已累计使用募集资金总额：5,799,640,000.00				
						各年度使用募集资金总额：5,799,640,000.00				
变更用途的募集资金总额：						2015 年：5,799,640,000.00				
变更用途的募集资金总额比例：										
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	偿还公司债务计划	偿还公司债务计划	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00	2,815,000,000.00		2015
2	补充流动资金计划	补充流动资金计划	2,985,000,000.00	2,985,000,000.00	2,984,640,000.00	2,985,000,000.00	2,985,000,000.00	2,984,640,000.00	360,000.00	
	合计		5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	5,799,640,000.00	5,800,000,000.00	5,800,000,000.00	5,799,640,000.00	360,000.00	

（二）2009 年公司债券募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可[2009]号 788”文核准，公司获准面向公众投资者公开发行面值不超过 9 亿元的公司债券。按照 2009 年公司债券募集说明书约定，公司计划使用本次募集资金偿还银行借款 3 亿元，调整负债结构，剩余资金用于补充流动资金。

“09 京城建”所募集的资金已于 2013 年 3 月 31 日前全部补充流动资金，项目资金已使用完毕，公司在资金投入使用后运转良好，运营资金随着公司经营项目的流转将逐步收回并进行再投入。

三、公司评级情况

（一）公司跟踪评级安排

公司计划于 2016 年 5 月底前安排资信评估机构完成对公司和公司已发行债券的跟踪评级，并将跟踪评级报告于上海证券交易所网站公告，提请投资者届时关注。

（二）报告期内的信用评级情况

2015 年，联合信用评级对公司和公司发行的“15 城建 01”债券的信用状况进行了综合分析和评估。经审定，公司主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定，债券信用等级为 AA+。

此外，“09 京城建”债券资信评级机构大公国际根据公司的实际情况将公司的主体信用等级由 AA-上调为 AA。

四、未到期公司债的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）未到期公司债增信机制

1、“15 城建 01”债券

公司于 2015 年发行的“15 城建 01”债券未设置担保、质押等增信机制。

2、“09 京城建”债券

公司于 2009 年发行的“09 京城建”债券由城建集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

截至 2015 年 12 月 31 日，城建集团持有公司 40.39%的股份，是公司的控股股东。

（1）担保人基本情况

公司名称：北京城建集团有限责任公司

注册资本：108,197.3 万元

法定代表人：陈代华

企业性质：国有独资公司

注册地址：北京市海淀区北太平庄路 18 号

城建集团是以工程总承包、房地产开发、设计咨询为主业的国有企业集团，

具有房屋建筑、公路工程施工总承包双特级资质以及工程设计综合甲级资质等，是北京最具实力、国内最具竞争力的大型综合性建筑企业集团之一。城建集团可承接国际工程，进行跨行业、跨地区经营，在工业与民用建筑、市政工程、地铁、高速公路、园林绿化、深基础、长输管线等领域的设计和施工业务遍及全国，并涉足东南亚、中东和非洲多国。

（2）担保人报告期内主要财务指标

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日
资产总额	10,754,272.53
负债总额	8,393,044.90
净资产	2,361,227.63
资产负债率	78.04%
流动比率	1.49
速动比率	0.55
	2015 年 1-9 月
营业收入	3,602,445.59
营业利润	163,758.71
净利润	130,465.47
净资产收益率	5.82%

（3）担保人资信情况

城建集团作为北京市国资委下属的国有大型独资企业，资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系，报告期内在偿还银行债务方面未发生违约行为。截至 2015 年 9 月 30 日，城建集团货币资金余额 164.69 亿元，货币资金较为充足。

（4）担保人累计对外担保情况

以 2015 年 9 月 30 日美元兑人民币汇率 6.36 计算，截至 2015 年 9 月 30 日，城建集团累计对外担保余额为 37.22 亿元。具体如下：

序号	担保公司名称	担保金额（亿元）	担保期限
为参股公司提供的担保			
1	北京城建亚泰建设集团有限公司	0.24	2015.03.28-2016.03.27
		0.34	2014.12.27-2015.12.26
		0.35	2015.08.20-2016.08.19
2	北京城建十建设工程有限公司	0.15	2015.06.30-2016.06.29
3	北京城建安装建设工程有限公司	0.30	2015.02.13-2015.12.23
		0.20	2015.02.13-2015.12.23
		0.15	2015.02.15-2016.02.14
		0.50	2015.06.29-2016.04.21
4	北京城建道桥建设集团有限公司	0.70	2015.01.09-2016.01.09
		0.50	2015.08.31-2016.08.31
		0.50	2014.10.22-2015.10.22

		1.30	2014.11.28-2015.11.28
为无关联第三方提供的担保			
1	北京王府井国际商业发展有限公司	3.85	2013.06.18-2016.01.18
		3.95	2013.06.18-2015.12.18
		3.95	2013.06.18-2016.12.18
		3.95	2013.06.18-2017.06.18
		0.20	2013.06.18-2017.12.18
		3.75	2013.07.16-2017.12.18
		3.95	2013.07.16-2018.06.18
		0.22 亿美元	2013.07.24-2016.01.18
		0.22 亿美元	2013.07.24-2015.12.18
		0.22 亿美元	2013.07.24-2016.12.18
		0.22 亿美元	2013.07.24-2017.06.18
		0.22 亿美元	2013.07.24-2017.12.18
		0.22 亿美元	2013.07.24-2018.06.18

截至 2015 年 9 月 30 日，城建集团累计对外担保余额占净资产的比例为 15.76%。

(5) 担保人控制的其他主要资产

截至 2015 年 9 月 30 日，城建集团直接控制的子公司情况如下：

序号	公司名称	城建集团持股比例
1	北京城建投资发展股份有限公司	40.39%
2	北京城建房地产开发有限公司	100.00%
3	北京城科房地产开发有限公司	100.00%
4	北京城建设计发展集团股份有限公司	44.87%
5	北京城建建设工程有限公司	100.00%
6	北京城建一建设发展有限公司	100.00%
7	北京城建二建设工程有限公司	100.00%
8	北京城建五建设集团有限公司	58.78%
9	北京城建五资产管理有限公司	58.78%
10	北京城建七建设工程有限公司	100.00%
11	北京城建八建设发展有限责任公司	100.00%
12	北京城建十六建筑工程有限责任公司	100.00%
13	北京城建亚泰建设集团有限公司	29.00%
14	北京城建安装集团有限公司	24.00%
15	北京城建精工钢结构工程有限公司	20.00%
16	北京城建北方建设有限责任公司	51.00%
17	北京城建集团马来西亚公司	51.00%
18	北京城建集团（越南）有限责任公司	100.00%
19	北京城建集团（辽宁）有限责任公司	100.00%
20	北京城建集团莫桑比克有限公司	100.00%
21	北京城建集团（大连）有限责任公司	100.00%
22	北京市园林绿化集团有限公司	100.00%
23	北京城建置业有限公司	100.00%
24	北京城建集团总公司材料公司	100.00%
25	城建三河物业服务有限责任公司	50.55%
26	北京市城建职业技术学校	100.00%
27	北京住宅合作社	100.00%

28	北京长青国际老年公寓有限公司	80.00%
29	雄县雄州宾馆有限公司	100.00%
30	北京城建北苑宾馆有限公司	100.00%

截至 2014 年末，城建集团所持二级子公司股份不存在质押、冻结等权利限制安排，也不存在质押、冻结等后续权利限制安排。

报告期内，公司所发行的未到期债券的增信机制均未发生变更。

（二）未到期公司债的偿债计划及其他保障措施

报告期内，“15 城建 01”和“09 京城建”偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

1、“15 城建 01”债券

（1）偿债计划

a.利息支付

公司将于“15 城建 01”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日，债券利息的支付将通过债券登记机构办理。

b.本金兑付

“15 城建 01”的兑付日为 2022 年 7 月 20 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2020 年 7 月 20 日，债券本金的兑付通过债券登记机构办理

c.偿债资金来源

“15 城建 01”的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为债券本息的偿付提供保障。

d.偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。若公司现金流不足，可通过货币资金以及变现存货等流动资产获取资金，为偿债提供支持。

（2）偿债保障措施

为充分、有效地维护“15 城建 01”债券持有人的利益，公司制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、

设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，“15 城建 01”未发生利息支付及本金兑付事项；公司严格按照“15 城建 01”的募集说明书相关承诺履行偿债保障措施，切实、有效的保护债券持有人的利益。

2、2009 年“09 京城建”

（1）偿债计划

a.利息支付

公司将于“09 京城建”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2010 年至 2016 年间每年的 9 月 28 日为上一计息年度的付息日，债券利息的支付将通过债券登记机构办理。

b.本金兑付

“09 京城建”曾于 2014 年 9 月执行了投资者回售选择权，目前剩余债券的本金兑付日为 2016 年 9 月 28 日，债券本金的兑付通过债券登记机构办理。

c.偿债资金来源

公司偿还“09 京城建”的资金主要来源于公司主营业务收入，同时将公司流动资产变现、银行贷款授信和担保人的连带责任担保作为偿还债券的补充手段。

（2）偿债保障措施

“09 京城建”的偿债保障措施包括确定专门部门与人员、设立偿债准备金、制定《债券持有人会议规则》、设立偿债专项账户等，形成一套切实保护债券持有人利益的保障计划。

报告期内，公司已于 2015 年 9 月 28 日按时偿还“09 京城建”的利息，并且公司严格按照“09 京城建”的募集说明书相关承诺履行偿债保障措施，切实、有效的保护债券持有人的利益。

五、未到期债券的专项偿债账户

（一）2015 年“15 城建 01”

报告期内，公司尚未对 2015 年发行的“15 城建 01”设置专项偿债账户。

（二）2009 年“09 京城建”

根据募集说明书的约定，公司应于“09 京城建”到期前的 3 个月设立专项偿债账户，并通过该账户还本付息。

“09 京城建”将于 2016 年 9 月 28 日到期，公司将于 2016 年 6 月 28 日之前设立专项偿债账户。

六、债券持有人会议召开情况

报告期内，“15 城建 01”和“09 京城建”均未召开债券持有人会议。

七、受托管理人履职情况

“15 城建 01”与“09 京城建”债券受托管理人勤勉尽责，切实防范可能存在的风险，切实督促公司在上交所网站披露各项定期及不定期报告，并将于上交所网站披露 2015 年受托管理事务报告，提请投资者及时关注。

第三节 财务和资产情况

一、公司最近两年末的财务数据

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产（万元）	6,403,455.95	5,035,193.15
净资产（万元）	2,040,526.80	1,668,730.51
归属于母公司股东的净资产（万元）	1,941,044.24	1,566,604.36
流动比率	1.96	2.09
速动比率	0.37	0.50
资产负债率	68.13%	66.86%
EBITDA 全部债务比	20.87	16.09
利息保障倍数	1.66	1.93
现金利息保障倍数	-3.04	-4.23
EBITDA 利息保障倍数	1.67	1.95
贷款偿还率	1.00	1.00
利息偿付率	1.66	1.93

注：上述数据来源于公司 2015 年年度报告

二、公司主要资产和负债的变动情况分析

（一）主要资产变动情况

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，本公司资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
流动资产	5,170,875.73	80.75%	4,218,735.83	83.78%
非流动资产	1,232,580.22	19.25%	816,457.32	16.22%
资产总计	6,403,455.95	100.00%	5,035,193.15	100.00%

报告期内，公司资产以流动资产为主，流动资产占公司总资产的比重在 80% 以上。公司流动资产占比较高与公司所属房地产开发行业特点相符。

1、流动资产分析

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司流动资产情况如下表：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	699,519.98	13.53%	659,996.98	15.64%
应收票据	-	-	-	0.00%
应收账款	8,814.53	0.17%	7,183.93	0.17%
预付款项	99,543.62	1.93%	165,887.76	3.93%
应收利息	113.59	0.00%	71.09	0.00%
应收股利	18,699.93	0.36%	18,699.93	0.44%

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
其他应收款	129,697.33	2.51%	64,333.23	1.52%
存货	4,205,000.74	81.32%	3,222,503.93	76.39%
一年内到期的非流动资产	-	-	40,000.00	0.95%
其他流动资产	9,486.01	0.18%	40,058.98	0.95%
流动资产合计	5,170,875.73	100.00%	4,218,735.83	100.00%

报告期内，公司流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成，四项合计占流动资产比重在97%以上。

(1) 货币资金

报告期内，公司为保证项目开发进度及土地储备充足，适当加大外部融资，货币资金总体呈增长趋势，与公司主营业务发展相匹配。

截至2014年12月31日和2015年12月31日，公司货币资金的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	67.79	0.01%	119.13	0.02%
银行存款	697,855.44	99.76%	653,166.33	98.97%
其他货币资金	1,596.75	0.23%	6,711.52	1.02%
合计	699,519.98	100.00%	659,996.98	100.00%

报告期内，公司货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款占货币资金比重在98%以上。

2015年末，公司货币资金较上年末增长39,523.00万元，主要原因是公司房地产项目销售回款增加和委托贷款收回从而导致收回投资收到的现金增加。

(2) 预付款项

公司预付款项主要包括预缴土地增值税和流转税以及预付工程款。报告期内，公司预付款项的账龄结构如下：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	75,986.30	76.33%	133,329.23	80.37%
1-2年	13,675.85	13.74%	22,110.89	13.33%
2-3年	1,838.57	1.85%	3,884.14	2.34%
3年以上	8,042.90	8.08%	6,563.51	3.96%
合计	99,543.62	100.00%	165,887.76	100.00%

报告期末，公司预付款项为99,543.62万元，占公司流动资产比例为1.93%。

其中，超过 76%的款项账龄不超过 1 年。

2015 年末，公司预付款项较上年末减少 66,344.14 万元，主要是公司 2014 年预付青岛李沧地块 58,500.90 万元已结转，从而相应调减预付款项金额。

截至 2015 年末，公司预付款项余额前五名的明细如下：

单位：万元

项目	金额	占预付款项 总额比例	预付时间	未结算原因
预缴流转税	52,133.99	52.37%	2012-2015 年	未最终结算
预缴土地增值税	24,243.58	24.35%	2012-2015 年	未最终结算
北京市供用电建设承包公司	3,857.71	3.88%	2014-2015 年	合同未履行完毕
景天下（北京）园林市政工程有限公司	1,204.88	1.21%	2015 年	未最终结算
北京绿迪源园林绿化有限责任公司	1,175.00	1.18%	2014-2015 年	未最终结算
合计	82,615.16	82.99%	-	-

截至 2015 年末，公司预付款项中不含持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（3）其他应收款

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司其他应收款的构成情况如下：

单位：万元

项目		2015.12.31		2014.12.31	
		金额	占比	金额	占比
按账龄计提坏账 准备组合	1 年以内	1,381.33	1.07%	41,054.85	63.82%
	1-2 年	3,150.86	2.43%	243.55	0.38%
	2-3 年	337.10	0.26%	861.17	1.34%
	3 年以上	2,004.04	1.55%	1,255.82	1.95%
无风险组合		122,824.00	94.70%	20,917.84	32.51%
合计		129,697.33	100.00%	64,333.23	100.00%

注：无风险组合指款项性质特殊的其他应收款，无法回收风险较小，不计提坏账准备

2015 年末，公司其他应收款较上年末增加 65,364.10 万元，其中无风险组合项下的其他应收款增加 101,906.16 万元，主要是北京市土地整理储备中心土地投标保证金增加 10 亿元；按账龄分析计提坏账准备的其他应收款（1 年以内）减少 39,673.52 万元，主要是公司控股子公司北京城建万科天运置业有限公司向公司归还 39,900.00 万元借款。

截至 2015 年末，公司其他应收款余额前五名的明细如下：

单位：万元

项目	金额	占其他应收款总额比例	账龄	款项性质
北京市土地整理储备中心	101,000.00	76.70%	1 年以内	土储保证金
北京市昌平区土地储备中心	10,000.00	7.59%	2 至 3 年	土储保证金
吴绪庆、汪宏坤	2,578.85	1.96%	5 年以内	往来款
北京华威家具制造有限公司	2,450.00	1.86%	5 年以内	往来款
北京城建房地产开发有限公司	2,087.55	1.59%	3 年以内	往来款
合计	118,116.41	89.70%	-	-

(4) 存货

报告期内，公司房地产业务发展较快，在建和拟建项目增加较多，土地储备充足，公司存货规模逐年上升。公司存货主要为开发成本和开发产品，截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司存货的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
开发成本	3,424,959.36	81.45%	2,810,889.46	87.23%
开发产品	779,964.72	18.55%	411,537.70	12.77%
其他	76.66	0.00%	76.77	0.00%
合计	4,205,000.74	100.00%	3,222,503.93	100.00%

2015 年末，公司存货较上年末增长 982,496.81 万元，其中开发成本增长 614,069.90 万元，主要是由于顺义仁和、成都熙城等项目在建规模增长较大；开发产品增加 368,427.02 万元，主要是由于海梓府、上河湾等项目完成竣工验收，转入开发产品核算。

截至2015年末，公司存货的开发成本明细情况如下：

单位：万元

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	账面价值 (含计提跌价准备)
动感花园项目	2006 年	2017 年	22.00 亿元	98,295.63
世华龙樾项目	2005 年	2017 年	56.18 亿元	214,140.76
海梓府项目	2012 年	2015 年	24.72 亿元	-
大兴魏善庄项目	2014 年	2017 年	32.35 亿元	285,498.58
顺义平各庄项目	2014 年	2017 年	22.34 亿元	180,135.54
台湖项目	暂未定	暂未定	暂未定	105,354.14
九水路项目	2016 年	2017 年	15.65 亿元	64,716.77
金色港湾项目	2012 年	2016 年	0.88 亿元	7,242.34
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2018 年	25.16 亿元	38,704.77
重庆熙城项目	2012 年	2016 年	6.00 亿元	21,463.71
龙樾湾(成都)项目	2011 年	2017 年	42.00 亿元	118,739.15

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	账面价值 (含计提跌价准备)
成都熙城项目	2015 年	2020 年	37.41 亿元	130,485.47
北京理工大学 2 号地项目	2014 年	2017 年	35.78 亿	241,045.38
上河湾项目	2013 年	2016 年	27.85 亿元	23,502.00
门头沟永定镇项目	2015 年	2017 年	42.75 亿元	283,895.41
密云土地一级开发项目	2015 年	2019 年	5.00 亿元	198.88
北七家项目	2014 年	2017 年	33.95 亿元	199,702.38
望坛项目	2009 年	2019 年	167.00 亿元	6,364.23
瀛海项目	暂未定	暂未定	40.50 亿元	239,706.43
首城南湖 1 号项目	2012 年	2016 年	17.00 亿元	95,330.60
首城汇景湾项目	2012 年	2016 年	35.80 亿元	150,651.61
东坝项目	2015 年	2017 年	33.00 亿元	241,279.31
红塘湾项目	2014 年	2018 年	40.00 亿元	183,816.91
马池口镇项目	2013 年	2017 年	40.00 亿元	179,698.77
天成家园	2015 年	2018 年	18.51 亿元	76,871.27
仁和镇平各庄项目	2016 年	2018 年	112.00 亿元	238,119.30
南苑项目	-	-	-	553.12
62 号院项目	-	-	-	47.20
合计	-	-	-	3,425,559.68

截至 2015 年末，公司存货的开发产品明细情况如下：

单位：万元

项目	竣工时间	账面价值（含计提跌价准备）
世华水岸项目	2010 年	842.45
北苑家园项目	2010 年	5,043.53
筑华年项目	2012 年	6,468.39
世华龙樾项目	2014 年	36,086.45
顺悦居项目	2014 年	9,776.25
海梓府项目	2015 年	247,967.25
尚源 印象项目	2007 年	263.13
燕城大厦项目	2001 年	3.73
龙樾湾（重庆）项目	2014 年	81,831.37
重庆熙城项目	2012 年	36,602.43
龙樾湾(成都)项目	2014 年	49,233.45
徜徉集项目	2014 年	105,463.81
上河湾项目	2015 年	63,332.37
花市枣苑项目	2006 年	149.42
世华泊郡项目	2014 年	68,902.55
首城南湖 1 号项目	2014 年	9,319.01
首城汇景湾项目	2014 年	47,595.07

项目	竣工时间	账面价值（含计提跌价准备）
首城国际中心项目	2013 年	3,846.95
兴业嘉园项目	2013 年	10,466.00
时代新苑项目	2010 年	-
天成家园项目	2015 年	5,208.03
合计	-	788,401.63

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司的存货跌价准备情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31	2014.12.31
开发成本	600.31	600.31
其中：南苑项目	553.12	553.12
62 号院项目	47.20	47.20
开发产品	8,436.90	1,505.27
其中：龙樾湾（重庆）项目	5,617.55	1,218.36
重庆熙城项目	2,819.36	286.91
合计	9,037.22	2,105.58

公司南苑项目和 62 号院项目由于未取得相关的开发许可，已分别于 2006 年和 2007 年全额计提存货跌价准备。2015 年末，公司开发产品部分计提跌价准备，主要是龙樾湾（重庆）项目和重庆熙城项目因市场价格下跌而对在售开发产品计提跌价准备。

2、非流动资产

截至2014年12月31日和2015年12月31日，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	749,110.22	60.78%	374,574.77	45.88%
长期应收款	-	-	-	0.00%
长期股权投资	134,764.84	10.93%	139,667.66	17.11%
投资性房地产	259,497.39	21.05%	231,299.33	28.33%
固定资产	16,575.01	1.34%	17,103.66	2.09%
在建工程	-	-	-	0.00%
无形资产	-	-	-	0.00%
长期待摊费用	276.33	0.02%	1,043.45	0.13%
递延所得税资产	72,356.42	5.87%	52,768.45	6.46%
其他非流动资产	-	-	-	0.00%
非流动资产合计	1,232,580.22	100.00%	816,457.32	100.00%

