

荣盛房地产发展股份有限公司
审计报告

大华审字[2016]004521 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

荣盛房地产发展股份有限公司

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	1-103

审计报告

大华审字[2016]004521 号

荣盛房地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称荣盛发展)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荣盛发展管理层的责任。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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做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,荣盛发展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,公允反映了荣盛发展 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: 范 荣

中国·北京

中国注册会计师: 胡志刚

二〇一六年四月二十三日

荣盛房地产发展股份有限公司
合并资产负债表
2015年12月31日

单位：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	13,671,571,823.27	5,886,778,280.43
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	注释 2	105,570,945.09	2,132,039.15
应收票据			
应收账款	注释 3	628,990,468.80	266,362,185.08
预付款项	注释 4	2,954,791,252.76	3,560,637,557.03
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释 5	10,927,335,562.51	8,717,429,151.28
存货	注释 6	67,814,341,655.57	52,015,691,131.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释 7	2,454,180,289.17	2,057,699,913.37
流动资产合计		98,556,781,997.17	72,506,730,257.70
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释 8	1,101,263,564.81	708,258,664.79
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 9	17,421,948.22	18,198,997.58
投资性房地产	注释 10	461,136,332.25	494,781,211.66
固定资产	注释 11	1,264,899,749.06	1,052,110,627.15
在建工程	注释 12	216,834,533.60	116,783,994.95
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	注释 13	197,275,209.97	168,944,664.61
开发支出		-	-
商誉	注释 14	209,201,173.02	60,938,636.78
长期待摊费用	注释 15	90,353,765.06	93,566,657.59
递延所得税资产	注释 16	175,218,142.10	136,357,704.13
其他非流动资产	注释 17	580,945,000.00	435,501,600.00
非流动资产合计		4,314,549,418.09	3,285,442,759.24
资产总计		102,871,331,415.26	75,792,173,016.94

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
合并资产负债表（续）

2015年12月31日

单位：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	9,155,106,800.00	7,676,558,006.05
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	注释 19	3,105,666,108.00	1,463,000,000.00
应付账款	注释 20	7,823,763,314.11	8,021,385,724.64
预收款项	注释 21	24,196,297,327.31	20,965,152,416.56
应付职工薪酬	注释 22	26,273,265.43	24,437,601.51
应交税费	注释 23	1,638,096,587.01	1,642,657,748.40
应付利息	注释 24	255,835,991.79	42,636,098.55
应付股利		-	-
其他应付款	注释 25	5,308,821,710.60	2,115,334,641.80
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释 26	7,893,537,500.00	7,632,172,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		59,403,398,604.25	49,583,334,237.51
非流动负债：			
长期借款	注释 27	11,273,940,000.00	10,549,010,000.00
应付债券	注释 28	9,855,353,910.96	
长期应付款			51,146,200.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	注释 16	323,110,980.80	133,068,742.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,452,404,891.76	10,733,224,942.81
负债合计		80,855,803,496.01	60,316,559,180.32
股东权益：			
股本	注释 29	4,348,163,851.00	1,905,284,913.00
其他权益工具			
资本公积	注释 30	4,663,796,465.98	1,547,433,311.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 31	1,974,294,969.44	1,597,372,104.38
未分配利润	注释 32	9,649,495,704.16	8,837,613,576.04
归属于母公司股东权益合计		20,635,750,990.58	13,887,703,904.64
少数股东权益		1,379,776,928.67	1,587,909,931.98
股东权益合计		22,015,527,919.25	15,475,613,836.62
负债和股东权益总计		102,871,331,415.26	75,792,173,016.94