报告期内，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资

性房地产和递延所得税资产构成，四项合计占非流动资产比重在97%以上。

（1）可供出售金融资产

截至2014年12月31日和2015年12月31日，公司可供出售金融资产的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31	2014.12.31
国信证券股份有限公司	677,425.00	348,488.00
锦州银行股份有限公司	61,863.15	26,000.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	9,735.30	-
北京城建中地投资有限公司	75.00	75.00
北京中和枣苑物业管理公司	11.77	11.77
北京首都国际投资管理有限责任公司	-	-
北京乾宇拆迁有限责任公司	-	-
合计	749,110.22	374,574.77

2015 年末，公司可供出售金融资产较年初增长 374,535.45 万元，主要由于国信证券公允价值大幅上涨和锦州银行于 2015 年完成香港上市导致公司所持股权大幅增值。

（2）长期股权投资

公司长期股权投资主要是对联营企业的股权投资，主要包括北京科技园建设（集团）股份有限公司、深圳市中科招商创业投资有限公司等。截至2014年12月31日和2015年12月31日，公司长期股权投资的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31	2014.12.31
权益法核算：		
北京市天银地热开发有限责任公司	2,478.47	2,271.89
北京华原兴业房地产经纪有限公司	-	104.53
北京科技园建设（集团）股份有限公司	65,781.56	66,784.79
深圳市中科招商创业投资有限公司	54,373.06	57,633.46
国奥投资发展有限公司	7,941.07	11,348.28
北京乐健医疗投资有限公司	-	-
北京城建万科天运置业有限公司	-	1,524.71
北京城建（上海）股权投资管理有限公司	4,190.67	-
合计	134,764.84	139,667.66

注：2015 年，公司出资 1,150 万元收购北京城建万科天运置业有限公司 23%的股权，收购完成后持有该公

司 57% 股权，从而将其纳入合并范围

公司根据 2014 年新修订的会计准则，将公司对国信证券、锦州银行等公司的股权投资转入可供出售金融资产核算。

（3）投资性房地产

投资性房地产属于公司的商业地产板块，是公司“一体两翼”经营模式的主要业务板块之一。近年来，公司大力促进商业地产板块的发展，实现了房地产开发与自持物业竞相发展的良好态势。

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司投资性房地产按公允价值进行计量，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31	2014.12.31
投资性房地产	259,497.39	231,299.33
占总资产比重	4.05%	4.59%

2015 年末，公司投资性房地产较上年末增长 28,198.06 万元，主要是公司公司新增自有物业以及公允价值变动增值。

（4）递延所得税资产

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比
预提土地增值税	39,023.82	53.93%	28,493.01	54.00%
预售房款	19,413.65	26.83%	13,326.14	25.25%
资产减值准备	6,920.54	9.56%	5,491.44	10.41%
其他	6,998.41	9.67%	5,457.86	10.34%
合计	72,356.42	100.00%	52,768.45	100.00%

报告期内，公司主要因预提土地增值税和预售房款，形成可抵扣暂时性差异，从而需要确认相应的递延所得税资产。公司递延所得税资产占总资产比重较低，报告期内未超过 2%。

（二）主要负债变动情况

报告期内，随着公司房地产业务规模扩大，资金需求不断提高，公司的负债规模相应增长。公司负债规模由 2014 年末的 3,366,462.64 万元增长至 2015 年末的 4,362,929.15 万元，增幅达到 29.60%。

报告期内，公司负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31	
	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,634,601.71	60.39%	2,022,211.72	60.07%
非流动负债	1,728,327.44	39.61%	1,344,250.92	39.93%
负债合计	4,362,929.15	100.00%	3,366,462.64	100.00%

报告期内，公司的负债以流动负债为主，流动负债占负债总额的比重在 60% 以上。

1、流动负债

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,000.00	0.08%	-	0.00%
应付账款	624,177.64	23.69%	643,644.33	31.83%
预收款项	956,986.37	36.32%	721,576.75	35.68%
应付职工薪酬	6,208.14	0.24%	2,268.86	0.11%
应交税费	37,684.60	1.43%	40,438.73	2.00%
应付利息	12,147.33	0.46%	1,544.00	0.08%
应付股利	8,189.46	0.31%	17,301.92	0.86%
其他应付款	143,221.66	5.44%	204,530.87	10.11%
一年内到期的非流动负债	843,986.51	32.03%	390,906.25	19.33%
流动负债合计	2,634,601.71	100.00%	2,022,211.72	100.00%

报告期内，公司流动负债主要由应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，四项合计占流动负债的比重在 96% 以上。

(1) 应付账款

公司应付账款主要包括应付工程款、应付土地拆迁款和预提土地增值税等。

2015 年末，公司应付账款较上年末减少 19,466.69 万元，主要是应付土地拆迁款减少 12,136.09 万元。

(2) 预收款项

公司预收款项主要为预收售房款，将在以后期间符合条件时结转销售收入。

报告期末，公司预收款项为 956,986.37 万元，占公司流动负债比重为 36.32%。

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司预收售房款的具体项目构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31	
	金额	占比	金额	占比
世华水岸项目	731.42	0.08%	24.52	0.00%
筑华年项目	1,742.84	0.18%	2,445.01	0.34%
世华龙樾项目	137,778.24	14.61%	144,645.06	20.38%
顺悦居项目	228.07	0.02%	854.45	0.12%
海梓府项目	95,598.05	10.14%	37,019.34	5.22%
北京密码项目	84,586.88	8.97%		
金色港湾项目	6,358.95	0.67%		
燕城苑项目	-	-	-	-
重庆熙城项目	20,879.43	2.21%	18,766.51	2.64%
龙樾湾（重庆）项目	15,337.85	1.63%	24,599.34	3.47%
龙樾湾（成都）项目	57,423.87	6.09%	69,594.92	9.80%
成都熙城项目	2,457.38	0.26%	-	-
徜徉集项目	50,879.33	5.39%	56,640.01	7.98%
北京理工大学 2 号地项目	90,863.44	9.63%	70,913.00	9.99%
上河湾项目	9,489.78	1.01%	162,993.28	22.96%
门头沟上悦居项目	29,708.63	3.15%	-	-
花市枣苑项目	-	-	-	-
世华泊郡项目	49,721.77	5.27%	13,052.52	1.84%
北七家项目	150,076.54	15.91%	41,327.75	5.82%
首城国际中心项目	391.16	0.04%	1,315.00	0.19%
东坝项目	48,704.00	5.16%	-	-
首城汇景湾项目	33,627.17	3.57%	59,720.47	8.41%
首城南湖 1 号项目	24,680.61	2.62%	5,074.58	0.71%
红塘湾项目	19,231.75	2.04%	-	-
兴业嘉园项目	12,117.65	1.28%	824.78	0.12%
天成家园项目	600.02	0.06%	-	-
合计	943,214.81	100.00%	709,810.53	100.00%

2015 年末，公司预收款项较上年末增加 235,409.62 万元，主要是北七家、北京密码、海梓府等项目预收售房款增加。

（3）其他应付款

公司其他应付款主要为往来款、代收款等。2015年末，公司其他应付款为 143,221.66万元，占公司流动负债比重为5.44%，占比较低。

2015 年末，公司其他应付款较上年末减少 61,309.21 万元，主要是往来款较上年末减少 61,796.48 万元，原因是新城公司归还城建集团借款使得对城建集团其他应付款减少 103,686.39 万元。

截至 2015 年末，公司单项金额较大的其他应付款具体情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	金额
北京雪花电器集团公司	往来款	42,374.92
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	往来款	26,331.03

单位名称	款项性质	金额
代收契税	代收款	17,845.06
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	往来款	12,190.00
北京万科企业有限公司	往来款	11,200.00
合计		109,941.01
占其他应付款总额比重		76.76%

(4) 一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。2015 末，公司一年内到期非流动负债为 843,986.51 万元。2015 年末，一年内到期的非流动负债较上年末增长 453,080.26 万元，主要是随着公司业务规模的扩大使得一年内到期的长期借款增加。

2、非流动负债

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司非流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	578,276.25	33.46%	1,147,765.64	85.38%
应付债券	572,820.62	33.14%	81,751.27	6.08%
长期应付款	-	-	1,200.00	0.09%
递延所得税负债	207,790.58	12.02%	113,534.01	8.45%
其他非流动负债	369,440.00	21.38%	-	-
非流动负债合计	1,728,327.44	100.00%	1,344,250.92	100.00%

报告期内，公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债构成，三项合计占非流动负债比重在 87%以上。

(1) 长期借款

公司的房地产开发销售规模持续增长，为提供公司业务发展所需资金，公司长期借款金额较大。截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司长期借款具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31	2014-12-31
抵押借款	101,943.00	314,164.67
保证借款	392,633.25	786,600.97
信用借款	83,700.00	47,000.00
合计	578,276.25	1,147,765.64

2015 年末，公司长期借款较上年末减少 569,489.39 万元，主要是部分长期

借款即将到期，重分类为一年内到期的非流动负债以及部分长期借款集中于 2015 年到期归还。

（2）应付债券

公司于 2015 年 7 月 20 日发行 58 亿元公司债券（15 京城建），期限 7 年；债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.40%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。截至 2015 年末，该笔应付债券的期末余额为 572,820.62 万元。

（3）递延所得税负债

截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司递延所得税负债的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31	2014-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	175,137.04	83,937.00
投资性房地产公允价值变动	32,128.50	29,071.96
长期股权投资折价差额	525.04	525.04
其他	-	-
合计	207,790.58	113,534.01

2015 年末，公司递延所得税负债较上年末增长 94,256.57 万元，主要是 2015 年末计入资本公积的可供出售金融资产公允价值增长（国信证券公允价值上涨和锦州银行上市后股权增值），相应新增应纳税暂时性差异 364,800.15 万元，从而相应增加 91,200.04 万元递延所得税负债。

（4）其他非流动负债

公司 2015 年末其他非流动负债较上年末增长 369,440.00 万元，主要是公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）融资 369,440.00 万元，公司为次级有限合伙人，本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，并且享有合伙企业进行投资收益分配后的剩余清算资产，故公司将该对外融资部分确认为其他非流动负债。

三、公司权利受限安排

截至 2015 年末，公司所有权或使用权受到限制的资产具体情况如下：

单位：万元

项目	受限部分账面价值	受限原因
货币资金	1,320.78	按揭保证金
存货	642,882.34	借款抵押
投资性房地产	56,018.13	借款抵押
合计	700,221.25	-

四、公司发行的其他债券和债务融资工具情况

截至 2015 年末，除公司于 2009 年发行的“09 京城建”债券和于 2015 年发行的“15 城建 01”债券外，公司不存在发行其他债券和债务融资工具的情形。

五、公司对外担保情况

1、公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

截至 2015 年 12 月 31 日，公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保中尚未结清的担保余额为 600,095.55 万元，较 2014 年末增长了 102,834.81 万元。

2、公司对外担保情况

报告期内，公司不存在对外担保的情况。

六、银行授信与贷款情况

（一）银行授信情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司获得的银行授信情况如下：

序号	公司名称	授信银行	授信额度 (万元)	已使用数额 (万元)
1	北京城建重庆地产有限公司	中国光大银行股份有限公司重庆分行	18,000.00	-
2	北京世纪鸿城置业有限公司	北京银行中轴路支行	100,000.00	50,936.94
3	北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京银行金运支行	40,000.00	40,000.00
4	北京城建兴泰房地产开发有限公司	西藏信托有限公司	30,000.00	30,000.00
5	北京城建成都地产有限公司	农业银行光华支行	32,000.00	17,329.00
6	北京城建兴云房地产有限公司	农业银行	80,000.00	80,000.00
7	北京城建兴云房地产有限公司	北京银行	80,000.00	80,000.00
8	北京城建兴云房地产有限公司	恒丰银行	280,000.00	280,000.00
9	北京城建兴云房地产有限公司	北京银行	140,000.00	-
10	北京城建兴云房地产有限公司	北京农村商业银行	200,000.00	-
11	北京城建兴合房地产开发有限公司	华夏银行北京亮马河支行	24,000.00	24,000.00
12	北京首城置业有限公司	中国工商银行北京平谷支行	15,000.00	15,000.00
13	北京首城置业有限公司	中国工商银行北京平谷支行	55,000.00	55,000.00
14	北京首城置业有限公司	兴业银行北京东单支	70,000.00	70,000.00

		行		
15	北京首城置业有限公司	兴业银行股份有限公司北京方庄支行	90,000.00	84,590.00
16	首城（天津）投资发展有限公司	兴业银行	60,000.00	34,000.00
17	北京城建万科天运置业有限公司	农行延庆支行	60,000.00	23,624.00
18	北京城建兴华地产有限公司	邮政储蓄银行	70,000.00	70,000.00
19	北京城建兴华地产有限公司	北京银行营业部	31,000.00	31,000.00
20	北京城建兴华地产有限公司	建设银行北环支行	80,000.00	80,000.00
21	北京城建兴华地产有限公司	中信银行世纪城支行	120,000.00	87,000.00
22	北京城建兴华地产有限公司	北京银行金运支行（新华信托）	80,000.00	80,000.00
23	北京城建兴华地产有限公司	北京银行绿港国际中心支行	140,000.00	120,000.00
24	北京城建兴华地产有限公司	北京银行营业部（西藏信托）	150,000.00	150,000.00
25	北京城建兴华地产有限公司	建设银行北环支行	98,000.00	29,169.00
26	北京城建兴华地产有限公司	建设银行北环支行	32,000.00	15,550.00

（二）偿还贷款情况

报告期内，公司共偿还贷款 170,000 万元，具体如下：

单位：万元

序号	贷款机构名称	贷款日期	到期时间	报告期偿还金额
1	西藏信托	2013.1.22	2015.1.22	30,000
2	五矿信托	2013.8.30	2015.8.29	80,000
3	金谷信托	2013.9.06	2015.9.07	60,000
	合计			170,000

第四节 业务与公司治理情况

一、公司所处行业及主营业务情况

（一）公司所处行业基本情况

2015 年，随着财税、信贷、公积金等相关政策陆续出台，房地产市场政策面逐步宽松，刚性需求的购买力缓慢释放，房地产销售逐渐回暖。但从市场环境看，区域分化进一步加剧，一线城市和部分二线市场房价上升趋势和三四线城市下行压力并存，房地产投资增速持续降低，土地获取成本继续攀升，新开工面积大幅缩减。地产行业强强联合成为常态，房地产企业逐步改变了之前单打独斗的局面，联合拿地风生水起，合作开发成为趋势。营销、家装、社区服务等都出现了互联网的身影，互联网+房地产渐成潮流。面对复杂多变的市场形势，在全体股东的大力支持和公司董事会的科学领导下，公司经营班子带领全体员工，以房地产开发高效化为目标，积极研究政策、科学把握市场，通过强化资本运作、提高做产品能力、深化管理提升，较好地完成了全年各项工作任务。

（二）公司的主营业务及主要产品用途

1、公司的主营业务

北京城建的主营业务为房地产开发、销售商品房；投资及投资管理。

房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询（不含中介服务）；环保技术开发、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2、公司的经营方针及战略

公司的发展战略清晰。公司着力打造以房地产开发销售为主体，以对外股权投资和商业地产开发经营为两翼的“一体两翼”协调发展的经营模式，公司业务板块得到优化，经营管理思路明确，战略管理得到较好的贯彻和落实。

（1）房地产板块

①积极推进项目建设和房屋销售。公司持续跟踪政策变化，加快开发节奏，加快项目周转速度；全面推动开发项目的总控计划和施工建设；加大政策房、存量房的销售力度，加快资金回笼；理顺销售管理流程，建立专业化、规范化、标准化的销售管理体系。

②持续提高产品研究和品牌塑造能力。公司加大产品的研究力度，开展产品配置标准研究工作，制定不同档次住宅产品的配置标准；完善产品研发数据库，开展对建筑新材料、建筑节能技术等方面的专题研究；大力推进竣工项目后评估工作，纠正被评估项目运营中出现的问题，提高项目的投资效益；继续突出对企业品牌和产品品牌的宣传，展示“北京城建地产”的品牌形象。

③优化公司融资结构。在巩固好银行融资渠道的前提下，密切关注房地产市场再融资政策，关注保障房建设融资政策，为多方筹措资金做好准备；挖掘公司商业地产资源，争取在商业地产贷款方面取得新突破。

（2）投资板块

公司强化监管能力，提高投资板块发展质量。加强对外投资板块的管理，优化调整投资结构；加强对朝阳产业的研究，继续寻找新的、有发展潜力的投资项目。

（3）商业地产板块

公司关注功能和客户定位，细化商业地产板块发展规划。加大对酒店建造、运营和管理方面的研究，加强品质提升及价值管理；加强在手商业地产的整合、招商、租赁和管理，扩大经营规模，创造盈利空间。

二、报告期内公司主要经营情况

（一）报告期内公司经营数据

项目	2015 年度	
	金额（万元）	同比变动
营业总收入	917,820.40	-8.32%
营业总成本	753,303.29	-8.84%
利润总额	192,257.24	0.06%
净利润	148,359.66	-1.06%
经营活动产生的现金流量净额	-563,132.60	-7.77%

（二）公司营业收入构成

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发销售	872,247.27	97.08%	961,863.03	98.25%
物业管理	22,141.64	2.46%	16,184.18	1.65%
拆迁	4,074.05	0.45%	934.45	0.10%
合计	898,462.96	100.00%	978,984.66	100.00%

（三）报告期内公司新增投资状况

1、股权投资

报告期内，公司新增股权投资如下：

公司名称	投资金额 (万元)	公司直接及间接持股比例	审议通过会议	占报告期末净资产的比例
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	10,000	40.00%	第五届董事会第四十五次会议	0.49%
北京城建成都置业有限公司	10,000	100.00%	第五届董事会第四十八次会议	0.49%
北京城建一期(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	84,000	30.00%	第六届董事会第二次会议	4.12%
北京城建兴顺房地产开发有限公司	10,000	100.00%	第六届董事会第四次会议	0.49%
北京城建二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	70,840	29.00%	第六届董事会第五次会议	3.47%
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	9,735.30	4.94%	第六届董事会第十次会议	0.48%

2、非股权投资

截至 2015 年 12 月 31 日，公司正在进行的非股权投资主要为公司进行的房地产开发项目。报告期末，公司房地产开发项目明细请见本年度报告“第二节 财务和资产情况”之“二、主要资产和负债的变动情况”

三、公司未来发展规划

（一）行业格局和趋势

2016 年，将是中国宏观经济进入新常态后持续探底的一年，各类宏观经济指标预期将进一步回落，这将给实质性的存量调整、全面的供给侧改革以及更大幅度的需求性扩展带来新的契机。房地产调控在宽松的政策导向下，可能会针对不同区域进行分类治理，以此防范市场分化进一步加剧：一方面防止部分区域房地产价格过快上涨，另一方面防止三四线库存过高的城市出现严重问题。去年年底的中央经济工作会议，将房地产去库存列为了今年五大经济任务之一，库存调整政策与农民工市民化扶植政策相结合，对扩大房地产有效需求，稳定房地产市场将产生积极的推动作用。年初，关于调整房地产契税和营业税优惠政策的决定，必将进一步释放改善型及自住型购房需求。但房地产自身结构性风险依然存在，特别是一线城市地价高企带来的经营风险，依然要引起我们高度重视。

（二）公司未来发展战略

2016 年，是公司“十三五”发展战略规划的开局之年。公司将全面贯彻党的十八大精神，以建设中国特色社会主义理论和科学发展观为指导，落实“四个全面”战略布局，结合首都功能定位，抓住“京津冀协同发展”、“一带一路”及冬奥会战略机遇，坚持以房地产开发为主体、以股权投资和商业地产为两翼，以平衡运营和品牌提升为主线，着力打造“一体两翼”协调发展的新局面，促进公司持续、稳定、健康发展。

公司将树立资本运营理念，优化资源配置，转变盈利模式，理顺发展路径，提升运营效率，构建规范化、标准化的管理体系和系列化的产品体系，探索和拓展新的盈利空间和利润增长点，努力推动公司成为金融与房地产紧密结合、以资本运作为主线、追求高效的房地产投资经营商，确保北京市房地产企业一流行列。

（三）2016 年度公司经营计划

2016 年，公司将顺应形势，提升优势、创新发展，继续打造“八个中心”、增强“八种能力”，贯彻落实公司董事会工作部署，发挥经营班子带头作用，推动各项工作任务的高效开展。

主要经营目标：预计 2016 年企业经营额 100 亿元，经营回款 90 亿元，销售面积 70 万平方米，商业地产、对外股权投资收益率都应有所增加。

一是提升运作能力，做强做大房地产主业。

在资源整合配置上下功夫。充分利用好公司的各项内外部资源，发挥资源优势，推动公司发展。外部资源整合上，密切与政府部门、金融机构、行业企业、供应商、媒体和网络的合作。在内部资源整合上，充分发挥技术、管理、资金等资源优势，建立起有别于竞争对手的比较优势。

在多渠道获取土地上下功夫。继续坚持立足北京、覆盖一二线重点城市的拿地策略，通过与政府部门战略合作、企业股权收购、项目合作开发、PPP 等模式拓宽土地获取渠道。重视保障房建设和棚户区改造等一二级联动的开发项目，抓好在手项目进展。

在产品品质提升上下功夫。立足客户需求，关注城市规划建设导向，对项目进行深耕细作，对前期定位、规划设计、产品建造、销售管理、客户服务等开发全过程的各环节、各要素进行规划、控制。关注产品创新，梳理和巩固开发过程

中好的经验和做法，注重引进新技术、新方法，重点把握产品研发标准的细化和实施。

在推行标准化和精细化管理上下功夫。继续强化开发过程管控，加大建设阶段管理，严格落实总控计划，加快在手项目开发进度。加强成本管控，发挥集采降低成本、提高效率的作用，加大执行力度，做好集采产品的推广和应用。完善客户服务体系，关注客户诉求，提升专业服务能力。全面落实物业服务标准化，规范物业前期介入和销售配合流程，不断提高管理水平，提高服务能力和服务质量，塑造北京城建物业品牌。

在整合营销推广上下功夫。去库存是公司的当务之急，必须整合营销资源，向时间要效率，向运营要效益，加大出货速度，加速资金回流。加强系统管理，整合在手项目资源，继续开展促销售专项劳动竞赛，严格落实销售管理办法，进一步丰富和完善营销数据库，销售计划要前置，销售措施要具体。强化营销团队建设，加强对外沟通和交流，提升从业人员专业素养和职业能力。

二是强化资本运作，提高资本收益。

继续拓宽融资渠道。充分利用好现有融资平台，不断拓展新的融资渠道，降低融资成本。把优先股融资作为融资重点，并提前谋划再次增发，适时推出新的地产基金融资项目。持续关注资产证券化融资，适时将公司持有的经营性物业变现。进一步探讨股权投资公司的市场化运作，扩大基金管理规模。

努力提升资金管理水平。持续加强资金管理，建立资金管理体系，规范制度和流程建设，做好资金的统一管理、统一调配，保证资金平衡。强化募集资金使用，提高资金周转效率，保证资金占有收益。加强营改增研究，加大税务筹划力度，充分盘活和使用好监管资金。

注重对外投资价值及收益。持续优化公司股权投资结构，继续加大在高科技、互联网金融产业的投资力度，特别是在战略性新兴产业的投资布局。加强对新三板研究，寻找合适投资机会。积极关注与公司产业链关联度大的项目，实现投资板块与公司主业的良性互动。强化市值管理，加强对证券市场的研究分析。

探索商业地产轻资产运营。提高商业地产开发能力，逐步建立起商业地产开发理念和开发模式，全面提升商业项目的建设和运营水平。提前布局新项目商业，推动招商先行、定制开发、设计跟进、运营保障的一体化运作。深入研究和探索轻资产运营模式，检验公司在资金运作、运营管理、投资回报、风险控制等方面

的综合管理能力。

三是立足管理创新，提高科学管理水平。

加强战略指引作用。尽快完成公司发展战略各业务板块分规划的制定，发挥战略指引作用，实现规划指标在各年度的均衡发展。

提升系统管理能力。强化总部定位，搭建总部业务平台，优化总部组织架构，加大系统管理力度，树立系统服务理念，充分发挥总部的指导、监督、协调和服务职能。

坚持项目后评估。通过后评估总结提炼开发过程中的经验教训，为今后的项目开发提供可借鉴的数据支撑，累积和传承成功的开发经验和成熟的管理模式。

充分发挥第三方作用。通过客户满意度调查、工程管理第三方评估等措施，发挥第三方评价查漏补缺作用，客观有效地提升管理水平，推进开发过程各环节的标准化、精细化管理和动态化监控。

优化绩效考核。巩固和完善项目全过程考核，并在所有新开项目中全面实施。通过对开发周期、销售收入、成本费用、利润总额和现金流回正等主要运营类指标考核，实现项目运营效率最大化，资本收益最优化。

加强人才队伍建设。强化人才管理，加大培养力度，实现人尽其用、才尽其能。坚持实施岗位轮换，增强管理人员的综合素质。加强团队建设，强化各层面人员的执行力。

加快信息化建设步伐。加大信息化整合力度，推动各种信息化手段的整合融合，使信息化成为公司实现高效运营的重要推手，以管理手段的创新助推管理水平的提高。

（四）公司可能面临的风险

持续强化政策研究、市场研究，提高政策和市场的敏感性，增强政策与市场风险应对能力；严格履行内部决策程序，增强开发的计划性，完善内控体系，切实提高运营风险防范能力；健全法律事务机制，加强法律事务审核，规避可能存在的法律风险；拓展融资渠道，强化财务和资金管理，积极防范财务风险。

四、报告期内公司违约情况

2015 年度，公司在与客户进行业务往来时，不存在影响公司偿债能力的严重违约现象。

五、公司独立性情况

（一）业务分开情况

公司主要从事房地产开发与经营业务，全部业务均由公司或其控股企业自主经营，独立运营；股东通过参加股东大会依法行使表决权，不存在干涉公司经营的行为；公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所；公司现有的内部控制已覆盖公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系。

（二）资产分开情况

公司拥有完整、合法的财产权属凭证并实际占有；公司的资产不存在重大法律纠纷或潜在纠纷；公司未为股东提供担保，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源以及干预公司经营管理的行为，也没有依赖股东的资产进行生产经营的情况。

（三）人员分开情况

公司对其员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障进行独立管理；公司董事、监事、高管人员均依据合法程序产生，不存在股东、其他任何部门、单位或人士违反法律、法规和公司章程规定干预公司前述人员任免的情况。

公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务；公司的财务人员未在其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均在公司处领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的企业领取薪酬的情况。

（四）财务分开情况

公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并能够独立作出财务决策；公司独立在银行开户，不存在与股东共用银行账户的情形，也不存在将资金存入股东账户的情形；公司独立纳税，持有独立的《税务登记证》（京税证字 110108633715698 号）。

（五）机构分开情况

公司生产经营场所、办公场所与控股股东及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东及其控制的其他企业干预公司机构设立的情况。

公司建立健全有效的股东大会、董事会、监事会等机构并制定了相应的议事规则，各机构依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及公司章程的规定在各自职责范围内独立决策。公司建立了适应自身发展需要的组织机构，明确了各机构的职能，独立开展生产经营活动。

六、公司内部治理情况

公司根据《公司法》、《证券法》等法律、行政法规和公司章程的要求，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《董事长工作细则》、《总经理工作细则》，明确了股东大会、董事会、监事会和经理层在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工、各司其责、有效制衡的内部管理制度。

同时，报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，维护债券持有人的利益。

第五节 重大事项

报告期内，公司不存在下列事项：

- 1、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的情形；
- 2、向法院申请重整、和解或破产清算等破产重整相关事项；
- 3、控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情形；
- 4、导致公司面临暂停上市或终止上市风险的情形；
- 5、《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他重大事项。

第六节 财务报告

一、公司 2015 年审计报告及财务报告

公司 2015 年审计报告及财务报告请见附件。

二、保证人 2015 年审计报告及财务报告

截至本报告出具日，“09 京城建”担保人城建集团 2015 年度审计报告及财务报告尚未出具。提请投资者持续关注城建集团对外披露的 2015 年年度报告。

第七节 备查文件目录

一、备查文件

- (一) 公司 2015 年度财务报表及审计报告
- (二) 2015 年度公开披露的文件
- (三) 公司 2015 年年度报告

二、查阅地点

投资者可以自本年度报告公告之日起到下列地点查阅本公司债券年度报告全文及上述备查文件：

公司名称：北京城建投资发展股份有限公司

地点：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

联系人：张财广、许禄德

电话：010-82275538、82275537

传真：010-82275533

此外，投资者可以自本年度报告公告之日起登录本公司的指定信息披露网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本年度报告及摘要。投资者若对本年度报告及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券年度报告》之盖章页）

北京城建投资发展股份有限公司

2016 年 4 月 20 日



附件：

北京城建投资发展股份有限公司

审计报告

大华审字[2016]004046 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

北京城建投资发展股份有限公司

审计报告及财务报表

(2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-109

审计报告



大华审字[2016] 004046号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司(以下简称北京城建)财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 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北京城建管理层的责任，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。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，北京城建的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京城建 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年三月二十四日

合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	6,995,199,796.82	6,599,969,791.86
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	注释2	88,145,292.15	71,839,276.07
预付款项	注释3	995,436,190.86	1,658,877,603.30
应收利息	注释4	1,135,850.80	710,865.47
应收股利	注释5	186,999,316.86	186,999,316.86
其他应收款	注释6	1,296,973,322.14	643,332,325.33
存货	注释7	42,050,007,421.90	32,225,039,347.08
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	注释8		400,000,000.00
其他流动资产	注释9	94,860,074.39	400,589,782.13
流动资产合计		51,708,757,265.92	42,187,358,308.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释10	7,491,102,230.74	3,745,747,710.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释11	1,347,648,413.78	1,396,676,608.63
投资性房地产	注释12	2,594,973,942.65	2,312,993,284.44
固定资产	注释13	165,750,088.98	171,036,621.41
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释14	2,763,293.60	10,434,457.27
递延所得税资产	注释15	723,564,235.96	527,684,510.05
其他非流动资产	注释16		
非流动资产合计		12,325,802,205.71	8,164,573,192.54
资产总计		64,034,559,471.63	50,351,931,500.64

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长：



总经理：



财务总监：



合并资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释18	20,000,000.00	
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	注释19	6,241,776,403.80	6,436,443,266.16
预收款项	注释20	9,569,863,686.90	7,215,767,526.03
应付职工薪酬	注释21	62,081,441.01	22,688,641.10
应交税费	注释22	376,845,967.60	404,387,301.24
应付利息	注释23	121,473,333.33	15,440,000.00
应付股利	注释24	81,894,600.00	173,019,200.00
其他应付款	注释25	1,432,216,551.40	2,045,308,737.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释26	8,439,865,122.06	3,909,062,500.00
其他流动负债			
流动负债合计		26,346,017,106.10	20,222,117,171.53
非流动负债：			
长期借款	注释27	5,782,762,456.46	11,477,656,403.75
应付债券	注释28	5,728,206,156.12	817,512,741.83
其中：优先股			
其中：永续债			
长期应付款	注释29		12,000,000.00
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	注释15	2,077,905,750.46	1,135,340,058.73
其他非流动负债	注释30	3,694,400,000.00	
非流动负债合计		17,283,274,363.04	13,442,509,204.31
负债合计		43,629,291,469.14	33,664,626,375.84
股东权益：			
股本	注释31	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
其中：永续债			
资本公积	注释32	3,797,322,875.17	3,797,322,875.17
减：库存股			
其他综合收益	注释33	5,987,715,190.60	3,249,247,598.22
专项储备			
盈余公积	注释34	721,939,210.04	597,568,269.95
未分配利润	注释35	7,336,425,152.19	6,454,864,901.38
归属于母公司股东权益合计		19,410,442,428.00	15,666,043,644.72
少数股东权益		994,825,574.49	1,021,261,480.08
股东权益合计		20,405,268,002.49	16,687,305,124.80
负债和股东权益总计		64,034,559,471.63	50,351,931,500.64

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

董事长：

张代印

总经理：

武储

财务总监：

马肖红

合并利润表

2015年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释36	9,178,203,959.84	10,011,047,447.62
减：营业成本	注释36	5,652,444,677.60	6,541,330,508.22
营业税金及附加	注释37	1,093,127,326.79	790,284,654.03
销售费用	注释38	230,256,575.68	284,357,418.58
管理费用	注释39	412,543,906.22	484,895,410.52
财务费用	注释40	89,593,544.55	135,825,817.54
资产减值损失	注释41	55,066,871.65	27,269,362.92
加：公允价值变动收益	注释42	32,101,122.53	57,033,225.11
投资收益	注释43	211,352,477.48	99,030,313.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		127,145,921.86	-94,080,982.43
二、营业利润		1,888,624,657.36	1,903,147,814.18
加：营业外收入	注释44	41,908,521.16	23,105,377.43
其中：非流动资产处置利得		12,000.00	70,901.00
减：营业外支出	注释45	7,960,786.22	4,835,938.82
其中：非流动资产处置损失		88,834.58	52,525.59
三、利润总额		1,922,572,392.30	1,921,417,252.79
减：所得税费用	注释46	438,975,838.56	421,875,077.39
四、净利润		1,483,596,553.74	1,499,542,175.40
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			61,647,071.97
归属于母公司所有者的净利润		1,429,031,990.90	1,372,788,811.44
少数股东损益		54,564,562.84	126,753,363.96
五、其他综合收益的税后净额		2,738,467,592.38	2,717,235,037.45
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,738,467,592.38	2,710,871,734.12
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
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) 以后能重分类进损益的其他综合收益		2,738,467,592.38	2,710,871,734.12
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		-66,311,704.05	194,136,221.04
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,736,001,140.00	2,518,110,000.00
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. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		68,778,156.43	-1,374,486.92
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			6,363,303.33
六、综合收益总额		4,222,064,146.12	4,216,777,212.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,167,499,583.28	4,083,660,545.56
归属于少数股东的综合收益总额		54,564,562.84	133,116,667.29
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.91	1.11
(二) 稀释每股收益		0.91	1.11

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长：



总经理：



财务总监：



合并现金流量表

2015年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,245,573,693.67	6,828,109,076.19
收到的税费返还		2,091,816.00	
收到其他与经营活动有关的现金	注释47	4,792,348,446.89	7,402,216,682.73
经营活动现金流入小计		16,040,013,956.56	14,230,325,758.92
购买商品、接受劳务支付的现金		12,637,673,265.59	11,037,376,088.79
支付给职工以及为职工支付的现金		523,216,030.84	565,769,560.47
支付的各项税费		1,508,849,697.58	1,433,395,026.14
支付其他与经营活动有关的现金	注释47	7,001,600,977.94	7,299,815,813.17
经营活动现金流出小计		21,671,339,971.95	20,336,356,488.57
经营活动产生的现金流量净额		-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		906,376,987.08	41,950,000.00
取得投资收益收到的现金		218,806,555.62	151,528,517.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,176,010.00	25,849,520.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			115,829,112.25
收到其他与投资活动有关的现金	注释47	187,750,818.39	
投资活动现金流入小计		1,320,110,371.09	335,157,149.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,656,802.51	123,727,398.96
投资支付的现金		336,353,000.00	554,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		490,570,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		835,579,802.51	678,027,398.96
投资活动产生的现金流量净额		484,530,568.58	-342,870,249.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,900,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,203,359,655.72	7,409,256,403.75
收到其他与筹资活动有关的现金	注释47		244,000,000.00
筹资活动现金流入小计		13,203,359,655.72	11,553,256,403.75
偿还债务支付的现金		5,814,184,303.01	2,369,937,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,764,948,797.55	1,408,857,258.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		173,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	注释47	81,897,405.00	79,989,000.00
筹资活动现金流出小计		7,661,030,505.56	3,858,783,758.38
筹资活动产生的现金流量净额		5,542,329,150.16	7,694,472,645.37
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		395,533,703.35	1,245,571,666.63
加：年初现金及现金等价物余额		6,586,458,330.37	5,340,886,663.74
六、期末现金及现金等价物余额		6,981,992,033.72	6,586,458,330.37

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长：

华陈印代

总经理：

武健印昭

财务总监：

卫肖印红

合并股东权益变动表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 北京城建投资发展股份有限公司

项目	本期金额						
	归属于母公司股东权益						
	股本	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、上年年末余额	1,567,040,000.00		3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		597,568,269.95
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、本年年年初余额	1,567,040,000.00		3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		597,568,269.95
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额					2,738,467,592.38		124,370,940.09
(二) 股东投入和减少资本					2,738,467,592.38		
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							124,370,940.09
2. 对股东的分配							124,370,940.09
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							18,999,531.57
2. 盈余公积转增股本							-100,000,000.00
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							18,999,531.57
2. 本期使用							-523,100,800.00
(六) 其他							
四、本年年末余额	1,567,040,000.00		3,797,322,875.17		5,987,715,190.60		721,939,210.04
							994,825,574.49
							20,405,268,002.49

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长:

总经理:

财务总监:

武昭印

武昭印



合并股东权益变动表

2015年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额						
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	归属于母公司股东权益
一、上年年末余额	889,200,000.00		1,294,766,219.36		538,375,864.10		1,722,342,083.46
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、本年年初余额	889,200,000.00		1,294,766,219.36		538,375,864.10		1,722,342,083.46
三、本年增减变动金额	677,840,000.00		2,502,556,655.81		2,710,871,734.12		4,891,568,249.29
(一) 综合收益总额							
(二) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股	500,000,000.00		2,680,396,655.81				3,180,396,655.81
2. 其他权益工具持有者投入资本	500,000,000.00		3,320,800,000.00				3,820,800,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转	177,840,000.00		-177,840,000.00				
1. 资本公积转增股本	177,840,000.00		-177,840,000.00				
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	1,567,040,000.00		3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		8,613,609,473.46

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长:  陈平

总经理:  陈平

财务总监:  陈平

母公司资产负债表

2015年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,083,801,101.30	701,384,224.64
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			
预付款项		57,237,869.13	68,453,849.93
应收利息			
应收股利		286,999,316.86	256,999,316.86
其他应收款	注释1	13,797,865,237.22	10,793,215,953.21
存货		31,504,458.92	44,356,577.85
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		16,257,407,983.43	11,864,409,922.49
非流动资产：			
可供出售金融资产		7,490,984,520.00	3,745,630,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	5,464,409,410.61	3,838,514,720.03
投资性房地产		553,297,714.05	485,102,528.54
固定资产		3,612,175.20	4,279,804.40
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		41,014,307.43	46,003,131.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,553,318,127.29	8,119,530,184.54
资产总计		29,810,726,110.72	19,983,940,107.03

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长：

陈华印

总经理：

武晓昭

财务总监：

卫肖红

母公司资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		480,000,000.00	
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		796,773,035.36	1,287,617,895.07
预收款项		7,314,184.00	245,169.00
应付职工薪酬		2,410,144.32	187,909.44
应交税费		5,496,943.71	12,445,367.24
应付利息		120,273,333.33	13,940,000.00
应付股利			
其他应付款		1,682,101,376.73	2,186,775,254.20
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,348,903,322.06	1,700,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,443,272,339.51	5,201,211,594.95
非流动负债：			
长期借款		1,055,000,000.00	800,000,000.00
应付债券		5,728,206,156.12	817,512,741.83
其中：优先股			
其中：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		1,812,760,785.54	890,992,473.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,595,966,941.66	2,508,505,215.38
负债合计		14,039,239,281.17	7,709,716,810.33
股东权益：			
股本		1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
其中：永续债			
资本公积		4,422,540,803.59	4,422,540,803.59
减：库存股			
其他综合收益		5,690,286,408.73	3,013,631,476.80
专项储备			
盈余公积		680,279,827.57	555,908,887.48
未分配利润		3,411,339,789.66	2,715,102,128.83
股东权益合计		15,771,486,829.55	12,274,223,296.70
负债和股东权益总计		29,810,726,110.72	19,983,940,107.03

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

董事长：



总经理：



财务总监：



母公司利润表

2015年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释3	50,354,055.42	37,168,832.10
减：营业成本	注释3	8,730,202.23	6,942,190.24
营业税金及附加		2,795,725.40	2,573,752.37
销售费用		2,470.00	14,820.00
管理费用		95,661,452.60	133,736,921.39
财务费用		-54,595,227.94	5,755,134.65
资产减值损失		-19,955,296.56	11,889,483.90
加：公允价值变动收益		31,996,075.55	42,807,470.90
投资收益	注释4	1,207,282,985.43	426,504,226.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		128,483,381.71	-94,080,982.43
二、营业利润		1,256,993,790.67	345,568,226.52
加：营业外收入		173,129.00	106,450.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		1,219,805.10	900,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		1,255,947,114.57	344,774,676.52
减：所得税费用		12,237,713.65	15,213,601.97
四、净利润		1,243,709,400.92	329,561,074.55
五、其他综合收益的税后净额		2,676,654,931.93	2,713,908,319.45
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
3.			
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益		2,676,654,931.93	2,713,908,319.45
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		-66,311,704.05	194,136,221.04
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,736,001,140.00	2,518,110,000.00
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. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		6,965,495.98	1,662,098.41
六、综合收益总额		3,920,364,332.85	3,043,469,394.00

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长：



总经理：



财务总监：



母公司现金流量表

2015年度

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		41,617,043.99	28,424,737.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,312,278,829.74	2,008,881,370.44
经营活动现金流入小计		3,353,895,873.73	2,037,306,108.42
购买商品、接受劳务支付的现金		13,580,083.76	6,398,349.17
支付给职工以及为职工支付的现金		67,946,882.91	82,574,268.68
支付的各项税费		11,963,042.64	4,391,294.36
支付其他与经营活动有关的现金		6,374,724,100.18	4,638,417,584.39
经营活动现金流出小计		6,468,214,109.49	4,731,781,496.60
经营活动产生的现金流量净额		-3,114,318,235.76	-2,694,475,388.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		1,576,987.08	41,950,000.00
取得投资收益收到的现金		1,183,399,603.72	409,075,191.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,160,960.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			125,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,192,137,550.80	576,525,191.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		331,412.00	8,137,788.65
投资支付的现金		1,785,753,000.00	154,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		490,570,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,276,654,412.00	162,437,788.65
投资活动产生的现金流量净额		-1,084,516,861.20	414,087,402.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,900,000,000.00
取得借款收到的现金		8,080,000,000.00	204,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,080,000,000.00	4,104,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,715,000,000.00	580,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		708,018,026.38	672,867,372.23
支付其他与筹资活动有关的现金		75,730,000.00	79,200,000.00
筹资活动现金流出小计		2,498,748,026.38	1,332,067,372.23
筹资活动产生的现金流量净额		5,581,251,973.62	2,771,932,627.77
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		1,382,416,876.66	491,544,642.22
加：年初现金及现金等价物余额		701,384,224.64	209,839,582.42
六、期末现金及现金等价物余额		2,083,801,101.30	701,384,224.64

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长：

陈代

总经理：

武晓

财务总监：

王肖红

母公司股东权益变动表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 北京城建投资发展股份有限公司

附注十五

项目	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	1,567,040,000.00		4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,567,040,000.00		4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70
三、本年增减变动金额					2,676,654,931.93		124,370,940.09	696,237,660.83	3,497,263,532.85
(一) 综合收益总额					2,676,654,931.93			1,243,709,400.92	3,920,364,332.85
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积							124,370,940.09	-547,471,740.09	-423,100,800.00
2. 对股东的分配							124,370,940.09	-124,370,940.09	
3. 其他								-423,100,800.00	-423,100,800.00
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	1,567,040,000.00		4,422,540,803.59		5,690,286,408.73		680,279,827.57	3,411,339,789.66	15,771,486,829.55