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
合并利润表
2015 年度

单位：人民币元

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释 33	23,431,945,877.73	23,118,965,572.22
二、营业总成本		20,239,956,988.56	18,644,201,067.21
其中：营业成本	注释 33	16,750,038,224.22	15,420,036,129.15
营业税金及附加	注释 34	1,872,458,581.27	1,781,497,764.72
销售费用	注释 35	548,156,386.81	490,704,717.28
管理费用	注释 36	842,145,851.28	714,643,359.64
财务费用	注释 37	191,076,955.18	155,864,608.81
资产减值损失	注释 38	36,080,989.80	81,454,487.61
加：公允价值变动收益	注释 39	4,352,803.89	-364,214.41
投资收益	注释 40	11,036,436.93	16,190,247.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,266,387.50	-918,240.77
		-	-
三、营业利润		3,207,378,129.99	4,490,590,538.16
加：营业外收入	注释 41	107,582,980.32	51,166,570.77
其中：非流动资产处置利得		381,561.00	311,347.95
减：营业外支出	注释 42	38,941,102.69	36,420,873.73
其中：非流动资产处置损失		128,460.32	100,901.15
四、利润总额		3,276,020,007.62	4,505,336,235.20
减：所得税费用	注释 43	703,854,495.58	1,049,855,100.32
五、净利润		2,572,165,512.04	3,455,481,134.88
归属于母公司所有者的净利润		2,428,235,122.13	3,231,977,600.81
少数股东损益		143,930,389.91	223,503,534.07
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,572,165,512.04	3,455,481,134.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,428,235,122.13	3,231,977,600.81
归属于少数股东的综合收益总额		143,930,389.91	223,503,534.07
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.64	0.85
（二）稀释每股收益		0.64	0.85

公司负责人：耿建明

会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
合并现金流量表
2015 年度

单位：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		26,327,965,817.08	26,261,693,165.57
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释 44	1,914,256,046.90	1,010,593,133.46
经营活动现金流入小计		28,242,221,863.98	27,272,286,299.03
购买商品、接受劳务支付的现金		20,822,465,812.44	20,408,004,441.52
支付给职工以及为职工支付的现金		953,589,614.97	839,457,766.21
支付的各项税费		3,226,167,423.06	3,232,481,443.92
支付其他与经营活动有关的现金	注释 44	5,713,455,298.37	4,453,158,308.50
经营活动现金流出小计		30,715,678,148.84	28,933,101,960.15
经营活动产生的现金流量净额		-2,473,456,284.86	-1,660,815,661.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		436,430,889.09	37,960,000.00
取得投资收益收到的现金		48,299,297.24	17,108,488.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		177,820.00	228,197.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	注释 44	277,189,777.67	83,976,609.00
投资活动现金流入小计		762,097,784.00	139,273,294.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,583,952.78	119,119,951.12
投资支付的现金		1,193,663,165.72	672,976,268.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,269,676,312.50	105,786,664.26
支付其他与投资活动有关的现金	注释 44	1,024,999,001.50	540,483,255.82
投资活动现金流出小计		3,564,922,432.50	1,438,366,139.66
投资活动产生的现金流量净额		-2,802,824,648.50	-1,299,092,845.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,100,208,509.01	210,353,161.26
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		48,991,233.00	113,470,000.00
取得借款收到的现金		34,318,137,150.00	18,979,723,006.05
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 44	1,704,100,000.00	141,600,000.00
筹资活动现金流入小计		41,122,445,659.01	19,331,676,167.31
偿还债务支付的现金		23,171,944,506.04	12,289,471,346.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,133,121,853.76	2,642,006,220.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			98,843,914.90
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 44	2,337,858,607.92	1,740,858,454.00
筹资活动现金流出小计		28,642,924,967.72	16,672,336,020.25
筹资活动产生的现金流量净额		12,479,520,691.29	2,659,340,147.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		243,784.91	2,046,971.94
五、现金及现金等价物净增加额	注释 45	7,203,483,542.84	-298,521,387.41
加：期初现金及现金等价物余额	注释 45	4,182,678,280.43	4,481,199,667.84
六、期末现金及现金等价物余额	注释 45	11,386,161,823.27	4,182,678,280.43