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

董事长:

总经理:

财务总监:



北京城建投资发展股份有限公司

2015 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57 号文批准，由北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305 号批复批准，本公司于 1998 年 12 月 9 日发行人民币普通股 10,000 万股，发行后总股本 40,000 万股，注册资本为人民币 40,000 万元。

根据本公司 2000 年年度股东大会审议通过的《2000 年度利润分配预案及资本公积金转增股本方案》，本公司以 2000 年 12 月 31 日总股本 40,000 万股为基数，以资本公积金每 10 股转增 5 股（每股面值 1 元）。本次变更共转增股本 20,000 万股，变更后注册资本为人民币 60,000 万元。

2007 年 1 月 17 日，根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11 号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》，本公司向社会非公开定向发行人民币普通股 14,100 万股，变更后的注册资本为人民币 74,100 万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第 1-5 号验资报告验证确认。

根据本公司 2009 年年度股东大会审议通过的《2009 年利润分配及资本公积转增方案》，以 2009 年 12 月 31 日总股本 74,100 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 14,820 万股，转增后公司总股本增加至 88,920 万股，注册资本为人民币 88,920 万元，业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第 261 号”验资报告验证。

根据本公司 2013 年年度股东大会审议通过的《2013 年度利润分配方案》，以 2013 年 12 月 31 日总股本 88,920 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 17,784 万股，转增后公司总股本增加至 106,704 万股，注册资本为人民币 106,704 万元。

2014 年 4 月 16 日，本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]397 号），核准本公司非公开发行新股。截至 2014 年 8 月 15 日，本公司非公开发行普通股 50,000 万股，本次变更业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）XYZH/2014A8011 号《验资报告》验证。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 156,704.00 万股，注册资本为 156,704.00 万元。

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层。

办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦。

(二) 经营范围

本公司系房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询(不含中介服务)；环保技术开发、技术服务。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2016 年 3 月 24 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 28 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40%	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00%	80.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00%	50.00%
首城（天津）投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建（海南）地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京新城时代房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00%	70.00%
北京城建隆达置业有限公司	控股子公司	3	55.00%	55.00%
北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00%	57.00%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建一期(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	特殊目的主体	2		
北京城建二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	特殊目的主体	2		

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加五户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
北京城建成都置业有限公司	投资设立
北京城建万科天运置业有限公司	股权收购
北京城建兴顺房地产开发有限公司	投资设立
北京城建一期(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	投资设立
北京城建二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	投资设立

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后,计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并,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,合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的,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;购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的,以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和,作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五)合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策:本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各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。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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，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：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六)合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(七)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八)外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(九)金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 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；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定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。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债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；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该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；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的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差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已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,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)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(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,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,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(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。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于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余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十) 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

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 500 万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据:

账龄分析法组合	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计,参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
无风险组合	根据业务性质,认定无信用风险,包括:押金、保证金、城建集团内关联方等

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

本公司按账龄组合计提坏账准备时,对具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备,其中对应收账款中的应收物业费、供暖费等账龄组合,按应收账款计提比例 2 计提;其余应收账款按应收账款计提比例 1 计提。各计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 1(%)	应收账款计提比例 2(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5.00	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00	10.00
2—3 年	15.00	40.00	15.00
3 年以上	20.00	100.00	20.00

②采用其他方法计提坏账准备的

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
无风险组合	--	--

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为:存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为:根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十一)存货

1. 存货的分类

存货是指本公司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。主要包括:开发成本、开发产品及周转材料。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业;开发产品是指已建成、待出售的物业。

2. 存货的计价方法

本公司外购存货按取得时实际成本计价,开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后,本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的建筑面积分摊计入开发产品。

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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

6. 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

(十二)划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分(或非流动资产)确认为持有待售组成部分：

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十三)长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司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;并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,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盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后,恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额,调整长期股权投资的账面价值,并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资,因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,在编制个别财务报表时,按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(十四)投资性房地产

本公司对投资性房地产采用公允模式进行后续计量，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
2. 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	25-40 年	5	2.38-3.80
运输设备	直线法	5-10 年	5	9.50-19.00
其他	直线法	5-10 年	5	9.50-19.00

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司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移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司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。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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。

(十六) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七)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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，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

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(十八)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括专利技术、非专利技术等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产,其成本包括:开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产,在持有期间内不摊销,每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的,在每个会计期间继续进行减值测试。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十九)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

资产可收回金额的估计，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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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）。

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，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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，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。

(二十)长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	

(二十一)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本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。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十二)预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十三)股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十四)优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(二十五)收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

本公司的主营业务为房地产开发、销售，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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) 已经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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 建造合同收入的确认依据和方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例【或：已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、或：实际测定的完工进度】确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 合同总收入能够可靠地计量；
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 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。
- 2) 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。

(3) 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

5. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十六)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

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。

(二十七)递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

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

对于与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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项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）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、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。

(二十八) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	售房款及拆迁劳务收入、物业服务收入、房屋租赁收入等	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地增值税（注 1）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税（注 2）	供热收入	3%、13%

注 1：依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2% 的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》（京建发[2010]677 号），销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3% 预缴土地增值税。

本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。

注 2：本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司房山分公司为增值税小规模纳税人，供热收入增值税适用 3% 的税率；本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司本部为增值税一般纳税人，供热收入增值税适用 13% 的税率。

(二) 税收优惠政策及依据

根据财政部、国家税务总局发财税[2011]118 号《关于继续执行供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，包括北京市在内的“三北”地区供热企业自 2011 年供暖期至 2015 年 12 月 31 日，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	677,922.95	1,191,255.44
银行存款	6,978,554,386.51	6,531,663,333.14
其他货币资金	15,967,487.36	67,115,203.28
合 计	6,995,199,796.82	6,599,969,791.86

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
按揭保证金	13,207,763.10	13,511,461.49

注释2. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	7.49	8,449,815.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	102,670,445.94	91.04	14,525,153.79	14.15	88,145,292.15
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,652,748.68	1.47	1,652,748.68	100.00	
合计	112,773,009.62	100.00	24,627,717.47	—	88,145,292.15

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	8,449,815.00	8.99	8,449,815.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	83,907,660.46	89.25	12,068,384.39	14.38	71,839,276.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,652,748.68	1.76	1,652,748.68	100.00	
合计	94,010,224.14	100.00	22,170,948.07	—	71,839,276.07

应收账款分类的说明：

（1）期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回

(2) 组合中, 按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	35,871,620.62	1,793,581.03	5.00
1—2 年	4,517,349.93	451,734.99	10.00
2—3 年	12,707,540.78	1,906,131.12	15.00
3 年以上	10,426,837.10	2,085,367.42	20.00
合计	63,523,348.43	6,236,814.56	—

续:

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,727,399.46	536,369.97	5.00
1—2 年	14,879,423.78	1,487,942.38	10.00
2—3 年	7,940,000.00	1,191,000.00	15.00
3 年以上	3,286,837.10	657,367.42	20.00
合计	36,833,660.34	3,872,679.77	—

(3) 组合中, 按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	15,813,242.02	790,662.10	5.00
1—2 年	6,011,196.35	601,119.63	10.00
2—3 年	4,280,405.63	1,712,162.25	40.00
3 年以上	5,184,395.25	5,184,395.25	100.00
合计	31,289,239.25	8,288,339.23	—

续:

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,142,787.66	457,139.39	5.00
1—2 年	5,200,036.34	520,003.63	10.00
2—3 年	2,705,237.36	1,082,094.94	40.00
3 年以上	6,136,466.66	6,136,466.66	100.00
合计	23,184,528.02	8,195,704.62	—

(4) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	7,857,858.26		

续:

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	23,889,472.10		

期末无风险组合的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
基建工程款	5,873,026.38			无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	1,984,831.88			无回收风险
合计	7,857,858.26			

(5) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚、于波	110,225.00	110,225.00	100.00	预计无法收回
合计	1,652,748.68	1,652,748.68		

2. 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款

单位名称	期末余额		期初余额	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备
北京城建集团有限责任公司 项目开发部	500,000.00	35,000.00		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末 余额的比例 (%)	已计提坏账准备
北京市保障性住房建设投资中心	25,589,460.00	22.69	1,279,473.00
北京大学结算中心	10,575,976.80	9.38	1,942,375.36
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	7.49	8,449,815.00
基建工程款	5,873,026.38	5.21	
北京强佑房地产开发有限公司	4,190,000.00	3.72	564,000.00
合计	54,678,278.18	48.49	12,235,663.36

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	759,863,000.91	76.33	1,333,292,257.52	80.37
1 至 2 年	136,758,465.39	13.74	221,108,898.48	13.33
2 至 3 年	18,385,711.01	1.85	38,841,383.97	2.34
3 年以上	80,429,013.55	8.08	65,635,063.33	3.96
合计	995,436,190.86	100.00	1,658,877,603.30	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
预缴流转税	106,588,579.17	1-3 年及以上	预缴税金
预缴土地增值税	67,335,927.18	1-3 年及以上	预缴税金
北京市供用电建设承包公司	20,000,000.00	1-2 年	合同未履行完毕
北京绿迪源园林绿化有限责任公司	9,850,000.00	1-2 年	尚未开工
北京宣正建筑工程有限公司	7,371,410.55	1-2 年	尚未开工
合 计	211,145,916.90		

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
预缴流转税	521,339,907.29	52.37	2012-2015 年	未最终结算
预缴土地增值税	242,435,806.65	24.35	2012-2015 年	未最终结算
北京市供用电建设承包公司	38,577,052.00	3.88	2014-2015 年	合同未履行完毕
景天下(北京)园林市政工程有限公司	12,048,841.00	1.21	2015 年	未最终结算
北京绿迪源园林绿化有限责任公司	11,750,000.00	1.18	2014-2015 年	未最终结算
合计	826,151,606.94	82.99		

4. 年末预付款项中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注释4. 应收利息

项 目	期末余额	期初余额
北京市天银地热开发有限责任公司	1,135,850.80	710,865.47

注释5. 应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值 及其原因
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	2-3 年	尚未支付	否

注释6. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,306,806,284.27	99.24	9,832,962.13	0.75	1,296,973,322.14
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,980,883.60	0.76	9,980,883.60	100.00	
合计	1,316,787,167.87	100.00	19,813,845.73	—	1,296,973,322.14

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	669,870,015.92	98.53	26,537,690.59	3.96	643,332,325.33
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,980,883.60	1.47	9,980,883.60	100.00	
合计	679,850,899.52	100.00	36,518,574.19	—	643,332,325.33

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,540,301.14	727,015.06	5.00
1—2 年	35,009,504.40	3,500,950.44	10.00
2—3 年	3,965,907.53	594,886.13	15.00
3 年以上	25,050,552.50	5,010,110.50	20.00
合计	78,566,265.57	9,832,962.13	—

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	432,156,340.85	21,607,817.05	5.00
1—2 年	2,706,056.97	270,605.71	10.00
2—3 年	10,131,449.01	1,519,717.35	15.00
3 年以上	15,697,752.40	3,139,550.48	20.00
合计	460,691,599.23	26,537,690.59	—

（2）组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	1,228,240,018.70		

续：

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	209,178,416.69		

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京市土地整理储备中心	1,010,000,000.00	保证金
北京市昌平区土地储备中心	100,000,000.00	保证金
吴绪庆、汪宏坤	25,788,521.25	子公司小股东无回收风险
北京华威家具制造有限公司	24,500,000.00	子公司小股东无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93	关联方无收回风险
北京市土地储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	保证金
新型墙体材料基金	5,746,171.92	专项基金
北京易达创意装饰有限公司	5,000,000.00	子公司小股东无回收风险
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	3,314,835.00	保证金
北京城建北方建设有限责任公司	2,565,320.31	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建一建设发展有限公司	1,450,235.75	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建六建设工程有限公司	1,358,738.57	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建四建设工程有限公司	1,217,170.25	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建七建设工程有限公司	1,197,600.00	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建十六建筑工程有限公司	1,029,833.12	代垫工程施工水电费（关联方）
小额款项合计	14,196,049.60	无收回风险
合计	1,228,240,018.70	—

(3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
代垫工程项目—电费	2,346,021.23	2,346,021.23	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回
其他	4,270,379.37	4,270,379.37	100.00	预计无法收回
合计	9,980,883.60	9,980,883.60		

2. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
保证金	1,142,433,459.15	141,181,557.84
押金	3,751,823.45	2,753,688.25
备用金	1,468,395.64	1,505,535.15
往来款	115,053,140.04	489,555,773.55
代垫款	54,080,349.59	44,854,344.73
合计	1,316,787,167.87	679,850,899.52

3. 持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款

单位名称	期末余额		期初余额	
	其他应收款	坏账准备	其他应收款	坏账准备
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市土地整理储备中心	土储保证金	1,010,000,000.00	1 年以内	76.70	
北京市昌平区土地储备中心	土储保证金	100,000,000.00	2 至 3 年	7.59	
吴绪庆、汪宏坤	往来款	25,788,521.25	5 年以内	1.96	
北京华威家具制造有限公司	往来款	24,500,000.00	5 年以内	1.86	
北京城建房地产开发有限公司	往来款	20,875,542.93	3 年以内	1.59	
合计		1,181,164,064.18		89.70	

注释7. 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	766,550.83		766,550.83	767,724.90		767,724.90
开发成本	34,255,596,767.34	6,003,143.97	34,249,593,623.37	28,114,897,745.86	6,003,143.97	28,108,894,601.89
开发产品	7,884,016,255.06	84,369,007.36	7,799,647,247.70	4,130,429,696.94	15,052,676.65	4,115,377,020.29
合计	42,140,379,573.23	90,372,151.33	42,050,007,421.90	32,246,095,167.70	21,055,820.62	32,225,039,347.08

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	6,003,143.97						6,003,143.97
其中：南苑项目	5,531,159.97						5,531,159.97
62 号院项目	471,984.00						471,984.00
开发产品	15,052,676.65	69,316,330.71					84,369,007.36
其中：龙樾湾(重庆)	12,183,587.80	43,991,865.84					56,175,453.64
重庆熙城项目	2,869,088.85	25,324,464.87					28,193,553.72
合计	21,055,820.62	69,316,330.71					90,372,151.33

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
世华龙樾项目	160,047,290.74	96,549,372.81	26,632,240.88		229,964,422.67	6.35
海梓府项目 (原亦庄项目)	99,314,771.86	100,731,433.60	33,615,904.44		166,430,301.02	7.06
大兴魏善庄项目		137,397,140.25			137,397,140.25	8.29
顺义平各庄项目	44,694,898.60	62,994,615.44			107,689,514.04	5.18
龙樾湾(重庆)项目	52,593,512.82	25,657,011.43	5,653,627.83		72,596,896.42	6.88
重庆熙城项目	23,434,613.59	4,008,075.56	10,324,625.39	9,021,254.20	8,096,809.56	7.24
成都龙樾湾	227,718,274.28	56,230,608.81	45,313,886.66		238,634,996.43	6.93
龙樾熙城		32,743,949.08			32,743,949.08	5.78
徜徉集项目	1,029,376.51	49,479,397.43	29,808,427.21		20,700,346.73	6.46
北京理工大学 2 号 地项目	69,814,755.33	88,198,804.04			158,013,559.37	5.16
上河湾项目	164,959,156.87	45,226,898.18	203,285,297.96		6,900,757.09	4.73
门头沟永定镇项目		58,368,044.93			58,368,044.93	8.50
北七家项目	1,750,400.65	27,004,832.69			28,755,233.34	6.27
世华泊郡项目	36,050,778.46		13,170,491.85		22,880,286.61	
首城国际中心项目	5,491,698.46		3,483,942.92		2,007,755.54	
东坝项目		16,334,933.15			16,334,933.15	6.00
首城汇景湾项目	73,154,784.00	56,383,830.81	19,220,221.93		110,318,392.88	6.00
首城南湖 1 号项目	22,710,299.85	21,147,247.27	3,530,313.83		40,327,233.29	7.13
瀛海项目		47,153,715.98			47,153,715.98	8.50
动感花园项目	152,618,946.32	16,640,085.39			169,259,031.71	5.78
红塘湾项目	39,152,096.27	42,356,035.66			81,508,131.93	5.78
马池口镇项目	125,779,463.38	115,493,829.58			241,273,292.96	9.88
天成家园		6,623,428.61	5,808,805.64		814,622.97	5.56
仁和镇平各庄项目		5,518,151.34			5,518,151.34	4.75
合 计	1,300,315,117.99	1,112,241,442.04	399,847,786.54	9,021,254.20	2,003,687,519.29	

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006 年	2017 年	22.00 亿元	982,956,346.92	961,310,395.84
南苑项目	—	—	—	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	—	—	—	471,984.00	471,984.00
世华龙樾项目	2005 年	2017 年	56.18 亿元	2,141,407,624.75	2,822,317,370.02
海梓府项目	2012 年	2015 年	24.72 亿元		2,323,828,781.02
大兴魏善庄项目	2014 年	2017 年	32.35 亿元	2,854,985,838.09	2,075,337,920.62
顺义平各庄项目	2014 年	2017 年	22.34 亿元	1,801,355,362.35	1,148,200,982.04
台湖项目	暂未定	暂未定	暂未定	1,053,541,386.43	
九水路项目	2016 年	2017 年	15.65 亿元	647,167,674.63	1,591,260.22
金色港湾项目	2012 年	2016 年	0.88 亿元	72,423,437.90	62,176,695.53
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2018 年	25.16 亿元	387,047,744.36	960,549,449.36
重庆熙城项目	2012 年	2016 年	6.00 亿元	214,637,106.49	219,547,323.40
龙樾湾(成都)项目	2011 年	2017 年	42.00 亿元	1,187,391,541.56	1,584,385,956.92
成都熙城项目	2015 年	2020 年	37.41 亿元	1,304,854,742.73	
北京理工大学 2 号地项目	2014 年	2017 年	35.78 亿	2,410,453,787.38	2,034,314,795.54
上河湾项目	2013 年	2016 年	27.85 亿元	235,019,979.23	4,358,982,529.64
门头沟永定镇项目	2015 年	2017 年	42.75 亿元	2,838,954,103.88	
密云土地一级开发项目	2015 年	2019 年	5.00 亿元	1,988,757.65	
北七家项目	2014 年	2017 年	33.95 亿元	1,997,023,823.78	1,668,919,104.55
望坛项目	2009 年	2019 年	167.00 亿元	63,642,326.80	36,598,607.03
瀛海项目	暂未定	暂未定	40.50 亿元	2,397,064,339.08	
首城南湖 1 号项目	2012 年	2016 年	17.00 亿元	953,305,966.21	712,646,104.09
首城汇景湾项目	2012 年	2016 年	35.80 亿元	1,506,516,068.70	1,795,341,033.60
东坝项目	2015 年	2017 年	33.00 亿元	2,412,793,072.71	2,214,699,222.43
红塘湾项目	2014 年	2018 年	40.00 亿元	1,838,169,143.14	1,512,255,591.21
马池口镇项目	2013 年	2017 年	40.00 亿元	1,796,987,735.62	1,615,891,478.83
天成家园	2015 年	2018 年	18.51 亿元	768,712,740.48	
仁和镇平各庄项目	2016 年	2018 年	112.00 亿元	2,381,192,972.50	
合计				34,255,596,767.34	28,114,897,745.86

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
世华水岸项目	2010 年	39,376,429.35		30,951,937.48	8,424,491.87
北苑家园项目	2010 年	53,705,959.88	1,367,460.95	4,638,082.00	50,435,338.83
筑华年项目	2012 年	77,877,990.63	17,495,237.70	30,689,332.10	64,683,896.23
世华龙樾项目	2014 年	108,424,078.82	1,240,814,054.04	988,373,661.32	360,864,471.54
顺悦居项目	2014 年	55,982,346.03	47,688,569.47	5,908,420.20	97,762,495.30
海梓府项目	2015 年		2,980,298,267.77	500,625,718.23	2,479,672,549.54
尚源·印象项目	2007 年	4,300,611.52		1,669,324.68	2,631,286.84
燕城大厦项目	2001 年	69,838.48		32,569.54	37,268.94
龙樾湾（重庆）项目	2014 年	126,004,381.44	807,855,328.92	115,546,003.49	818,313,706.87
重庆熙城项目	2012 年	473,885,873.71	81,451,311.70	189,312,924.26	366,024,261.15
龙樾湾(成都)项目	2014 年	245,275,950.89	757,839,805.36	510,781,275.81	492,334,480.44
徜徉集项目	2014 年	1,223,518,807.48	136,911,396.51	305,792,145.78	1,054,638,058.21
上河湾项目	2015 年		2,273,580,075.03	1,640,256,349.10	633,323,725.93
花市枣苑项目	2006 年	1,494,193.11			1,494,193.11
世华泊郡项目	2014 年	761,273,981.57	81,739,654.91	153,988,152.98	689,025,483.50
首城南湖 1 号项目	2014 年	228,615,772.60	-832,084.68	134,593,633.62	93,190,054.30
首城汇景湾项目	2014 年	425,342,651.05	563,375,054.15	512,767,033.38	475,950,671.82
首城国际中心项目	2013 年	83,495,257.66	-9,571,067.89	35,454,714.75	38,469,475.02
兴业嘉园项目	2013 年	220,746,396.74	9,490,044.99	125,576,401.55	104,660,040.18
时代新苑项目	2010 年	1,039,175.98		1,039,175.98	
天成家园项目	2015 年		271,424,113.20	219,343,807.76	52,080,305.44
合计		4,130,429,696.94	9,260,927,222.13	5,507,340,664.01	7,884,016,255.06

如存在分期开发，上述竣工时间为项目最早的竣工时间。

注释8. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的委托贷款		400,000,000.00

注释9. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款		400,000,000.00
待抵扣进项税	660,074.39	589,782.13
理财产品	94,200,000.00	
合计	94,860,074.39	400,589,782.13

注释10. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	7,644,844,855.27	153,742,624.53	7,491,102,230.74	3,899,490,335.27	153,742,624.53	3,745,747,710.74
按公允价值计量	7,392,881,520.00		7,392,881,520.00	3,484,880,000.00		3,484,880,000.00
按成本计量	251,963,335.27	153,742,624.53	98,220,710.74	414,610,335.27	153,742,624.53	260,867,710.74
其他						
合计	7,644,844,855.27	153,742,624.53	7,491,102,230.74	3,899,490,335.27	153,742,624.53	3,745,747,710.74

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	387,400,000.00			387,400,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	7,005,481,520.00			7,005,481,520.00
减：已计提减值金额				
公允价值	7,392,881,520.00			7,392,881,520.00

3. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京首都国际投资管理有限责任公司	12.84	153,742,624.53			153,742,624.53
北京城建中地投资有限公司	7.50	750,000.00			750,000.00
二十一世纪空间技术应用股份有限公司	4.94		97,353,000.00		97,353,000.00
锦州银行股份有限公司	2.25	260,000,000.00		260,000,000.00	
北京中和枣苑物业管理有限责任公司	3.33	117,710.74			117,710.74
合计		414,610,335.27	97,353,000.00	260,000,000.00	251,963,335.27

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53			153,742,624.53	
北京城建中地投资有限公司					
二十一世纪空间技术应用股份有限公司					
锦州银行股份有限公司					15,600,000.00
北京中和枣苑物业管理有限责任公司					
合计	153,742,624.53			153,742,624.53	15,600,000.00

4. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具-按公允价值计量	可供出售权益工具-按成本计量	可供出售债务工具	其他	合计
期初已计提减值金额		153,742,624.53			153,742,624.53
本年计提					
其中：从其他综合收益转入					
本年减少					
其中：期后公允价值回升转回					
期末已计提减值金额		153,742,624.53			153,742,624.53

注释11. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他
联营企业									
北京城建万科天运置业有限公司	15,247,074.90			-1,561,649.32					-13,685,425.58
北京市天银地热开发有限责任公司	22,718,949.84			2,065,753.19					
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,045,281.48		1,576,987.08	531,705.60					24,784,703.03
北京科技园建设（集团）股份有限公司	667,847,875.25			50,242,251.29	-4,274,478.21		56,000,000.00		657,815,648.33
深圳市中科招商创业投资有限公司	576,334,591.91			108,033,273.27	-62,037,225.84		78,600,000.00		543,730,639.34
国奥投资发展有限公司	113,482,835.25			-34,072,118.81					79,410,716.44
北京城建(上海)股权投资管理有限公司		40,000,000.00		1,906,706.64					41,906,706.64
合计	1,396,676,608.63	40,000,000.00	1,576,987.08	127,145,921.86	-66,311,704.05		134,600,000.00		-13,685,425.58
									1,347,648,413.78

说明：

北京城建万科天运置业有限公司其他减少为本期收购其他股东股权，拥有其控制权，从而将其纳入合并范围。

注释12. 投资性房地产

1. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 期初余额	2,312,993,284.44			2,312,993,284.44
二. 本期变动	281,980,658.21			281,980,658.21
1. 外购增加				
2. 存货\固定资产\在建工程转入	162,215,482.59			162,215,482.59
3. 企业合并增加				
4. 股东投入增加				
5. 其他增加				
6. 处置减少	4,040,155.49			4,040,155.49
7. 其他转出减少				
8. 公允价值变动	123,805,331.11			123,805,331.11
三. 期末余额	2,594,973,942.65			2,594,973,942.65

2. 投资性房地产的说明

投资性房地产抵押情况见附注六、注释 27（11）。

注释13. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	153,858,748.52	28,980,261.81	32,146,150.04	214,985,160.37
2. 本期增加金额		1,817,113.99	4,401,882.80	6,218,996.79
购置		1,817,113.99	4,354,553.80	6,171,667.79
在建工程转入				
企业合并增加			47,329.00	47,329.00
股东投入				
融资租入				
其他转入				
3. 本期减少金额		327,690.00	1,560,397.80	1,888,087.80
处置或报废		327,690.00	1,560,397.80	1,888,087.80
融资租出				
其他转出				
4. 期末余额	153,858,748.52	30,469,685.80	34,987,635.04	219,316,069.36
二. 累计折旧				

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合计
1. 期初余额	11,502,883.53	13,151,849.69	19,293,805.74	43,948,538.96
2. 本期增加金额	4,095,539.20	3,209,403.66	4,108,701.78	11,413,644.64
计提	4,095,539.20	3,209,403.66	4,104,423.00	11,409,365.86
企业合并增加			4,278.78	4,278.78
其他转入				
3. 本期减少金额		327,690.00	1,468,513.22	1,796,203.22
处置或报废		327,690.00	1,468,513.22	1,796,203.22
融资租出				
其他转出				
4. 期末余额	15,598,422.73	16,033,563.35	21,933,994.30	53,565,980.38
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
计提				
企业合并增加				
其他转入				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
融资租出				
其他转出				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	138,260,325.79	14,436,122.45	13,053,640.74	165,750,088.98
2. 期初账面价值	142,355,864.99	15,828,412.12	12,852,344.30	171,036,621.41

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

2005 年 12 月 28 日, 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位, 作为北京城建兴华地产有限公司的办公场所。该资产实际购买价格为 42,023,700.00 元。截至 2015 年 12 月 31 日, 北京城建兴华地产有限公司尚有 8,628,074.00 元房款未支付, 房屋已移交, 产权变更尚未办理完毕。

注释14. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公室装修费	2,456,962.69	2,636,089.60	2,775,798.69		2,317,253.60
样板间	923,056.00		923,056.00		
园林景观区	7,054,438.58		7,054,438.58		
租车费		446,040.00			446,040.00
合计	10,434,457.27	3,082,129.60	10,753,293.27		2,763,293.60

注释15. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土地增值税	1,560,952,936.42	390,238,234.10	1,139,720,587.42	284,930,146.87
预售房款	776,545,961.70	194,136,490.44	533,045,585.19	133,261,396.29
资产减值准备	276,821,539.54	69,205,384.91	219,657,749.71	54,914,437.44
预提开发成本	87,493,772.02	21,873,443.02	91,344,930.87	22,836,232.73
内部利润	102,134,859.92	25,533,714.98	58,907,363.52	14,726,840.88
可抵扣亏损	46,160,138.35	11,540,034.59	29,454,364.98	7,363,591.25
投资性房地产公允价值变动	20,716,977.35	5,179,244.34	22,805,235.99	5,701,308.99
销售代理费	18,751,223.38	4,687,805.84	14,675,454.36	3,668,863.59
预提费用	1,126,768.03	281,692.01	1,126,768.03	281,692.01
可抵扣广告宣传费	3,552,766.91	888,191.73		
合计	2,894,256,943.62	723,564,235.96	2,110,738,040.07	527,684,510.05

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	7,005,481,520.00	1,751,370,380.00	3,357,480,000.00	839,370,000.00
投资性房地产公允价值调整	1,285,139,833.88	321,284,958.47	1,162,878,586.97	290,719,646.74
长期股权投资折价差额	21,001,647.95	5,250,411.99	21,001,647.95	5,250,411.99
合计	8,311,623,001.83	2,077,905,750.46	4,541,360,234.92	1,135,340,058.73

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	24,301,397.55	13,830,217.70
可抵扣亏损	53,638,880.64	74,519,364.52
合计	77,940,278.19	88,349,582.22

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认部分可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的递延所得税资产。

4. 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	期末余额	期初余额	备注
2015 年		414,174.71	
2016 年	2,314,385.55	4,574,090.34	
2017 年	17,116,834.50	17,442,671.13	
2018 年	1,358,585.11	14,740,687.80	
2019 年	12,256,735.02	37,347,740.54	
2020 年	20,592,340.46		
合计	53,638,880.64	74,519,364.52	

注释16. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
委托贷款		400,000,000.00
减：一年内到期的委托贷款		400,000,000.00
合计		

注释17. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期计提	本期转入	本期转回	本期转出	
坏账准备	58,689,522.26		1,500.00	14,249,459.06		44,441,563.20
存货跌价准备	21,055,820.62	69,316,330.71				90,372,151.33
可供出售金融资产减值准备	153,742,624.53					153,742,624.53
合计	233,487,967.41	69,316,330.71	1,500.00	14,249,459.06		288,556,339.06

注释18. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	20,000,000.00	

注释19. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,524,086,100.58	3,516,201,824.03
应付土地拆迁款	803,272,261.83	924,633,181.68
应付销售佣金	19,467,974.60	36,824,388.00
应付面积退差款	222,720.00	6,103,533.00
预提土地增值税	1,889,835,104.19	1,462,110,339.45
其他	4,892,242.60	490,570,000.00
合计	6,241,776,403.80	6,436,443,266.16

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
预提土地增值税	1,461,559,508.54	尚未进行土地增值税清算
石榴庄项目一期预提土地征用拆迁补偿费	419,732,856.73	尚未结算
中央农业广播电视学校拆迁回建款暂估	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建亚泰建设集团有限公司	119,304,016.12	未结算（关联方）
北京城建一建设发展有限公司	72,960,367.87	未结算（关联方）
合计	2,242,916,249.26	

2. 年末应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

注释20. 预收款项

1. 预收账款情况

项 目	期末余额	期初余额
房款	9,432,148,120.25	7,098,105,336.82
房屋租金	52,456,403.92	46,724,217.37
供暖费	40,868,320.92	35,955,391.57
物业费	26,533,696.43	24,591,116.07
其他	17,857,145.38	10,391,464.20
合计	9,569,863,686.90	7,215,767,526.03

2. 预收房款情况如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	7,314,184.00	245,169.00	已竣工	99.88
筑华年项目	17,428,376.23	24,450,062.73	已竣工	100.00
世华龙樾项目	1,377,782,429.52	1,446,450,624.00	2017 年	75.87
顺悦居项目	2,280,657.00	8,544,456.00	已竣工	99.70
海梓府项目（原亦庄项目）	955,980,529.52	370,193,370.00	已竣工	40.94
大兴魏善庄项目	845,868,761.00		2017 年	24.14
金色港湾	63,589,454.88		2016 年	37.63
重庆熙城项目	208,794,278.55	187,665,117.51	2016 年	20.24
龙樾湾(重庆)项目	153,378,450.69	245,993,431.00	2016 年	66.72
龙樾湾(成都)项目	574,238,685.10	695,949,163.10	2017 年	38.27
成都熙城项目	24,573,779.00		2020 年	0.52
徜徉集项目	508,793,283.00	566,400,086.00	已竣工	85.70
北京理工大学 2 号地项目	908,634,444.00	709,130,000.00	2017 年	24.87
上河湾项目	94,897,827.76	1,629,932,765.48	2016 年	68.60
门头沟上悦居项目	297,086,281.00		2017 年	30.00
世华泊郡项目	497,217,713.00	130,525,225.00	已竣工	95.43

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
北七家项目	1,500,765,366.00	413,277,487.00	2017 年	41.25
首城国际中心项目	3,911,639.00	13,150,049.00	已竣工	99.50
东坝项目	487,039,988.00		2016 年	53.10
首城汇景湾项目	336,271,748.00	597,204,739.00	2016 年	16.95
首城南湖 1 号项目	246,806,063.00	50,745,839.00	2016 年	7.40
红塘湾项目	192,317,547.00		2018 年	31.77
兴业嘉园项目	121,176,453.00	8,247,753.00	已竣工	93.00
天成家园项目	6,000,182.00		2018 年	11.97
合计	9,432,148,120.25	7,098,105,336.82		

3. 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
北京市海淀区人民政府房屋征收办公室	147,199,715.00	未达到收入确认条件
北京万盛鸿源投资管理有限公司	7,500,000.00	未达到收入确认条件
个人 1	6,428,146.00	未达到收入确认条件
个人 2	5,871,224.00	未达到收入确认条件
个人 3	5,858,630.00	未达到收入确认条件
合计	172,857,715.00	

注释21. 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
短期薪酬	22,094,888.29	492,961,822.81	453,843,554.89	61,213,156.21
离职后福利-设定提存计划	593,752.81	69,647,007.94	69,372,475.95	868,284.80
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	22,688,641.10	562,608,830.75	523,216,030.84	62,081,441.01

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	20,595,821.05	424,089,639.24	388,186,191.59	56,499,268.70
职工福利费		14,536,696.54	14,536,696.54	
社会保险费	1,302,144.96	21,006,572.00	20,771,651.82	1,537,065.14
其中：基本医疗保险费	1,030,255.82	18,794,673.81	18,563,097.27	1,261,832.36
补充医疗保险				
工伤保险费	6,616.51	742,809.32	739,788.02	9,637.81
生育保险费	265,272.63	1,469,088.87	1,468,766.53	265,594.97

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
住房公积金	196,922.28	22,097,686.12	22,049,055.12	245,553.28
工会经费和职工教育经费		11,231,228.91	8,299,959.82	2,931,269.09
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
其他短期薪酬				
合 计	22,094,888.29	492,961,822.81	453,843,554.89	61,213,156.21

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
基本养老保险	20,189.17	35,515,772.53	35,455,696.82	80,264.88
失业保险费	573,563.64	1,742,892.91	1,738,232.35	578,224.20
企业年金缴费		32,388,342.50	32,178,546.78	209,795.72
合计	593,752.81	69,647,007.94	69,372,475.95	868,284.80

注释22. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	86,039,889.41	138,119,006.74
企业所得税	236,120,001.14	210,465,074.39
个人所得税	14,168,048.58	13,237,821.79
城市维护建设税	5,104,637.04	8,850,341.86
土地使用税	49,539.00	296,294.70
印花税	2,621,448.10	
土地增值税	28,661,258.50	26,347,911.67
教育费附加	2,590,113.01	4,253,739.28
地方教育费附加	1,425,087.65	2,744,283.90
价格调控基金	19,438.90	59,650.06
其他	46,506.27	13,176.85
合计	376,845,967.60	404,387,301.24

注释23. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期应付款利息	1,200,000.00	1,500,000.00
企业债券利息	120,273,333.33	13,940,000.00
合 计	121,473,333.33	15,440,000.00

注释24. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
个人股股东	19,200.00	19,200.00	个人股东撤资，尚未支付
北京城市开发集团有限责任公司	81,875,400.00	70,000,000.00	
北京城建集团有限责任公司		103,000,000.00	
合计	81,894,600.00	173,019,200.00	

注释25. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
质保金	83,959,305.88	74,347,175.03
押金及保证金	39,535,974.32	38,514,393.23
代收款	253,436,755.40	197,013,706.87
往来款	1,027,852,855.04	1,645,817,639.36
定金		36,465,527.92
其他	27,431,660.76	53,150,294.59
合计	1,432,216,551.40	2,045,308,737.00

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	248,199,591.89	尚未偿还
北京雪花电器集团公司	232,749,176.13	尚未偿还
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	115,000,000.00	尚未偿还
北京万科企业有限公司	102,217,848.83	尚未偿还
代收契税	59,744,247.90	尚无需缴纳
合计	757,910,864.75	

3. 单项金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
北京雪花电器集团公司	423,749,176.13	往来款
北京天翔嘉业房地产开发有限公司	263,310,333.32	往来款
代收契税	178,450,595.39	代收款
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	121,900,000.00	往来款
北京万科企业有限公司	112,000,000.00	往来款
合计	1,099,410,104.84	

注释26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,608,961,800.00	3,909,062,500.00
其中：质押借款		
抵押借款	2,293,961,800.00	1,059,062,500.00
保证借款	4,535,000,000.00	1,450,000,000.00
信用借款	780,000,000.00	1,400,000,000.00
一年内到期的应付债券	818,903,322.06	
一年内到期的长期应付款	12,000,000.00	
合 计	8,439,865,122.06	3,909,062,500.00

一年内到期的非流动负债说明：

(1) 本公司向中国农业银行亚运村支行借款 800,000,000.00 元，贷款期限自 2013 年 7 月 26 日至 2016 年 7 月 25 日。以本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司密云观光塔住宅小区项目（现上河湾项目）土地使用权及在建工程作抵押。截至 2015 年 12 月 31 日，借款余额为 800,000,000.00 元。

(2) 本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元，贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署（2015）信银营保字第 000010 号的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 30,000,000.00 元。

(3) 本公司向西藏信托有限公司借款 500,000,000.00 元，借款期限为 2015 年 3 月 27 日至 2017 年 3 月 30 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署编号为 TTCO-S-L-BJCJ-201503-BZHT-03 的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 200,000,000.00 元。

(4) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司通过中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 700,000,000.00 元，委托贷款期限为 2011 年 9 月 6 日至 2016 年 3 月 6 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(5) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司通过北京银行总行营业部，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 310,000,000.00 元，委托贷款期限为 2011 年 12 月 26 日至 2016 年 9 月 26 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(6) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向建设银行北环支行取得借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2013 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(7) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向新华信托股份有限公司取得借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 21 日至 2016 年 3 月 21 日。由本公司提供连带保证责任。截至 2015 年 12 月 31 日，借款余额为 400,000,000.00 元。

(8) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向西藏信托有限公司取得借款 1,500,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 28 日至 2016 年 11 月 28 日。由本公司提供连带保证责任。

(9) 本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司向北京银行金运支行借款 340,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 7 日至 2016 年 11 月 7 日。由本公司提供连带责任保证。

(10) 本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司向西藏信托有限公司借款 255,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 27 日至 2016 年 11 月 27 日。由本公司及兴华公司为信托贷款保证人。

(11) 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 8 月 26 日，与中国工商银行平谷支行签订了编号为“2013（平谷）字 0055 号”的 3 年期的贷款合同，借款期限自 2013 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 26 日，贷款金额 550,000,000.00 元，并签订了编号为“2013 年平谷（抵）字 0031 号”的抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 A03-03、A04-01、A04-02、A05-02 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 500,000,000.00 元。

(12) 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 12 月 23 日，与兴业银行东单支行签订了编号为“兴银京东单（2013）中长期字第 7 号”的为期 3 年的贷款合同，借款期限自 2013 年 12 月 27 日至 2016 年 12 月 26 日，贷款金额为 700,000,000.00 元，并签订了编号为“兴银京东单号（2013）抵字第 7-1 号”的抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 B09-01、B10-01 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 700,000,000.00 元。

(13) 本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2013 年 11 月 27 日，与兴业银行天津武清支行签订了编号为“兴津开发 20132862”的为期 3 年的贷款合同，借款期限自 2013 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日，贷款金额 230,000,000.00 元，并签订了编号为“兴津抵押 20132995”、“兴津抵押 20133467”、“兴津抵押 20133468”的抵押合同和编号为“兴津保证 20132996”的保证合同，抵押物为武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和武清区下朱庄街规划路六西侧土地使用权。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 208,061,800.00 元。

(14) 本公司之子公司首城(天津)投资发展有限公司于 2014 年 10 月 31 日,与兴业银行天津分行签订了编号为“兴津开发 20142461”的为期 3 年的贷款合同,借款期限自 2013 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日,贷款金额 340,000,000.00 元,并签订了编号为“兴津抵押 20143278”、“兴津抵押 20143279”、“兴津抵押 20143280”的抵押合同和编号为“兴津保证 20132996”的保证合同,抵押物为玉湖庭苑 4-7 号楼在建工程、悦湖庭苑 1-5 号楼、8-12 号楼 15-23 号楼、24-30 号楼在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日,长期借款余额为 79,900,000.00 元。

(15) 本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日,与中国农业银行北京延庆县支行签订了编号为“11010520150000009”的为期 5 年的贷款合同,贷款金额 530,000,000 元,并签订了编号为“11100220150003753”的抵押合同,抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日,一年内到期的长期借款余额为 6,000,000.00 元。

(16) 中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788 号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准,本公司于 2009 年 9 月 28 日发行公司债券,发行总额 900,000,000.00 元,折价额 9,060,000.00 元,期限 7 年;债券采用单利按年计息,固定年利率为 6.80%,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金,偿还银行借款,调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2014 年 9 月 25 日,本公司回购债券 8000 万元。

注释27. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,019,430,000.00	3,141,646,663.39
保证借款	3,926,332,456.46	7,866,009,740.36
信用借款	837,000,000.00	470,000,000.00
合计	5,782,762,456.46	11,477,656,403.75

长期借款分类的说明:

(1) 本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元,贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署(2015)信银营保字第 000010 号的《保证合同》,为本公司提供连带保证责任。截至 2015 年 12 月 31 日,长期借款余额为 285,000,000.00 元,其中一年内到期的长期借款余额为 30,000,000.00 元。

(2) 本公司向西藏信托有限公司借款 500,000,000.00 元，借款期限为 2015 年 3 月 27 日至 2017 年 3 月 30 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署编号为 TTCO-S-L-BJCJ-201503-BZHT-03 的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 500,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款为 200,000,000.00 元。

(3) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0258 号”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 320,000,000.00 元，并签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0258 号”的抵押合同，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00175 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-29 地块在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 155,500,000.00 元。

(4) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0257 号”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 980,000,000.00 元，并签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0257 号”，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00176 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-25 地块在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 291,690,000.00 元。

(5) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向北京银行股份有限公司绿港国际中心支行取得借款 1,200,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 14 日。由本公司提供连带保证担保责任。

(6) 本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向中信银行股份有限公司总行营业部取得借款 869,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 1 月 29 日至 2017 年 1 月 27 日。由本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 867,000,000.00 元。