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
合并股东权益变动表
2015 年年度

单位：人民币元

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	股东权益合计
	股 本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额	1,905,284,913.00	1,547,433,311.22			1,597,372,104.38		8,837,613,576.04		1,587,909,931.98	15,475,613,836.62
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	1,905,284,913.00	1,547,433,311.22			1,597,372,104.38		8,837,613,576.04		1,587,909,931.98	15,475,613,836.62
三、本年增减变动金额	2,442,878,938.00	3,116,363,154.76			376,922,865.06		811,882,128.12		-208,133,003.31	6,539,914,082.63
（一）净利润							2,428,235,122.13		143,930,389.91	2,572,165,512.04
（二）其他综合收益									-	-
上述（一）和（二）小计							2,428,235,122.13		143,930,389.91	2,572,165,512.04
（三）所有者投入和减少资本	536,063,355.00	4,165,111,725.41							-352,063,393.22	4,349,111,687.19
1、所有者投入资本	536,063,355.00	4,483,694,671.69							-352,063,393.22	4,667,694,633.47
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他		-318,582,946.28								-318,582,946.28
（四）利润分配	858,067,012.35				376,922,865.06		-1,616,352,994.01			-381,363,116.60
1、提取盈余公积					376,922,865.06		-376,922,865.06			
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配	858,067,012.35						-1,239,430,128.95			-381,363,116.60
4、其他										
（五）所有者权益内部结转	1,048,748,570.65	-1,048,748,570.65								
1、资本公积转增资本	1,048,748,570.65	-1,048,748,570.65								
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（六）专项储备										
1、提取专项储备										
2、使用专项储备										
3、其他										
四、本年年末余额	4,348,163,851.00	4,663,796,465.98			1,974,294,969.44		9,649,495,704.16		1,379,776,928.67	22,015,527,919.25

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
合并股东权益变动表
2015 年年度

单位：人民币元

项 目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	股东权益合计
	股 本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额	1,891,567,099.00	1,460,119,131.92			1,373,690,850.78		6,233,395,237.88		1,525,197,755.31	12,483,970,074.89
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	1,891,567,099.00	1,460,119,131.92			1,373,690,850.78		6,233,395,237.88		1,525,197,755.31	12,483,970,074.89
三、本年增减变动金额	13,717,814.00	87,314,179.30			223,681,253.60		2,604,218,338.16		62,712,176.67	2,991,643,761.73
（一）净利润							3,231,977,600.81		223,503,534.07	3,455,481,134.88
（二）其他综合收益									-	-
上述（一）和（二）小计							3,231,977,600.81		223,503,534.07	3,455,481,134.88
（三）所有者投入和减少资本	13,717,814.00	87,314,179.30							-160,791,357.40	-59,759,364.10
1、所有者投入资本	13,717,814.00	105,585,197.72							-160,791,357.40	-41,488,345.68
2、股份支付计入股东权益的金额		-5,206,805.10								-5,206,805.10
3、其他		-13,064,213.32								-13,064,213.32
（四）利润分配					223,681,253.60		-627,759,262.65			-404,078,009.05
1、提取盈余公积					223,681,253.60		-223,681,253.60			
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配							-378,545,806.00			-378,545,806.00
4、其他							-25,532,203.05			-25,532,203.05
（五）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（六）专项储备										
1、提取专项储备										
2、使用专项储备										
3、其他										
四、本年年末余额	1,905,284,913.00	1,547,433,311.22			1,597,372,104.38		8,837,613,576.04		1,587,909,931.98	15,475,613,836.62

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
资产负债表

2015年12月31日

单位：人民币元

资产	附注十二	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		5,323,073,621.47	681,403,375.97
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	注释 1	117,301,324.82	128,274,634.39
预付款项		675,219,976.09	227,125,245.18
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释 2	31,504,095,930.56	19,611,688,528.27
存货		8,749,656,251.92	5,760,089,488.54
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		605,984,225.85	353,124,867.19
流动资产合计		46,975,331,330.71	26,761,706,139.54
非流动资产：			
可供出售金融资产		393,439,437.95	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释 3	6,325,971,126.71	4,486,675,408.71
投资性房地产		-	-
固定资产		510,780,007.25	546,369,749.12
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		101,389,654.91	105,440,550.08
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		40,898,382.97	56,013,295.39
递延所得税资产		45,166,290.21	46,395,046.08
其他非流动资产		1,457,844,999.98	2,335,099,999.97
非流动资产合计		8,875,489,899.98	7,575,994,049.35
资产总计		55,850,821,230.69	34,337,700,188.89