(7) 本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 2 月 19 日，与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了编号为“51010520140000171”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 29,000,000.00 元，并签订了编号为“51100620140001564”的最高额抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20,133.48 平方米商业使用地使用权”。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 29,000,000.00 元。

(8) 本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 9 月 24 日，与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了为期 3 年的贷款合同，贷款金额 120,000,000.00 元，并签订了担保抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20,133.48 平方米商业使用地使用权”。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 120,000,000.00 元。

(9) 本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司向北京银行中轴路支行借款 458,432,456.46 元, 借款期限自 2014 年 11 月 17 日至 2017 年 11 月 17 日。由本公司提供连带保证责任。

(10) 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2015 年 6 月 23 日, 与兴业银行股份有限公司北京方庄支行签订了为期 3 年的贷款合同, 贷款金额 900,000,000.00 元, 借款期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 14 日, 并签订了编号“兴银京方(2015)保字第 1-1 号”保证合同, 由本公司提供连带保证责任。截至 2015 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 845,900,000.00 元。

(11) 本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司向华夏银行北京亮马河支行借款 193,000,000.00 元, 借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日。以泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押, 同时由本公司提供连带保证责任。

(12) 本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日, 与中国农业银行北京延庆县支行签订了编号为“11010520150000009”的为期 5 年的贷款合同, 贷款金额 530,000,000.00 元, 并签订了编号为“11100220150003753”的抵押合同, 抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日, 长期借款余额为 236,240,000.00 元, 其中一年内到期的长期借款余额为 6,000,000.00 元。

注释28. 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
09 京城建	820,000,000.00	2009/9/28	7 年	900,000,000.00	817,512,741.83
15 京城建	5,800,000,000.00	2015/7/20	7 年	5,800,000,000.00	
小计	6,620,000,000.00	—	—	6,700,000,000.00	817,512,741.83
其中: 一年内到期的应付债券	820,000,000.00	—	—	900,000,000.00	
合计	6,620,000,000.00	—	—	6,700,000,000.00	817,512,741.83

续:

债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
09 京城建		55,760,000.00	-1,390,580.23		818,903,322.06
15 京城建	5,800,000,000.00	106,333,333.33	71,793,843.88		5,728,206,156.12
小计	5,800,000,000.00	162,093,333.33	70,403,263.65		6,547,109,478.18
其中: 一年内到期的应付债券					818,903,322.06
合计	5,800,000,000.00	162,093,333.33	70,403,263.65		5,728,206,156.12

中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788 号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2009 年 9 月 28 日发行公司债券，发行总额 900,000,000.00 元，折价额 9,060,000.00 元，期限 7 年；债券采用单利按年计息，固定年利率为 6.80%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2014 年 9 月 25 日，本公司回购债券 8000 万元。

中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204 号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2015 年 7 月 21 日发行公司债券，发行总额 5,800,000,000.00 元，期限 7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.40%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。

注释29. 长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期限	年初金额	利率 (%)	应计利息	年末金额	借款条件
北京城建集团有限责任公司（工会）	2013-10-1 至 2016-9-30	12,000,000.00	10.00	1,200,000.00	12,000,000.00	—
减：一年内到期的长期应付款					12,000,000.00	
合计	—	12,000,000.00	—	1,200,000.00		

2. 长期应付款的说明

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司 2013 年与北京城建集团有限责任公司工会签订了《有偿使用送温暖基金的协议》补充协议，约定 2010 年 10 月 1 日关于《有偿使用送温暖基金的协议》继续有效，并作如下补充：(1)基金使用期限为 3 年，自 2013 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日；(2)兴华公司按每季度 300,000.00(年利率 10%)支付使用费，如银行同期贷款利率高于此利率，按银行贷款利率支付使用费。截至 2015 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司应付本金 12,000,000.00 元，利息余额为 1,200,000.00 元。

注释30. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
合伙一期融资	1,960,000,000.00	
合伙二期融资	1,734,400,000.00	
合计	3,694,400,000.00	

其他非流动负债说明：

本公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将对外融资部分确认为负债。

注释31. 股本

项目	期初余额		本期变动增（+）减（-）					期末余额	
	金额	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例（%）
有限售条件股份									
国家持有股									
国有法人持股	50,000,000.00	3.19						50,000,000.00	3.19
其他内资持股	450,000,000.00	28.72				-349,410,257.00	-349,410,257.00	100,589,743.00	6.42
其中：境内法人持股									
有限售条件股份合计	500,000,000.00	31.91				-349,410,257.00	-349,410,257.00	150,589,743.00	9.61
无限售条件股份									
人民币普通股	1,067,040,000.00	68.09						1,416,450,257.00	90.39
无限售条件股份合计	1,067,040,000.00	68.09				349,410,257.00	349,410,257.00	1,416,450,257.00	90.39
股份总额	1,567,040,000.00	100.00						1,567,040,000.00	100.00
其中：城建集团	632,885,693.00	40.39						632,885,693.00	40.39
有限售条件股份	50,000,000.00	3.19						50,000,000.00	3.19
无限售条件股份	582,885,693.00	37.20						582,885,693.00	37.20

注释32. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,797,322,875.17			3,797,322,875.17

注释33. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额				税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用				
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益								
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额								
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	3,249,247,598.22	3,673,394,024.53		934,926,432.15	2,738,467,592.38			5,987,715,190.60
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	321,357,208.61	-66,311,704.05			-66,311,704.05			255,045,504.56
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	2,518,110,000.00	3,648,001,520.00		912,000,380.00	2,736,001,140.00			5,254,111,140.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失								
4、现金流量套期利得或损失的有效部分								
5、外币报表折算差额								
6、存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	409,780,389.61	91,704,208.58		22,926,052.15	68,778,156.43			478,558,546.04
其他综合收益合计	3,249,247,598.22	3,673,394,024.53		934,926,432.15	2,738,467,592.38			5,987,715,190.60

注释34. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	597,568,269.95	124,370,940.09		721,939,210.04

注释35. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	6,454,864,901.38	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	6,454,864,901.38	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,429,031,990.90	—
减：提取法定盈余公积	124,370,940.09	10%
应付普通股股利	423,100,800.00	
其他		
期末未分配利润	7,336,425,152.19	

注释36. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86
其他业务	193,574,362.03	42,654,441.79	221,200,815.65	34,178,282.36
合 计	9,178,203,959.84	5,652,444,677.60	10,011,047,447.62	6,541,330,508.22

2. 主营业务-按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	8,722,472,673.88	5,346,730,181.42	9,618,660,332.16	6,318,674,220.20
物业管理	221,416,409.63	229,670,925.79	161,841,763.04	184,732,484.52
拆迁	40,740,514.30	33,389,128.60	9,344,536.77	3,745,521.14
合 计	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86

3. 主营业务-按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	7,895,217,038.30	4,737,596,184.32	8,903,331,258.93	5,830,232,227.04
重庆	291,256,218.51	226,819,142.06	374,663,821.04	283,902,481.93
成都	635,873,898.00	510,781,275.81	511,851,552.00	393,017,516.89
天津	162,282,443.00	134,593,633.62		
合 计	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86

4. 主营业务-按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
筑华年	35,667,539.00	19,504,156.94	98,942,188.00	52,755,308.02
世华龙樾	2,357,951,134.00	988,373,661.32	2,745,847,525.00	1,488,819,733.24
顺悦居	7,691,893.60	5,908,420.20	1,145,338,479.00	1,015,853,430.24
海梓府	796,096,343.00	500,625,718.23		
世华泊郡	467,878,267.00	153,988,152.98	1,736,160,816.00	1,185,190,005.01
徜徉集	450,370,585.00	305,792,145.78	1,002,461,966.00	750,400,998.86
首城国际	105,633,752.00	35,454,714.75	926,255,158.00	415,690,840.18
重庆熙城项目	156,017,915.55	109,571,244.35	203,044,858.06	146,431,575.76
龙樾湾（重庆）	131,518,142.96	115,546,003.49	161,309,265.54	139,441,533.32
龙樾湾（成都）	635,873,898.00	510,781,275.81	511,851,552.00	393,017,516.89
上河湾	2,351,376,657.00	1,640,256,349.10		
兴业嘉园	154,671,584.00	85,239,711.51	381,186,782.00	222,593,576.47
汇景湾	684,832,560.00	512,767,033.38	511,350,226.00	392,589,935.56
南湖 1 号	162,282,443.00	134,593,633.62	120,253,724.00	106,539,147.81
天成家园	245,442,610.00	219,343,807.76		
其他	241,324,273.70	272,044,206.59	245,844,092.37	197,828,624.50
合 计	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86

5. 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
北京市保障性住房建设投资中心	489,135,245.00	5.33
北京市建筑设计研究院	37,282,958.00	0.40
北京易事达投资有限公司	23,651,402.40	0.26
江苏振国药业有限公司	10,984,408.00	0.12
个人 4	9,294,462.00	0.10
合 计	570,348,475.40	6.21

注释37. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	461,693,836.27	558,524,083.83
城市维护建设税	27,576,656.55	35,303,946.75
教育费附加	13,801,155.78	16,740,503.38
地方教育费附加	9,196,438.75	11,107,222.86
土地增值税	576,432,878.16	164,450,470.02
房产税	3,718,747.30	3,559,937.18
土地使用税	175,167.28	175,167.28
价格调节基金	451,305.48	363,192.62
其他	81,141.22	60,130.11
合计	1,093,127,326.79	790,284,654.03

注释38. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	79,848,129.39	109,586,773.78
销售服务费	73,226,174.04	104,373,390.50
样板间费用	15,460,912.84	24,075,792.44
职工薪酬	19,144,063.96	19,875,686.80
业务经费	21,864,521.25	10,204,911.84
展览费	11,558,011.30	9,699,967.30
委托代销手续费	1,634,959.52	1,346,095.55
折旧费	548,494.35	464,407.82
修理费	32,073.34	19,369.00
其他	6,939,235.69	4,711,023.55
合计	230,256,575.68	284,357,418.58

注释39. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	270,399,532.50	318,468,015.21
办公费	39,577,741.70	43,746,680.99
差旅费	10,715,691.20	19,772,062.61
聘请中介机构费	11,847,274.94	13,797,694.40
业务招待费	12,919,270.49	10,867,297.15
折旧费	9,168,318.53	8,132,543.70
会议费	649,699.34	446,829.00
咨询费	319,360.00	316,860.00

项 目	本期发生额	上期发生额
修理费	1,031,106.45	278,268.56
诉讼费	356,342.00	153,064.50
保险费		13,726.69
研究与开发费		5,700.00
其他	55,559,569.07	68,896,667.71
合计	412,543,906.22	484,895,410.52

注释40. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	145,946,043.18	151,084,419.86
减：利息收入	64,263,224.14	24,060,877.26
汇兑损益		
其他	7,910,725.51	8,802,274.94
合计	89,593,544.55	135,825,817.54

注释41. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-14,249,459.06	12,216,686.27
存货跌价损失	69,316,330.71	15,052,676.65
合计	55,066,871.65	27,269,362.92

注释42. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	32,101,122.53	57,033,225.11

注释43. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	127,145,921.86	-94,080,982.43
其中：北京城建万科天运置业有限公司	-1,561,649.32	-1,752,925.10
北京市天银地热开发有限责任公司	2,065,753.19	1,043,132.85
北京华原兴业房地产经纪有限公司	531,705.60	5,608.19
北京科技园建设（集团）股份有限公司	50,242,251.29	30,732,298.97
深圳市中科招商创业投资有限公司	108,033,273.27	82,457,074.85
国奥投资发展有限公司	-34,072,118.81	-205,471,377.03
北京乐健医疗投资有限公司		-1,094,795.16
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	1,906,706.64	

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	84,200,000.00	47,950,000.00
其中：锦州银行股份有限公司	15,600,000.00	13,650,000.00
国信证券股份有限公司	68,600,000.00	34,300,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		145,161,295.69
其中：三亚越城投资有限公司		115,572,761.24
北京乐健医疗投资有限公司		29,588,534.45
理财产品收益	6,555.62	
合 计	211,352,477.48	99,030,313.26

注释44. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,000.00	70,901.00	12,000.00
其中：固定资产处置利得	12,000.00	70,901.00	12,000.00
政府补助	40,691,884.25	21,336,034.75	9,730,916.00
其他	1,204,636.91	1,698,441.68	1,204,636.91
合 计	41,908,521.16	23,105,377.43	10,947,552.91

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
供暖补贴	30,960,968.25	21,336,034.75	与收益相关
公租房财政贴息	7,479,100.00		与收益相关
税收返还	2,091,816.00		与收益相关
投资补助	100,000.00		与收益相关
服务经济建设奖励金	60,000.00		与收益相关
合 计	40,691,884.25	21,336,034.75	

注释45. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	88,834.58	52,525.59	88,834.58
其中：固定资产处置损失	88,834.58	52,525.59	88,834.58
对外捐赠	1,140,000.00	1,450,000.00	1,140,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	6,731,951.64	3,088,587.77	6,731,951.64
其他		244,825.46	
合 计	7,960,786.22	4,835,938.82	7,960,786.22

注释46. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	625,434,409.47	390,542,475.13
递延所得税费用	-186,458,570.91	31,332,602.26
合计	438,975,838.56	421,875,077.39

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	1,922,572,392.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	480,643,098.08
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	20,850,839.39
非应税收入的影响	-50,264,796.65
不可抵扣的成本、费用和损失影响	6,945,257.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,813,272.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,841,158.05
其他	-226,445.76
所得税费用	438,975,838.56

注释47. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回投标保证金	3,775,000,000.00	3,486,000,000.00
北京城建集团有限责任公司	70,023,021.97	1,024,330,019.21
北京雪花电器集团公司	156,000,000.00	
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	118,157,275.00	
其他单位往来款	258,090,300.51	2,473,645,510.04
代收契税、公共维修基金等	238,195,531.78	254,375,907.97
利息收入	64,263,224.14	53,076,896.13
保证金押金	10,845,113.63	27,375,753.74
政府补助	53,531,150.39	18,510,255.08
其他	48,242,829.47	64,902,340.56
合计	4,792,348,446.89	7,402,216,682.73

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付投标保证金	3,775,000,000.00	4,500,150,000.00
北京市土地整理储备中心	1,010,000,000.00	
北京城建集团有限责任公司	1,179,641,041.68	77,917,438.62
其他单位往来款	462,143,896.73	2,147,882,415.26
代付契税、公共维修基金等	198,874,756.82	213,061,626.95
销售费用	191,309,213.97	179,020,717.23
管理费用	112,427,098.19	133,968,027.14
保证金押金	62,050,770.08	13,952,042.39
其他	10,154,200.47	33,863,545.58
合计	7,001,600,977.94	7,299,815,813.17

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司增加的现金	160,498,151.73	
委托贷款利息收入	27,252,666.66	
合计	187,750,818.39	

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
北京天翔嘉业房地产开发有限公司		244,000,000.00

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资手续费	81,897,405.00	789,000.00
非公开发行股份费用		79,200,000.00
合计	81,897,405.00	79,989,000.00

注释48. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,483,596,553.74	1,499,542,175.40
加：资产减值准备	55,066,871.65	27,269,362.92
固定资产折旧	11,409,365.86	10,228,239.02
无形资产摊销		

项 目	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	10,753,293.27	8,789,564.42
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)	-3,043,969.93	-18,106,733.68
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)	-32,101,122.53	-57,033,225.11
财务费用(收益以“-”号填列)	145,946,043.18	151,084,419.86
投资损失(收益以“-”号填列)	-211,352,477.48	-99,030,313.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-194,097,830.49	28,479,990.73
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	7,639,259.58	2,852,611.53
存货的减少(增加以“-”号填列)	-8,411,777,508.73	-5,999,937,870.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	402,344,752.78	26,984,435.46
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,104,290,753.71	-1,687,153,386.56
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65
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	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
减：现金的期初余额	6,586,458,330.37	5,340,886,663.74
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	395,533,703.35	1,245,571,666.63

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：北京城建万科天运置业有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	160,498,151.73
其中：北京城建万科天运置业有限公司	160,498,151.73
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	490,570,000.00
其中：北京城建新城投资开发有限公司	490,570,000.00
取得子公司支付的现金净额	330,071,848.27

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
其中：库存现金	677,922.95	1,191,255.44
可随时用于支付的银行存款	6,978,554,386.51	6,531,663,333.14
可随时用于支付的其他货币资金	2,759,724.26	53,603,741.79
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释49. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	余额	受限原因
货币资金	13,207,763.10	按揭保证金
存货	6,428,823,357.60	借款抵押
投资性房地产	560,181,265.30	借款抵押
合计	7,002,212,386.00	

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京城建万科天运置业有限公司	见说明	25,185,425.58	57.00	投资及购买	2015 年 6 月 3 日	办理完成工商变更日	245,442,610.00	7,860,561.14

说明：

2014 年 2 月 18 日，本公司投资 1700 万元同其他股东设立北京城建万科天运置业有限公司，持股比例为 34%；

2015 年 6 月 3 日，本公司以持有的对其他股东的债权收购其他股东持有的 23%股权，收购完成后持股比例为 57%。

2. 合并成本及商誉

合并成本	北京城建万科天运置业有限公司
现金	
非现金资产的公允价值	10,162,540.15
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	15,022,885.43
其他	
合并成本合计	25,185,425.58
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	25,185,425.58
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定、或有对价及其变动的说明

合并成本公允价值的确定以被合并方的净资产为依据确定。合并成本公允价值的确定主要是考虑到被合并方为房地产项目公司，其设立时间较短，仍处于项目前期阶段，净资产基本反映了被合并方的公允价值。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	北京城建万科天运置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	160,498,151.73	160,498,151.73
预付账款	17,800,491.12	17,800,491.12
其他应收款	28,500.00	28,500.00
存货	909,733,347.87	909,733,347.87
固定资产	43,050.22	43,050.22
递延所得税资产	1,781,895.42	1,781,895.42
减：应付账款	38,681,537.41	38,681,537.41
预收账款	143,407,681.00	143,407,681.00
应付职工薪酬	354,484.38	354,484.38
应交税费	40,893.12	40,893.12
其他应付款	732,985,883.30	732,985,883.30
长期借款	130,230,000.00	130,230,000.00
净资产	44,184,957.15	44,184,957.15
减：少数股东权益		
取得的净资产	44,184,957.15	44,184,957.15

可辨认资产、负债公允价值的确定方法

考虑被合并方设立时间较短，以账面价值作为各项可辨认资产、负债的公允价值。

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
北京城建万科天运置业有限公司	15,022,885.43	15,022,885.43		各股东投入	

(二)其他原因的合并范围变动

2015 年 4 月，本公司子公司北京城建成都地产有限公司出资 10,000 万元成立北京城建成都置业有限公司，持有 100% 股权。

2015 年 9 月，本公司出资 8.4 亿元作为北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）次级有限合伙人，本公司通过该特殊目的主体进行融资，故将其纳入合并范围；

2015 年 10 月，本公司出资 10,000 万元成立北京城建兴顺房地产开发有限公司，持有 100% 股权。

2015 年 11 月，本公司出资 7.084 亿元作为北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）次级有限合伙人，本公司通过该特殊目的主体进行融资，故将其纳入合并范围；

八、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	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售商品房	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城建重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业、管理	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	74.40	74.40	非同一控制下企业合并
北京大东房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	80.00	80.00	非同一控制下企业合并
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	北京市	北京市	房屋拆迁，建筑物拆除，渣土清运	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
北京城承物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	北京市	土地开发，房地产开发，物业管理，房地产经纪业务	100.00	100.00	设立

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	
北京首城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发, 销售商品房; 信息咨询, 项目投资, 工程管理	50.00	50.00	设立
首城(天津)投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00	100.00	设立
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 信息咨询, 物业管理	100.00	100.00	设立
北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
青岛京城房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产经营	100.00	100.00	设立
北京城建兴云房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建(海南)地产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修及项目管理	100.00	100.00	设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理; 房屋拆迁	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京新城时代房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售自行开发的商品房	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售商品房; 房地产咨询(中介除外);	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理; 工程设计	70.00	70.00	同一控制下企业合并
北京城建隆达置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 物业管理	55.00	55.00	同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 专业承包; 物业管理; 销售商品房	57.00	57.00	同一控制下企业合并
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发; 销售商品房; 物业管理; 施工总承包;	100.00	100.00	设立
北京城建一期(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	股权投资			设立
北京城建二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	北京市	北京市	非证券业务的投资; 投资管理; 咨询			设立

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本公司持有北京首城置业有限公司 50% 股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，可以控制北京首城置业有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

(2) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据

本公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

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损益	本期向少数股东宣告分派股利	期末累计少数股东权益	备注
北京首城置业有限公司	50.00%	48,926,348.76	100,000,000.00	914,471,874.11	
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60%	-1,384,579.15		24,518,391.59	
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	-15,307.89		-354,878.16	
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00%	-884,886.71		6,532,580.58	
北京城建隆达置业有限公司	45.00%	4,542,946.54		27,278,033.51	

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

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
北京首城置业有限公司	683,810	38,731	722,541	454,493	85,153	539,646
北京城和房地产开发有限责任公司	12,387	382	12,769	3,191		3,191
北京大东房地产开发有限公司	109,121	12	109,133	109,311		109,311
北京城建嘉业房地产开发有限公司	200,211	9	200,220	144,298	53,745	198,043
北京城建隆达置业有限公司	49,673		49,673	43,611		43,611

续：

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
北京首城置业有限公司	606,678	37,572	644,250	277,051	174,089	451,140
北京城和房地产开发有限责任公司	13,156	366	13,522	3,405		3,405
北京大东房地产开发有限公司	101,552	19	101,571	101,740		101,740
北京城建嘉业房地产开发有限公司	178,768	130	178,898	76,425	100,000	176,425
北京城建隆达置业有限公司	80,884	2	80,886	75,835		75,835