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
资产负债表（续）

2015年12月31日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注十二	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		4,984,460,000.00	2,609,150,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		1,035,000,000.00	200,000,000.00
应付账款		1,315,453,612.69	1,311,306,993.63
预收款项		5,403,133,875.76	3,432,406,310.97
应付职工薪酬		1,832,217.26	2,615,887.94
应交税费		146,613,026.96	325,123,788.67
应付利息		191,104,493.14	-
应付股利		-	-
其他应付款		10,478,854,187.71	13,745,982,362.19
一年内到期的非流动负债		3,025,447,500.00	3,115,970,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		26,581,898,913.52	24,742,555,343.40
非流动负债：			
长期借款		4,273,250,000.00	2,862,450,000.00
应付债券		9,855,353,910.96	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		14,128,603,910.96	2,862,450,000.00
负债合计		40,710,502,824.48	27,605,005,343.40
股东权益：			
股本		4,348,163,851.00	1,905,284,913.00
资本公积		5,108,697,207.07	1,673,751,106.03
减：库存股		-	-
盈余公积		1,974,294,969.44	1,597,372,104.38
一般风险准备			
未分配利润		3,709,162,378.70	1,556,286,722.08
股东权益合计		15,140,318,406.21	6,732,694,845.49
负债和股东权益总计		55,850,821,230.69	34,337,700,188.89

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
利润表
2015 年度

单位：人民币元

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	附注 4	3,116,180,824.57	2,966,458,834.36
减：营业成本	附注 4	2,234,749,926.29	1,877,931,888.39
营业税金及附加		245,601,642.57	224,434,816.37
销售费用		53,383,725.82	50,015,839.28
管理费用		303,954,661.10	275,494,994.45
财务费用		15,966,012.28	17,699,898.73
资产减值损失		-4,258,753.30	17,217,935.38
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	附注 5	3,522,039,784.13	57,603,214.56
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		-517,866.88	-918,240.77
二、营业利润		3,788,823,393.94	561,266,676.32
加：营业外收入		2,835,184.29	6,163,936.46
其中：非流动资产处置利得		75,109.15	247,070.54
减：营业外支出		13,925,944.33	22,543,242.47
其中：非流动资产处置损失		28,507.74	24,176.15
三、利润总额		3,777,732,633.90	544,887,370.31
减：所得税费用		8,503,983.27	115,348,229.40
四、净利润		3,769,228,650.63	429,539,140.91
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		3,769,228,650.63	429,539,140.91

公司负责人：耿建明

会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
现金流量表
2015 年度

单位：人民币元

项 目	附注十二	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		5,042,164,903.95	4,784,567,221.44
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,097,705,441.38	3,560,019,782.87
经营活动现金流入小计		6,139,870,345.33	8,344,587,004.31
购买商品、接受劳务支付的现金		4,732,020,663.44	3,120,043,677.07
支付给职工以及为职工支付的现金		174,946,925.31	150,503,537.20
支付的各项税费		716,342,059.10	521,430,106.06
支付其他与经营活动有关的现金		14,979,396,409.97	748,656,273.49
经营活动现金流出小计		20,602,706,057.82	4,540,633,593.82
经营活动产生的现金流量净额		-14,462,835,712.49	3,803,953,410.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,251,299,999.99	220,000,000.03
取得投资收益收到的现金		2,630,000,000.00	58,521,455.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		3,060.00	40,875.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		108,208,333.00	26,500,000.00
投资活动现金流入小计		3,989,511,392.99	305,062,330.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,317,955.74	64,140,404.10
投资支付的现金		1,308,291,622.83	2,672,878,833.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		919,873,269.43	
支付其他与投资活动有关的现金		607,331,000.00	83,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,847,813,848.00	2,820,019,237.16
投资活动产生的现金流量净额		1,141,697,544.99	(2,514,956,906.80)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,051,217,276.01	96,883,161.26
取得借款收到的现金		20,979,960,000.00	6,626,550,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		26,031,177,276.01	6,723,433,161.26
偿还债务支付的现金		7,433,772,500.00	6,809,016,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		633,293,955.09	971,886,113.41
支付其他与筹资活动有关的现金		1,302,407.92	36,758,454.00
筹资活动现金流出小计		8,068,368,863.01	7,817,661,367.41
筹资活动产生的现金流量净额		17,962,808,413.00	-1,094,228,206.15
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		4,641,670,245.50	194,768,297.54
加：期初现金及现金等价物余额		681,403,375.97	486,635,078.43
六、期末现金及现金等价物余额		5,323,073,621.47	681,403,375.97

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
股东权益变动表
2015 年年度

单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股 本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,905,284,913.00	1,673,751,106.03			1,597,372,104.38		1,556,286,722.08	6,732,694,845.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,905,284,913.00	1,673,751,106.03			1,597,372,104.38		1,556,286,722.08	6,732,694,845.49
三、本年增减变动金额	2,442,878,938.00	3,434,946,101.04			376,922,865.06		2,152,875,656.62	8,407,623,560.72
（一）净利润							3,769,228,650.63	3,769,228,650.63
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							3,769,228,650.63	3,769,228,650.63
（三）所有者投入和减少资本	536,063,355.00	4,483,694,671.69						5,019,758,026.69
1、所有者投入资本	536,063,355.00	4,483,694,671.69						5,019,758,026.69
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配	858,067,012.35				376,922,865.06		-1,616,352,994.01	-381,363,116.60
1、提取盈余公积					376,922,865.06		-376,922,865.06	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配	858,067,012.35						-1,239,430,128.95	-381,363,116.60
4、其他								
（五）所有者权益内部结转	1,048,748,570.65	-1,048,748,570.65						
1、资本公积转增资本	1,048,748,570.65	-1,048,748,570.65						
2、盈余公积转增资本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（六）专项储备								
1、提取专项储备								
2、使用专项储备								
3、其他								
四、本年年末余额	4,348,163,851.00	5,108,697,207.07			1,974,294,969.44		3,709,162,378.70	15,140,318,406.21

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司
股东权益变动表
2015 年年度

单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股 本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,891,567,099.00	1,573,372,713.41			1,373,690,850.78		1,728,974,640.77	6,567,605,303.96
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,891,567,099.00	1,573,372,713.41			1,373,690,850.78		1,728,974,640.77	6,567,605,303.96
三、本年增减变动金额	13,717,814.00	100,378,392.62			223,681,253.60		-172,687,918.69	165,089,541.53
（一）净利润							429,539,140.91	429,539,140.91
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							429,539,140.91	429,539,140.91
（三）所有者投入和减少资本	13,717,814.00	100,378,392.62						114,096,206.62
1、所有者投入资本	13,717,814.00	105,585,197.72						119,303,011.72
2、股份支付计入股东权益的金额		-5,206,805.10						-5,206,805.10
3、其他								
（四）利润分配					223,681,253.60		-602,227,059.60	-378,545,806.00
1、提取盈余公积					223,681,253.60		-223,681,253.60	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-378,545,806.00	-378,545,806.00
4、其他								
（五）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本								
2、盈余公积转增资本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（六）专项储备								
1、提取专项储备								
2、使用专项储备								
3、其他								
四、本年年末余额	1,905,284,913.00	1,673,751,106.03			1,597,372,104.38		1,556,286,722.08	6,732,694,845.49

公司负责人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：陈伟

荣盛房地产发展股份有限公司

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

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2003 年 1 月经河北省（市）人民政府冀股办（2003）4 号文批准，由荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、王鸿飞、邹家立、耿建富、曹西峰、谢金永、刘山、赵亚新、唐心雄共同发起设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：130000000002350，并于 2007 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市。

经过历年的派送红股、转增股本及增发新股，截至 2015 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 434,816.39 万股，注册资本为 434,816.3851 万元，注册地址：河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号，总部地址：河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号，母公司荣盛控股股份有限公司，最终控制人为耿建明。

(二) 公司业务性质和主要的经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为住宅、车库及商铺等。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 4 月 21 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 191 户，主要包括：