续：

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
北京首城置业有限公司	95,614	9,785	9,785	37,780	156,573	23,429	24,701	-194,364
北京城和房地产开发有限责任公司	189	-541	-541	-725	230	2,308	2,308	-492
北京大东房地产开发有限公司		-8	-8	6		-91	-91	-361
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-295	-295	-17,520		349	349	69,357
北京城建隆达置业有限公司	2,725	1,010	1,010	-34,335	7,127	556	556	31,977

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30.00		权益法
北京科技园建设(集团)股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	14.00		权益法
国奥投资发展有限公司	北京市	北京市	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	20.00		权益法

持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

本公司原持有北京科技园建设(集团)股份有限公司 21.54%股份，对其具有重大影响。2012 年 12 月北京科技园建设(集团)股份有限公司增资后，本公司持股比例下降为 14.00%，但本公司仍委派 2 名董事，在由 10 人组成的董事会中占 20%，仍对其具有重大影响。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司
流动资产	656,483,063.72	23,330,293,232.46	5,591,814,335.65
非流动资产	1,724,805,113.02	2,568,543,472.00	1,365,320,702.95
资产合计	2,381,288,176.74	25,898,836,704.46	6,957,135,038.60
流动负债	349,636,848.63	7,937,838,390.78	5,061,558,243.20
非流动负债	219,215,863.66	12,378,646,265.16	1,429,025,666.67
负债合计	568,852,712.29	20,316,484,655.94	6,490,583,909.87
少数股东权益		883,668,846.15	69,497,546.52
归属于母公司股东权益	1,812,435,464.45	4,698,683,202.37	397,053,582.21
按持股比例计算的净资产份额	543,730,639.34	657,815,648.33	79,410,716.44

项目	期末余额/本期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对联营企业权益投资的账面价值	543,730,639.34	657,815,648.33	79,410,716.44
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入		5,126,903,610.10	1,323,346,562.43
净利润	360,110,910.90	358,873,223.50	-170,360,594.04
终止经营的净利润			
其他综合收益	-206,790,752.82	-30,531,987.18	
综合收益总额	153,320,158.08	328,341,236.32	-170,360,594.04
企业本期收到的来自联营企业的股利	78,600,000.00	56,000,000.00	

续：

项目	期初余额/上期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设(集团)股份有限公司	国奥投资发展有限公司
流动资产	455,066,650.69	18,568,941,549.60	6,848,164,240.77
非流动资产	1,979,939,142.16	2,010,126,375.08	1,337,711,576.93
资产合计	2,435,005,792.85	20,579,067,924.68	8,185,875,817.70
流动负债	211,053,732.28	9,685,979,924.71	5,600,292,422.24
非流动负债	302,836,754.21	5,479,289,478.68	1,866,994,000.00
负债合计	513,890,486.49	15,165,269,403.39	7,467,286,422.24
少数股东权益		643,456,555.22	151,175,219.20
归属于母公司股东权益	1,921,115,306.36	4,770,341,966.07	567,414,176.26
按持股比例计算的净资产份额	576,334,591.91	667,847,875.25	113,482,835.25
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对联营企业权益投资的账面价值	576,334,591.91	667,847,875.25	113,482,835.25
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入		2,621,183,777.83	1,874,126,233.25
净利润	274,856,916.16	326,186,572.98	-1,027,356,885.14
终止经营的净利润			
其他综合收益	646,913,185.87	444,752.00	
综合收益总额	921,770,102.03	326,631,324.98	-1,027,356,885.14
企业本期收到的来自联营企业的股利	45,000,000.00	56,000,000.00	

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	66,691,409.67	23,764,231.32
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	2,942,516.11	928,180.11
其他综合收益		
综合收益总额	2,942,516.11	928,180.11

九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十二所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期未余额						
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年
货币资金	6,995,199,796.82	6,995,199,796.82		6,995,199,796.82			
应收账款	88,145,292.15	112,773,009.62	10,102,563.68		102,670,445.94		
应收利息	1,135,850.80	1,135,850.80			1,135,850.80		
应收股利	186,999,316.86	186,999,316.86			186,999,316.86		
其他应收款	1,296,973,322.14	1,316,787,167.87	9,980,883.60		1,306,806,284.27		
其他流动资产	94,200,000.00	94,200,000.00			94,200,000.00		
可供出售金融资产	7,491,102,230.74	7,644,844,855.27		7,644,844,855.27			
长期股权投资	1,347,648,413.78	1,347,648,413.78		1,347,648,413.78			
金融资产小计	17,501,404,223.29	17,699,588,411.02	20,083,447.28	15,987,693,065.87	1,691,811,897.87		
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00		
应付账款	6,241,776,403.80	6,241,776,403.80			6,241,776,403.80		
应付利息	121,473,333.33	121,473,333.33			121,473,333.33		
应付股利	81,894,600.00	81,894,600.00			81,894,600.00		
其他应付款	1,432,216,551.40	1,432,216,551.40			1,432,216,551.40		
长期借款	13,391,724,256.46	13,391,724,256.46			7,608,961,800.00	3,765,432,456.46	1,824,330,000.00
应付债券	6,547,109,478.18	6,547,109,478.18			818,903,322.06		5,728,206,156.12
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00		
其他非流动负债	3,694,400,000.00	3,694,400,000.00				3,694,400,000.00	
金融负债小计	31,542,594,623.17	31,542,594,623.17			16,337,226,010.59	7,459,832,456.46	1,824,330,000.00
							5,921,206,156.12

续：

项目	期初余额						
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年
货币资金	6,599,969,791.86	6,599,969,791.86		6,599,969,791.86			
应收账款	71,839,276.07	94,010,224.14	10,102,563.68		83,907,660.46		
应收利息	710,865.47	710,865.47			710,865.47		
应收股利	186,999,316.86	186,999,316.86			186,999,316.86		
其他应收款	36,518,574.19	679,850,899.52	9,980,883.60		669,870,015.92		
其他流动资产	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00		
可供出售金融资产	3,745,747,710.74	3,899,490,335.27		3,899,490,335.27			
长期股权投资	1,396,676,608.63	1,396,676,608.63		1,396,676,608.63			
其他非流动资产	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00		
金融资产小计	12,838,462,143.82	13,657,708,041.75	20,083,447.28	11,896,136,735.76	1,741,487,858.71		
应付账款	6,436,443,266.16	6,436,443,266.16			6,436,443,266.16		
应付利息	15,440,000.00	15,440,000.00			15,440,000.00		
应付股利	173,019,200.00	173,019,200.00			173,019,200.00		
其他应付款	2,045,308,737.00	2,045,308,737.00			2,045,308,737.00		
长期借款	15,386,718,903.75	15,386,718,903.75			3,909,062,500.00	8,369,656,403.75	2,896,000,000.00
应付债券	817,512,741.83	817,512,741.83				817,512,741.83	
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00				12,000,000.00	
金融负债小计	24,886,442,848.74	24,886,442,848.74			12,579,273,703.16	9,199,169,145.58	2,896,000,000.00

（三）市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，降低利率风险。

（1）截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 8,329,724,256.46 元。

（3）敏感性分析：

截至 2015 年 12 月 31 日止，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的利息支出会减少或增加约 41,648,621.28 元。本公司将部分利息支出资本化，在收入实现时随存货结转至成本，由于收入确认时点的不确定，对净利润的影响不能可靠计量。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2015 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第 2 层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
投资性房地产				
出租的建筑物			2,594,973,942.65	2,594,973,942.65
可供出售金融资产				
权益工具投资	6,774,250,000.00	618,631,520.00		7,392,881,520.00
资产合计	6,774,250,000.00	618,631,520.00	2,594,973,942.65	9,987,855,462.65
负债合计				

（三）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有无限售流动股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

（四）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有限售流动股份参考证券交易所公开市场收盘价确定，本公司持有的权益工具存在限售期，经本公司复核后，认为采用收盘价能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以收盘价确认权益工具期末公允价值。

（五）持续和非持续第三层次公允价值计量的项目采用的估值技术

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果扣减相关交易税费后的净额确认为投资性房地产的公允价值。

（六）持续的公允价值计量项目，本期内发生各层次之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

（七）本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

（八）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他流动资产、其他非流动资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	工程建筑施工	108,197.30	40.39	40.39

本公司最终控制方是北京市国有资产监督管理委员会

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京华原兴业房地产经纪有限公司	本公司联营企业
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	本公司联营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京城建一建设发展有限公司	受同一控股股东控制
北京城建二建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建五建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建七建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建八建设发展有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建十六建筑工程有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建安装集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京金都园林绿化有限责任公司	受同一控股股东控制
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	受同一控股股东控制
北京城建房地产开发有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰建设集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰装饰设计有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北苑宾馆有限公司	受同一控股股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京市园林绿化集团有限公司	受同一控股股东控制
北京城建置业有限公司	受同一控股股东控制
北京城建住宅合作社	受同一控股股东控制
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰国际贸易有限公司	受同一控股股东控制
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	受同一控股股东控制
北京城建设计发展集团股份有限公司	受同一控股股东控制
北京市花木有限公司	受同一控股股东控制
北京城建北方建设有限责任公司	受同一控股股东控制
北京港源建筑装饰工程有限公司	其他关联方
北京城建道桥建设集团有限公司	其他关联方
北京城建四建设工程有限公司	其他关联方
北京城建六建设集团有限公司	其他关联方
北京城建六众城工程有限公司	其他关联方
北京城建九建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十建设工程有限公司	其他关联方
北京城建十一建设工程有限公司	其他关联方
北京城建天宁消防有限责任公司	其他关联方
北京城建华宇建设工程有限公司	其他关联方
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他关联方
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他关联方

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 接受施工劳务的关联交易

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建安装集团有限公司	筑华年项目	2,150,000.00	1,196,000.00		
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年项目		5,135,561.00		10,083,143.50
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年项目				27,252,924.00
北京城建建设工程有限公司	筑华年项目		7,000,000.00		13,430,000.00
北京城建六建设集团有限公司	筑华年项目				11,249,961.00

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建七建设工程有限公司	筑华年项目		7,900,000.00		16,865,791.00
北京城建五建设集团有限公司	筑华年项目		1,237,475.00		7,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	筑华年项目				9,217,296.00
北京城建一建设发展有限公司	筑华年项目				14,014,923.00
北京城建远东建设投资有限公司	筑华年项目				8,517,230.00
北京城建道桥建设集团有限公司	顺悦居项目	180,000.00		180,000.00	
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目			495,678.00	440,000.00
北京城建四建设工程有限责任公司	顺悦居项目			12,328,850.00	18,620,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺悦居项目		5,000,000.00	6,475,635.00	4,620,000.00
北京城建一建设发展有限公司	顺悦居项目			6,482,434.00	6,230,000.00
北京市园林古建筑设计研究院有限公司	顺悦居项目				300,000.00
北京城建安装集团有限公司	世华龙樾项目			3,570,000.00	3,570,000.00
北京城建八建设发展有限公司	世华龙樾项目		11,182,100.00	17,448,341.00	25,727,190.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华龙樾项目	87,284,199.00	92,677,399.00	60,785,793.20	20,810,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	83,561,315.00	96,634,853.00	73,176,258.00	56,538,400.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华龙樾项目	13,127,200.00	930,000.00	4,257,200.00	4,257,200.00
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目	170,164,804.84	111,100,000.00	8,740,420.00	
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目		54,895,280.00	9,545,504.00	21,860,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	世华龙樾项目	1,493,650.00		1,777,798.00	2,677,798.00
北京城建四建设工程有限责任公司	世华龙樾项目		13,750,000.00	6,338,176.00	3,270,000.00
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目		850,000.00	3,218,000.00	3,168,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华龙樾项目		9,008,263.00	9,941,497.00	21,170,000.00
北京城建一建设发展有限公司	世华龙樾项目		10,557,641.00	7,672,688.00	16,850,000.00

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目			1,383,146.00	1,383,146.00
北京城建安装工程有限公司	世华龙樾项目	6,679,611.00	3,100,000.00		
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）		2,600,000.00	19,598,280.00	3,078,280.00
北京城建九建设工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）	68,862,460.00	88,580,000.00	142,069,760.00	63,600,000.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	海梓府项目（原亦庄项目）				3,180,000.00
北京城建十六建筑工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）	112,264,936.00	129,060,000.00	180,695,842.00	105,750,000.00
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）	78,882,075.00	73,092,911.00	116,556,792.00	72,350,000.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）				2,682,482.00
北京市花木有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）				3,068,135.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）		4,420,000.00		
北京城建安装工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）		198,000.00		
北京城建二建设工程有限公司	大兴魏善庄项目	101,939,773.00	79,250,000.00	24,842,201.00	
北京城建九建设工程有限公司	大兴魏善庄项目	87,053,270.00	74,550,000.00	32,812,338.00	6,200,000.00
北京城建十建设工程有限公司	大兴魏善庄项目			810,000.00	810,000.00
北京城建十六建筑工程有限公司	大兴魏善庄项目	96,623,047.00	79,850,000.00	53,508,659.00	12,700,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	大兴魏善庄项目	71,723,001.00	70,950,000.00	34,302,434.00	6,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	大兴魏善庄项目	85,321,612.00	82,250,000.00	35,417,282.00	4,500,000.00
北京城建远东建设投资有限公司	大兴魏善庄项目	102,974,311.00	94,600,000.00	51,905,234.00	6,850,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	大兴魏善庄项目		1,360,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园项目		449,297.18		1,000,000.00

北京城建投资发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园项目		391,225.60		
北京城建北方建设有限责任公司	重庆熙城项目	3,289,842.50	2,865,188.00	10,360,000.00	25,829,317.81
北京城建九建设工程有限公司	重庆熙城项目	11,837,350.63	7,567,285.99	9,466,195.76	8,724,524.65
北京城建七建设工程有限公司	重庆熙城项目	13,571,976.00	15,508,704.70	63,007,158.65	84,167,866.55
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆熙城项目	6,900,000.00	7,607,401.46		11,096,225.00
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	-1,100,000.00	12,900,000.00	54,731,432.00	46,002,942.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目		6,700,000.00	11,000,000.00	22,317,861.03
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(重庆)项目	2,560,000.00	13,650,000.00	37,040,000.00	39,233,050.00
北京城建一建设发展有限公司	龙樾湾(重庆)项目	11,219,397.42	36,375,351.50	72,503,782.00	63,306,492.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)2号地项目	2,500,000.00	21,500,000.00	19,500,000.00	500,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(重庆)2号地项目		500,000.00		
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	1,286,511.20	1,286,511.20	5,478,125.50	5,478,125.50
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(成都)项目	12,108,821.58	19,948,950.99	57,403,806.33	52,045,950.99
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	94,315,755.17	32,603,419.02	76,545,856.50	76,885,107.28
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	9,886,882.60	13,329,249.04	35,772,674.75	30,418,173.37
北京城建建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	-54,901,888.36	6,014,931.00	96,583,144.04	32,939,558.40
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	-47,130,823.60	10,836,933.37	107,225,592.61	51,378,422.92
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	3,752,719.37	3,752,719.37	1,775,950.47	1,775,950.47
北京城建六建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	12,840,203.00	5,533,338.00		
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾熙城项目	1,730,168.50	2,435,068.50		
北京城建设计发展集团股份有限公司	龙樾熙城项目	420,000.00	420,000.00		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾熙城项目		1,011,500.00		
北京城建一建设发展有限公司	徜徉集项目	-3,801,015.59	28,705,721.97	38,923,950.21	30,038,419.00
北京城建十六建筑工程有限公司	徜徉集项目	-1,313,761.64	23,855,660.99	49,091,032.29	28,177,456.45
北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目		19,182,109.52	22,581,206.45	19,000,000.00

北京城建投资发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京市园林绿化集团有限公司	徜徉集项目	4,736,322.35	200,000.00	15,954,775.27	7,824,478.00
北京金都园林绿化有限责任公司	徜徉集项目	760,086.00	768,638.09		4,660,868.00
北京城建六建设集团有限公司	徜徉集项目	1,206,105.42	41,885,309.26	94,914,327.51	61,561,614.00
北京城建北方建设有限责任公司	徜徉集项目		16,000,000.00	-796,054.88	30,213,070.80
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目	5,830,775.14	14,438,260.00	10,821,700.58	5,411,830.75
北京城建四建设工程有限公司	徜徉集项目		6,066,421.71	-1,546,103.07	30,864,831.00
北京城建一建设发展有限公司	理工大学项目	57,996,051.62	48,573,811.91	66,488,677.37	39,238,024.00
北京城建六建设集团有限公司	理工大学项目	73,542,849.52	54,881,383.00		120,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	理工大学项目	56,996,991.26	43,616,712.00	49,319,344.09	30,150,372.00
北京城建道桥建设集团有限公司	理工大学项目	8,798,804.00	13,633,705.00	13,552,813.31	7,298,804.00
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学项目	3,050,219.00	3,050,219.00		
北京城建十六建筑工程有限公司	理工大学项目	78,272,942.40	57,625,769.09		
北京港源建筑装饰工程有限公司	上河湾项目				1,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	61,369,459.59	20,562,263.10	74,548,603.96	63,327,243.62
北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目	132,106,808.51	41,856,972.80	114,457,204.11	98,118,896.24
北京城建八建设发展有限公司	上河湾项目	106,318,921.52	56,294,574.57	105,605,694.15	87,424,786.21
北京城建六众城工程有限公司	上河湾项目	51,073,222.35	21,483,404.34		
北京城建亚泰国际贸易有限公司	上河湾项目	86,358,979.06	44,223,469.06	80,195,915.11	72,356,029.39
北京城建安装集团有限公司	世华泊郡项目			952,685.05	952,685.05
北京城建八建设发展有限公司	世华泊郡项目	3,830,161.93	4,502,050.00	70,022,244.99	71,660,098.20
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡项目	7,533,812.80	12,024,090.00	27,982,395.00	21,827,564.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡项目	644,900.00	18,020,869.04	33,572,199.00	30,499,456.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华泊郡项目			1,023,765.96	1,023,765.96
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目	11,100,019.87	3,500,000.00	15,437,718.02	6,908,058.00

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	4,957,663.10	19,617,659.00	30,712,788.40	17,142,864.66
北京城建设计发展集团股份有限公司	世华泊郡项目			3,266,300.00	2,750,000.00
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目		4,000,000.00	20,085,005.00	8,225,087.00
北京城建天宁消防有限责任公司	世华泊郡项目			386,774.80	1,216,015.21
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目			251,100.00	457,418.58
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华泊郡项目	1,691,613.00	17,237,083.00	78,266,476.93	60,025,617.05
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目	224,048.60	5,000,000.00	18,553,905.00	7,476,884.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目	-413,581.00			
北京市花木有限公司	世华泊郡项目			32,770.79	1,273,306.64
北京城建八建设发展有限责任公司	北七家项目	52,270,720.11	35,255,402.00	4,637,319.55	7,910,163.00
北京城建北方建设有限责任公司	北七家项目	40,897,243.59	32,765,529.00	4,483,091.80	9,461,063.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目	36,870,220.53	28,005,182.00	9,362,103.25	14,186,149.30
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目	39,510,942.08	30,620,716.00	607,052.00	616,980.00
北京城建安装工程有限公司	北七家项目		4,030,854.00		
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目		7,568,641.13		
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目	34,883,750.79	30,806,899.63		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	泰和国际大厦				234,682.75
北京金都园林绿化有限责任公司	泰和国际大厦				86,642.00
北京城建六建设集团有限公司	泰和国际大厦		6,010,068.57		3,300,001.08
北京城建一建设发展有限公司	首城南湖 1 号项目	68,399,203.06	77,405,360.20	134,772,466.00	77,646,867.61
北京城建九建设工程有限公司	首城汇景湾项目		13,988,356.00	68,676,207.11	57,410,829.00
北京城建六建设集团有限公司	首城汇景湾项目	13,480,355.63	24,989,376.70	89,422,299.48	58,983,546.52
北京城建五建设集团有限公司	首城汇景湾项目	54,689,110.00	66,942,870.00	130,526,904.00	31,687,378.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城汇景湾项目		7,803,604.56	51,273,150.89	31,516,474.00

北京城建投资发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目名称	关联方类型及名称	本年金额		上年金额	
		工程报量	支付金额	工程报量	支付金额
北京城建安装集团有限公司	首城国际中心项目			118,516.25	118,516.25
北京城建九建设工程有限公司	首城国际中心项目		1,429,966.30		67,500.00
北京城建六建设集团有限公司	首城国际中心项目				14,720,956.00
北京城建五建设集团有限公司	首城国际中心项目				26,062,765.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城国际中心项目				12,582,988.00
北京金都园林绿化有限责任公司	首城国际中心项目				1,472,678.80
北京城建华宇建设工程有限公司	首城国际中心项目		444,234.90		
北京港源建筑装饰工程有限公司	首城国际中心项目		1,337,650.95		
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目	105,726,961.68	75,017,116.00		
北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	232,622,885.21	151,224,678.82		4,344,900.73
北京市园林绿化集团有限公司	红塘湾项目	10,039,492.70	8,442,859.12		
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	8,000,000.00	12,000,000.00		
北京城建建设工程有限公司	兴业嘉园项目	-280.49	22,939,081.50		9,965,784.02
北京城建亚泰建设集团有限公司	兴业嘉园项目	7,169,686.13	30,090,266.00	7,185,815.41	12,822,271.00
北京城建道桥建设集团有限公司	兴业嘉园项目	1,331,753.12	28,998,566.42		16,277,908.30
北京城建六建设集团有限公司	兴业嘉园项目	7,999,999.81	41,116,481.50		18,130,253.14
北京金都园林绿化有限责任公司	兴业嘉园项目			-1,665,301.61	1,390,480.55
北京城建亚泰建设集团有限公司	时代新苑项目				
北京城建六建设集团有限公司	时代新苑项目				889,119.73
北京城建安装集团有限公司	时代新苑项目				
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	时代新苑项目				76,621.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	办公楼装修	2,391,270.00	1,913,016.00		
北京城建一建设发展有限公司	天成家园	111,183,580.70	91,258,439.46		
合计		2,835,711,474.31	2,909,313,931.13	3,118,788,798.34	2,433,180,530.06