子公司名称（全称）	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
南京荣盛置业有限公司（以下简称南京置业）	全资子公司	2	100	100
南京中晟置业有限公司（以下简称中晟置业）	全资孙公司	3	100	100
南京荣发置业有限公司（以下简称南京荣发）	全资孙公司	3	100	100
南京荣盛盛泰置业有限公司（以下简称荣盛盛泰）	全资孙公司	3	100	100
荣盛（徐州）房地产开发有限公司（以下简称徐州荣盛）	全资子公司	2	100	100
徐州市盛和房地产开发有限公司（以下简称盛和地产）	控股孙公司	3	40	60
河北荣盛房地产开发有限公司（以下简称河北荣盛）	全资子公司	2	100	100
河北欣绿房地产开发有限公司（以下简称欣绿地产）	全资孙公司	3	100	100
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司（以下简称盛远房产）	全资子公司	2	100	100
廊坊荣盛酒店经营管理有限公司（以下简称荣盛酒店）	全资子公司	2	100	100
荣盛（蚌埠）置业有限公司（以下简称蚌埠置业）	全资子公司	2	100	100

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

子公司名称（全称）	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
沈阳荣盛中天实业有限公司（以下简称中天实业）*1	全资子公司	2	100	100
沈阳荣盛房地产开发有限公司（以下简称荣盛沈阳）	全资孙公司	3	100	100
沈阳幸福筑家房地产开发有限公司（以下简称沈阳幸福筑家）	全资孙公司	3	100	100
香河万利通实业有限公司（以下简称荣盛实业）	全资孙公司	3	100	100
唐山荣盛房地产开发有限公司（以下简称唐山荣盛）	全资孙公司	3	100	100
盘锦荣盛房地产开发有限公司（以下简称盘锦荣盛）	全资孙公司	3	100	100
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司（以下简称荣盛中天）*1	全资孙公司	3	100	100
沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司（以下简称沈阳锦绣天地）	全资孙公司	3	100	100
沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司（以下简称沈阳新地标）	全资孙公司	3	100	100
荣盛海外投资发展有限公司（以下简称荣盛香港）	全资子公司	2	100	100
荣盛广东房地产开发有限公司（以下简称荣盛广东）	全资子公司	2	100	100
山东荣盛富翔地产开发有限公司（以下简称荣盛富翔）	控股子公司	2	79	79
常州上元置业有限公司（以下简称常州上元置业）	全资子公司	2	100	100
常州荣盛筑家房地产开发有限公司（以下简称常州荣盛筑家）	全资孙公司	3	100	100
呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司（以下简称呼和浩特荣盛）	全资子公司	2	100	100
秦皇岛荣盛房地产开发有限公司（以下简称秦皇岛荣盛）	全资子公司	2	100	100
秦皇岛盛泽房地产开发有限公司（以下简称秦皇岛盛泽）	全资孙公司	3	100	100
秦皇岛金海房地产开发有限公司（以下简称金海地产）	全资孙公司	3	100	100
荣盛泰发（北京）投资基金管理股份有限公司（以下简称泰发基金）	控股子公司	2	68.37	68.37
湖南荣盛房地产开发有限公司（以下简称湖南荣盛）	全资子公司	2	100	100
聊城荣盛房地产开发有限公司（以下简称聊城荣盛）	全资子公司	2	100	100
聊城荣盛金柱房地产开发有限公司（以下简称聊城荣盛金柱）	控股孙公司	3	66	66
沧州荣盛房地产开发有限公司（以下简称沧州荣盛）	全资子公司	2	100	100
沧州凯盛房地产开发有限公司（以下简称沧州凯盛）	控股孙公司	3	68.10	68.10
廊坊市荣丰房地产开发有限公司（以下简称廊坊荣丰）	全资子公司	2	100	100
廊坊商盛商业管理有限公司（以下简称廊坊商盛）	全资子公司	2	100	100
蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司（以下简称蚌埠伟业）	全资子公司	2	100	100
南京新探索置业顾问有限公司（以下简称南京新探索）	全资子公司	2	100	100
临沂荣盛房地产开发有限公司（以下简称临沂荣盛）	全资子公司	2	100	100
成都荣盛房地产开发有限公司（以下简称成都荣盛）	全资子公司	2	100	100
成都荣盛伟业房地产开发有限公司（以下简称成都伟业）	全资子公司	2	100	100
蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司（以下简称蚌埠嘉业）	全资子公司	2	100	100
廊坊荣盛物业服务有限公司（以下简称荣盛物业）	全资子公司	2	100	100
荣盛建筑设计有限公司（以下简称荣盛设计）	全资子公司	2	100	100
长沙荣盛置业有限公司（以下简称长沙荣盛）	全资子公司	2	100	100
济南铭翰房地产开发有限责任公司（以下简称济南铭翰）	全资子公司	2	100	100
南京华欧舜都置业有限公司（以下简称南京华欧）	全资孙公司	3	100	100