3. 接受其他劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额		上期发生额	
		接受劳务	支付金额	接受劳务	支付金额
北京华原兴业房地产经纪有限公司	世华龙樾项目	84,177.77	1,025,096.83	8,763,241.30	10,023,408.57
北京华原兴业房地产经纪有限公司	海梓府项目 (原亦庄项目)	1,661,040.00	1,661,040.00	4,583,593.70	2,227,672.00
北京城建(上海)股权投资管理有限公司		5,416,428.00	5,416,428.00		
合计		7,161,645.77	8,102,564.83	13,346,835.00	12,251,080.57

4. 关联托管情况

2010 年 7 月 1 日,本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》,北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司,期限三年,自协议签订之日起计算,本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的 0.20%收取托管费。2013 年 7 月 1 日,双方已续签协议,期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入 8,645,066.43 元。

5. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产名称	本年租金	定价依据	租赁起始日	租赁终止日
本公司	北京城建房地产开发有限公司	富海中心 2 号楼 14 至 16 层	6,893,802.00	市场价格	2013.1.1	2015.12.31
北京城建房地产开发有限公司	本公司	城建开发大厦地下室、地上 3 至 9 层	6,893,802.00	市场价格	2013.1.1	2015.12.31
北京城建集团有限责任公司物业管理分公司	北京城建新城投资开发有限公司	城建大厦 A701-07 室	548,461.30	市场价格	2013.3.8	2015.3.7
北京城建新城投资开发有限公司	北京城建十一建设工程有限公司	昌平办公用房	953,064.00	市场价格	2012.7.5	2017.7.4

关联租赁情况说明:

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心 2 号楼 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房,本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室 66.44 平方米,地上第 3-9 层 5,736.92 平方米办公用房及地下两层车位 20 个。双方签定协议,规定租赁期限为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日,年租金 6,893,802.00 元,租金相互抵免。

本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司租赁使用北京城建集团有限责任公司物业管理分公司城建大厦 A701-07 室,规定租赁期限为 2013 年 3 月 8 日至 2015 年 3 月 7 日,本年租金 548,461.30 元。

北京城建十一建设工程有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司昌平办公用房，租赁期限为 2012 年 7 月 5 日至 2017 年 7 月 4 日，本年租金 953,064.00 元。

6. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京首城置业有限公司	845,900,000.00	2015.06.20	2020.06.20	否
北京世纪鸿城置业有限公司	458,432,456.46	2014.11.17	2019.11.17	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	340,000,000.00	2014.11.07	2018.11.07	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	255,000,000.00	2014.11.27	2018.11.27	否
北京城建兴华地产有限公司	700,000,000.00	2011.09.06	2018.03.05	否
北京城建兴华地产有限公司	310,000,000.00	2011.12.26	2018.09.26	否
北京城建兴华地产有限公司	800,000,000.00	2013.09.30	2018.09.29	否
北京城建兴华地产有限公司	867,000,000.00	2014.01.29	2019.1.27	否
北京城建兴华地产有限公司	400,000,000.00	2014.03.21	2018.03.21	否
北京城建兴华地产有限公司	1,200,000,000.00	2014.03.14	2019.03.14	否
北京城建兴华地产有限公司	1,500,000,000.00	2014.11.28	2018.11.28	否
北京城建兴华地产有限公司	291,690,000.00	2015.06.08	2020.06.07	否
北京城建兴华地产有限公司	155,500,000.00	2015.06.08	2020.06.07	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	94,000,000.00	2012.12.27	2024.12.26	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	99,000,000.00	2013.04.25	2025.04.24	否
合计	8,316,522,456.46			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京城建兴华地产有限公司	285,000,000.00	2015.01.23	2019.01.22	否
北京城建兴华地产有限公司	500,000,000.00	2015.03.27	2018.03.20	否
北京城建集团有限责任公司	820,000,000.00	2009.09.28	2016.09.28	否
合计	1,605,000,000.00			

7. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	28,000,000.00	2015.9.11	2017.9.8	
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	24,400,000.00	2015.11.11	2017.11.10	
合计	52,400,000.00			

关联方拆入资金说明：

本年度本公司为上述拆借款项共需支付资金占用费 786,457.66 元。

(2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2015/1/1	2015/12/31	尚未归还利率由 5% 变更为同期银行贷款利率上浮 5.5%

关联方拆出资金说明：

本年本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司计提北京市天银地热开发有限责任公司利息 424,985.33 元。

8. 关键管理人员薪酬 (万元)

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,162.57	1,458.12

9. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京城建集团有限责任公司项目开发部	500,000.00	35,000.00		
	北京城建房地产开发有限公司	1,984,831.88		1,634,872.10	
	北京城建北苑宾馆有限公司			4,130,000.00	
	北京金都园林绿化有限责任公司	1,270,096.96	63,504.85		
预付账款					
	北京城建八建设发展有限责任公司	8,450,000.00			
	北京城建北方建设有限责任公司	500,000.00		832,440.29	
	北京城建二建设工程有限公司	2,000,000.00		9,227,059.43	
	北京城建华宇建设工程有限公司	704,900.00			
	北京城建建设工程有限公司			5,000,000.00	
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	480,000.00		3,180,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
—	北京城建六建设集团有限公司	14,089,524.84			
	北京城建七建设工程有限公司	8,411,500.00		11,800,000.00	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	4,000,000.00			
	北京城建亚泰建设集团有限公司	4,450,000.00		4,344,900.73	
	北京城建一建设发展有限公司	1,785,480.58			
	北京港源建筑装饰工程有限公司	1,000,000.00		3,682,482.00	
	北京市花木有限公司			9,619,273.00	
	北京市园林古建筑设计研究院有限公司			900,000.00	
其他应收款					
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	36,200.00
	北京城建八建设发展有限责任公司	676,047.59	73,805.52	379,448.80	58,975.58
	北京城建北方建设有限责任公司	3,106,217.28	13,062.87	2,466,778.08	3,932.41
	北京城建道桥建设集团有限公司	346,674.84	15,931.61	129,401.62	5,067.95
	北京城建二建设工程有限公司	103,216.19	15,237.00	112,622.28	15,237.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	141,021.39		93,904.04	
	北京城建建设工程有限公司	124,375.16		35,222.98	
	北京城建九建设工程有限公司	588,612.14	30,695.52	989,263.46	32,080.77
	北京城建六建设集团有限公司	1,430,120.16	882.92	505,014.45	
	北京城建七建设工程有限公司	1,528,944.45	16,334.14	1,237,760.25	1,491.68
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,029,833.12		402,364.74	
	北京城建四建设工程有限公司	1,504,630.25		1,216,052.73	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	855,003.29	21,347.64	1,627,920.39	3,150.53
	北京城建一建设发展有限公司	1,629,521.65		1,067,436.41	
	北京城建置业有限公司			38,440.00	7,642.00
	北京城建住宅合作社			162,117.36	8,105.87

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京金都园林绿化有限责任公司	30,944.17		30,944.17	
	北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
	北京市园林绿化集团有限公司	1,748.00		1,748.00	
	北京城建五建设集团有限公司	267,933.00	53,586.60	267,933.00	53,586.60
	北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93		12,230,476.50	845,803.17
	北京城建万科天运置业有限公司			399,000,000.00	19,950,000.00
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	北京城建八建设发展有限责任公司	149,473,469.17	86,626,085.18
	北京城建北方建设有限责任公司	120,910,131.94	146,468,648.87
	北京城建道桥建设集团有限公司	89,848,387.94	148,749,772.32
	北京城建二建设工程有限公司	182,424,928.43	64,442,682.22
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	
	北京城建华宇建设工程有限公司	1,912,134.94	5,473,875.27
	北京城建集团有限责任公司	1,703,371.00	
	北京城建建设工程有限公司	42,765,166.60	138,621,347.95
	北京城建九建设工程有限公司	163,972,500.60	199,849,936.01
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	274,298.65	10,683.65
	北京城建六建设集团有限公司	349,928,883.30	260,807,370.18
	北京城建六众城工程有限公司	45,179,219.47	
	北京城建七建设工程有限公司	38,756,126.02	201,168,519.00
	北京城建设计发展集团股份有限公司	408,000.00	924,300.00
	北京城建十建设工程有限公司	16,085,066.00	22,343,451.01
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	177,451,566.24	181,995,832.56
	北京城建四建设工程有限公司有限责任公司	63,145,452.15	82,961,873.86
	北京城建天宁消防有限责任公司		2,038,047.05
	北京城建五建设集团有限公司	86,785,766.00	100,277,001.00
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司		
	北京城建亚泰建设集团有限公司	343,963,156.44	268,236,712.43

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	北京城建一建设发展有限公司	264,173,054.22	329,377,213.67
	北京港源建筑装饰工程有限公司	2,585,521.85	413,581.00
	北京金都园林绿化有限责任公司	1,698,204.01	1,603,298.58
	北京市花木有限公司		5,095.36
	北京市园林绿化集团有限公司	14,440,618.93	8,307,663.00
	北京城建远东建设投资集团有限公司	53,429,545.00	44,339,049.00
	北京市园林古建筑设计研究院有限公司		316,000.00
其他应付款			
	北京城建安装集团有限公司	1,772,815.79	2,360,691.87
	北京城建八建设发展有限责任公司	9,193,565.16	13,145,682.04
	北京城建北方建设有限责任公司	4,175,531.75	22,431,928.58
	北京城建北苑宾馆有限公司	361,624.00	247,674.00
	北京城建道桥建设集团有限公司	5,144,054.95	8,510,962.03
	北京城建锅炉管道安装有限公司	1,133,758.00	194,465.96
	北京城建集团有限责任公司	313,368.36	1,037,177,282.75
	北京城建建设工程有限公司	85,240.38	85,240.38
	北京城建九建设工程有限公司	2,003,922.80	1,950,390.85
	北京城建六建设集团有限公司	24,836.00	1,978,596.00
	北京城建七建设工程有限公司	14,149,070.02	6,589,997.02
	北京城建十建设工程有限公司	0.30	2,348,487.69
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	100,000.00	
	北京城建天宁消防有限责任公司	614,104.07	551,140.41
	北京城建五建设集团有限公司	3,376,713.00	2,000.00
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	219,533.58	219,533.58
	北京城建亚泰建设集团有限公司	19,830,109.00	7,668,712.39
	北京城建亚泰装饰设计有限公司	1,464,048.00	1,464,048.00
	北京城建一建设发展有限公司	2,069,955.29	5,259,886.29
	北京华原兴业房地产经纪有限公司		22,995.00
	北京金都园林绿化有限责任公司	469,833.75	397,725.43
	北京市花木有限公司	366,993.94	361,898.58
	北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,008.00

十二、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

本公司不存在需要披露的承诺事项。

（二）资产负债表日存在的或有事项

1. 本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 600,095.55 万元（其中本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保余额为 195,312.84 万元，本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司提供担保余额为 49,563.13 万元，本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司提供担保余额为 44,001.19 万元，本公司之子公司北京城和房地产开发有限责任公司提供担保余额为 541.00 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担保余额为 139,747.19 万元，本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司提供担保余额为 61,297.49 万元，本公司之子公司北京建城成都地产有限公司提供担保余额为 33,321.71 万元，本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司提供担保余额 57,244.00 万元，本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司提供担保余额 19,067.00 万元）。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“附件十一、关联方交易之 6.关联担保情况”

除存在上述或有事项外，截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

本公司子公司北京城建兴华地产有限公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 180,000 万元人民币，期限 2 年，年综合资金成本 6.3%，由北京银行股份有限公司承销。本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。以上担保事项将提交本公司 2015 年年度股东大会审议。

（二）利润分配情况

本公司 2015 年度母公司实现净利润为 1,243,709,400.92 元，加上年初未分配利润 2,715,102,128.83 元，减去本年分配现金股利 423,100,800.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10% 提取法定盈余公积 124,370,940.09 元，年末可供股东分配的利润为 3,411,339,789.66 元。本公司拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,567,040,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.80 元（含税），预计支付红利 438,771,200.00 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

（三）其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

（一）前期会计差错

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

（二）年金计划

建立实施企业年金制度，是建立多层次养老保障体系，保证员工退休后的生活水平，吸引留住优秀人才，增强公司竞争力和凝聚力，促进公司健康持续发展的一项重要措施。

根据《企业年金试行办法》（劳动部令第 20 号）和北京市有关规定，城建集团《关于建立企业年金制度的指导意见》（城建人发[2010]35 号），本公司制定了企业年金方案及实施细则，并经董事会、职工大会审议通过，报城建集团并北京市国资委审批备案后下发了《关于北京城建投资发展股份有限公司企业年金方案的批复》（城建人发[2010]36 号），具体情况如下：

1. 企业年金的汇缴

企业部分：企业年金缴费所依据为本公司上年度工资总额的 8.33%计提，按月汇缴到指定的年金管理账户。

员工部分：员工个人以上年度社会保险缴费基数的 5%由企业从员工的月度工资中代扣代缴。

2. 企业年金的领取规定

员工退休、病故、出国定居方可领取企业年金。

3. 原城建集团发放给员工退休后的工龄补贴、住房补贴、通讯费、洗理费、书报费，自年金实施之日起取消发放。

（三）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

(3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

(1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

(2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,799,158,310.97	100.00	1,293,073.75	0.01	13,797,865,237.22
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,799,158,310.97	100.00	1,293,073.75	0.01	13,797,865,237.22

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,814,464,323.52	100.00	21,248,370.31	0.20	10,793,215,953.21
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,814,464,323.52	100.00	21,248,370.31	0.20	10,793,215,953.21

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	705,091.24	35,254.56	5.00
1—2 年	325,822.93	32,582.29	10.00
2—3 年	359,792.67	53,968.90	15.00
3 年以上	5,856,339.98	1,171,268.00	20.00
合计	7,247,046.82	1,293,073.75	—

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	399,325,822.93	19,966,291.15	5.00
1—2 年	359,792.67	35,979.27	10.00
2—3 年	627,743.83	94,161.57	15.00
3 年以上	5,759,691.60	1,151,938.32	20.00
合计	406,073,051.03	21,248,370.31	—

(2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	13,791,911,264.15		

续：

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	10,408,391,272.49		

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京城建兴顺房地产开发有限公司	3,406,960,008.58	关联方无回收风险
北京城建（海南）地产有限公司	1,622,597,994.37	关联方无回收风险
北京城建兴泰房地产开发有限公司	1,337,790,858.70	关联方无回收风险
北京城建兴云房地产有限公司	1,251,301,725.08	关联方无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	1,228,051,149.99	关联方无回收风险
北京城建成都地产有限公司	1,130,292,683.75	关联方无回收风险
北京城建成都置业有限公司	1,129,365,430.84	关联方无回收风险
北京大东房地产开发有限公司	901,017,781.31	关联方无回收风险

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京城建新城投资开发有限公司	705,901,927.66	关联方无回收风险
北京城建兴华地产有限公司	677,068,558.19	关联方无回收风险
北京城建万科天运置业有限公司	302,100,000.00	关联方无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	58,983,146.57	关联方无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93	关联方无回收风险
北京城建兴合房地产开发有限公司	8,555,993.14	关联方无回收风险
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	关联方无回收风险
北京世纪鸿城置业有限公司	3,271,164.23	关联方无回收风险
北京城承物业管理有限责任公司	120,866.00	关联方无回收风险
北京首城置业有限公司	50,030.24	关联方无回收风险
合计	13,791,911,264.15	-

2. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
押金	950.00	950.00
备用金	50,000.00	238,085.85
往来款	13,793,926,625.81	10,809,346,689.95
代垫款	5,180,735.16	4,878,597.72
合计	13,799,158,310.97	10,814,464,323.52

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建兴顺房地产开发有限公司	往来款	3,406,960,008.58	1 年以内	24.69	
北京城建(海南)地产有限公司	往来款	1,622,597,994.37	3 年以内	11.76	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	往来款	1,337,790,858.70	5 年以内	9.69	
北京城建兴云房地产有限公司	往来款	1,251,301,725.08	4 年以内	9.07	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	1,228,051,149.99	5 年以内	8.90	
合计		8,846,701,736.72		64.11	

注释2. 长期股权投资

款项性质	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	4,116,760,996.83		4,116,760,996.83	2,441,838,111.40		2,441,838,111.40
对联营、合营企业投资	1,347,648,413.78		1,347,648,413.78	1,396,676,608.63		1,396,676,608.63
合计	5,464,409,410.61		5,464,409,410.61	3,838,514,720.03		3,838,514,720.03

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00	838,000,000.00			838,000,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建兴云房地产有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00			8,000,000.00		
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72	103,762,743.72			103,762,743.72		
北京城建重庆物业管理有限公司	2,994,399.85	2,994,399.85			2,994,399.85		
北京首城置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00	427,392,300.00			427,392,300.00		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城和房地产开发有限公司	71,338,000.00	71,338,000.00			71,338,000.00		
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00		
青岛京城房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00			10,500,000.00		
北京城承物业管理有限责任公司	4,381,844.20	4,381,844.20			4,381,844.20		
北京腾宇拆迁有限责任公司	10,398,504.06	10,398,504.06			10,398,504.06		
北京城建（海南）地产有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60	321,650,319.60			321,650,319.60		
北京城建万科天运置业有限公司	26,522,885.43		26,522,885.43		26,522,885.43		
北京城建兴顺房地产开发有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00		
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	840,000,000.00		840,000,000.00		840,000,000.00		
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	708,400,000.00		708,400,000.00		708,400,000.00		
合计	4,116,760,996.83	2,441,838,111.40	1,674,922,885.43		4,116,760,996.83		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备		
联营企业										
北京城建万科天运置业有限公司	15,247,074.90			-224,189.47					-15,022,885.43	
北京市天银地热开发有限责任公司	22,718,949.84			2,065,753.19						24,784,703.03
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,045,281.48		1,576,987.08	531,705.60						
北京科技园建设（集团）股份有限公司	667,847,875.25			50,242,251.29	-4,274,478.21		56,000,000.00			657,815,648.33
深圳市中科招商创业投资有限公司	576,334,591.91			108,033,273.27	-62,037,225.84		78,600,000.00			543,730,639.34
国奥投资发展有限公司	113,482,835.25			-34,072,118.81						79,410,716.44
北京城建(上海)股权投资管理有限公司		40,000,000.00		1,906,706.64						41,906,706.64
合计	1,396,676,608.63	40,000,000.00	1,576,987.08	128,483,381.71	-66,311,704.05		134,600,000.00		-15,022,885.43	1,347,648,413.78

3. 长期股权投资的说明

北京城建万科天运置业有限公司其他减少为本期收购其他股东股权，拥有其控制权，从而将其转入子公司。

注释3. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			3,285,452.00	1,469,593.47
其他业务	50,354,055.42	8,730,202.23	33,883,380.10	5,472,596.77
合计	50,354,055.42	8,730,202.23	37,168,832.10	6,942,190.24

2. 主营业务—按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发销售			3,285,452.00	1,469,593.47

3. 主营业务—按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
世华水岸			3,285,452.00	1,469,593.47

4. 主营业务—按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京			3,285,452.00	1,469,593.47

注释4. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	128,483,381.71	-94,080,982.43
其中：北京城建万科天运置业有限公司	-224,189.47	-1,752,925.10
北京市天银地热开发有限责任公司	2,065,753.19	1,043,132.85
北京华原兴业房地产经纪有限公司	531,705.60	5,608.19
北京科技园建设（集团）股份有限公司	50,242,251.29	30,732,298.97
深圳市中科招商创业投资有限公司	108,033,273.27	82,457,074.85
国奥投资发展有限公司	-34,072,118.81	-205,471,377.03
北京乐健医疗投资有限公司		-1,094,795.16
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	1,906,706.64	
成本法核算的长期股权投资收益	994,599,603.72	327,546,674.05
其中：北京城建兴华地产有限公司	873,829,654.94	257,546,674.05
北京首城置业有限公司	100,000,000.00	70,000,000.00
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,824,327.82	
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,945,620.96	

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	84,200,000.00	47,950,000.00
其中：锦州银行股份有限公司	15,600,000.00	13,650,000.00
国信证券股份有限公司	68,600,000.00	34,300,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		145,088,534.45
其中：三亚越城投资有限公司		115,500,000.00
北京乐健医疗投资有限公司		29,588,534.45
合计	1,207,282,985.43	426,504,226.07

十六、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	3,043,969.93	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,730,916.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	424,985.33	
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		
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	27,252,666.66	
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	32,101,122.53	
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	8,645,066.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,667,314.73	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-17,878,737.45	
少数股东权益影响额（税后）	-2,523,038.10	
合计	54,129,636.60	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		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	8.15	0.91	0.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.84	0.88	0.88

加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	1,429,031,990.90	1,372,788,811.44
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	54,129,636.60	233,182,026.43
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	1,374,902,354.30	1,139,606,785.01
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	15,666,043,644.72	8,896,234,443.35
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei		3,820,800,000.00
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		4
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	423,100,800.00	494,248,000.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	6	8
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	2,738,467,592.38	2,070,468,389.93
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	6	
报告期月份数	M0	12	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	19,410,442,428.00	15,666,043,644.72
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2 = E0 + P1/2 + Ei \cdot Mi / M0 - Ej \cdot Mj / M0 + Ek \cdot Mk / M0$	17,538,243,036.36	10,482,386,481.30
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1 = P1/E2$	8.15%	13.10%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2 = P2/E2$	7.84%	10.87%


 北京城建投资发展股份有限公司
 (公章)

二〇一六年三月二十四日