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

子公司名称（全称）	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（以下简称荣盛开发）	全资子公司	2	100	100
成都中林荣盛置业有限公司（以下简称成都中林）	控股子公司	2	64.17	64.17
廊坊愉景房地产开发有限公司（以下简称愉景地产）	控股子公司	2	65	65
临沂凯恩置业有限公司（以下简称凯恩置业）	控股孙公司	3	90	90
荣盛（香河）房地产开发有限公司（以下简称香河荣盛）	全资子公司	2	100	100
涿州荣丰房地产开发有限公司（以下简称涿州荣丰）	全资子公司	2	100	100
神农架林区荣盛旅游开发有限公司（以下简称神农架荣盛）	全资子公司	2	100	100
黄山荣盛房地产开发有限公司（以下简称黄山荣盛）	全资子公司	2	100	100
宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司（以下简称宜兴荣盛）	控股子公司	2	50	60
济南荣恩房地产开发有限公司（以下简称荣恩地产）	全资子公司	2	100	100
霸州市荣成房地产开发有限公司（以下简称霸州荣成）	全资子公司	2	100	100
固安县荣方房地产开发有限公司（以下简称固安荣方）	控股孙公司	3	60	60
徐州荣凯置业有限公司（以下简称荣凯置业）	全资子公司	2	100	100
济南荣商房地产开发有限公司（以下简称济南荣商）	全资子公司	2	100	100
济南荣程房地产开发有限公司（以下简称济南荣程）	全资子公司	2	100	100
北京华安泰投资有限公司（以下简称华安泰投资）	全资子公司	2	100	100
陵水骏晟房地产开发有限公司（以下简称陵水骏晟）	全资孙公司	3	100	100
廊坊方泽房地产开发有限公司（以下简称方泽地产）	全资子公司	2	100	100
怀来荣峰房地产开发有限公司（以下简称怀来荣峰）	控股子公司	2	70	70
涑水荣盛康旅投资有限公司（以下简称涑水荣盛）	全资子公司	2	100	100
海南马海荣盛房地产开发有限公司（以下简称马海荣盛）	控股子公司	2	51	51
四众互联（北京）网络科技有限公司（以下简称四众互联）	全资子公司	2	100	100
海南伊海荣盛房地产开发有限公司（以下简称伊海荣盛）	控股子公司	2	51	51
永清荣恒房地产开发有限公司（以下简称永清荣恒）	全资子公司	2	100	100
廊坊嘉牧房地产开发有限公司（以下简称廊坊嘉牧）	全资子公司	2	100	100
荣盛兴城（永清）投资有限公司（以下简称永清兴城）*2	控股子公司	2	75	75
永清京台物业服务有限公司（以下简称京台物业）	全资子公司	2	100	100

*1 中天实业是沈阳中天更名，现在的沈阳中天是原沈阳中天现中天实业通过分立方式设立。

*2 荣盛兴城（永清）投资有限公司原名河北光彩投资有限公司，2016 年 1 月 7 日更改为现名。

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及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重要主体较上期相比，增加 57 户，减少 0 户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的重要子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
欣绿地产	非同一控制下合并
金海地产	非同一控制下合并
沧州凯盛	非同一控制下合并
固安荣方	新设
济南荣商	非同一控制下合并
济南荣程	新设
华安泰投资	非同一控制下合并
方泽地产	非同一控制下合并
怀来荣峰	新设
涿水荣盛	新设
马海荣盛	非同一控制下合并
四众互联	新设
伊海荣盛	非同一控制下合并
永清荣恒	新设
廊坊嘉牧	非同一控制下合并
永清兴城	非同一控制下合并
京台物业	非同一控制下合并

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

公司本期未发生。

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。

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，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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，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、长期应收款等，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(如实际利率与票面利率差别较小的,可按票面利率)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，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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：

单项金额重大的具体标准为：金额在 100 万元以上。

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：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
组合 1.合并范围内关联方组合	不计提坏账准备	纳入合并范围内的内关联方
组合 2.无风险组合	不计提坏账准备	主要包括应收政府部门的款项、保证金等
组合 3.账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，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

(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:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年 (含 2 年)	10%	10%
2—3 年 (含 3 年)	30%	30%
3—5 年 (含 5 年)	50%	50%
5 年以上	100%	100%

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项, 应披露单项计提的理由、计提方法等。

对于单项金额非重大但有客观证据表明可能发生了减值的应收款项, 将其从相关组合中分离出来, 单独进行减值测试, 确认减值损失。有客观证据表明可能发生了减值, 主要是指债务人出现撤销、破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

对于经常发生的, 债务单位信誉较好的, 确实有把握收回的应收款项不计提坏账准备; 合并范围内的关联方单位除非有确凿证据证明已经发生了减值的 (如债务人已经撤销、破产死亡等, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍不能收回、现金流量严重不足等情况的), 不计提坏账准备。

(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。本公司存货主要包括: 原材料、低值易耗品、周转材料、拟开发土地、开发成本、工程施工、开发产品等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业; 拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地; 开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时, 拟开发土地全部转入开发成本; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入开发成本, 未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时, 按成本进行初始计量, 包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按实际成本法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用分期摊销法。

6. 周转材料

周转材料主要为酒店用品。酒店新开业所领用的大额低值易耗品，在领用后 24 个月内进行摊销。

7. 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在未办理土地证以前，记入预付账款，办理完毕土地证后转入开发成本；已办理土地证尚未支付土地款的，计入应付账款；对于未支付的土地出让金在财务报表附注中作为承诺事项披露。

8. 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本。

9. 维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未竣工，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经竣工，则计入“管理费用”。

10. 质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

(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

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。

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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40	—	2.50%
房屋建筑物	20	5%	4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

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（%）
房屋建筑物	平均年限法	20	5	4.75
通用设备	平均年限法	5	5	19%
专用设备	平均年限法	5-10	5	9.5%-19%
运输设备	平均年限法	5	5	19%
其他设备	平均年限法	5	5	19%

(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。所建造的固定资产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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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（按每月月末平均）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，包括商标、土地使用权、计算机软件等。

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；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，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项目	预计使用寿命	依据
商标使用权	10 年	法律规定
土地使用权	40 年	土地使用证规定的使用期限
计算机软件	2-10 年	合同或协议规定

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。

经复核, 本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据:

每期末, 对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核, 该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产, 如有明显减值迹象的, 期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产, 每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试, 估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的, 将无形资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为无形资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后, 减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整, 以使该无形资产在剩余使用寿命内, 系统地分摊调整后的无形资产账面价值(扣除预计净残值)。

无形资产的减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的, 公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5. 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。

6. 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

有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的母公司及除经营酒店的公司外的控股子公司按 5 年平均摊销，经营酒店的公司在不大于 10 年内平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(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。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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。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。

(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) 股份支付及权益工具

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）期权的有效期限；（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) 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。

(1) 房地产销售收入：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(2) 物业服务收入：本公司在物业服务已经提供，与物业服务相关的经济利益能够流入企业，与物业服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业服务收入的实现；

(3) 其他商品的确认原则

销售商品收入：本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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：

与合同相关的经济利益很可能流入企业；

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。

建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

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。

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。

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。

(二十五) 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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期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，取得时确认为递延收益，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。

(二十六) 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。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十七) 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。

(二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十九) 前期差错更正

本报告期未发生前期差错更正。

五、税项

(一) 公司主要税种和税率

1. 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
营业税	预收房款、应税收入	3%、5%
城市维护建设税	应交营业税	5%、7%
教育费附加	应交营业税	4%、5%

2. 企业所得税

公司名称	税率	备注
公司本部	25%	
各分子公司	25%、预征率	*1

*1 根据国税函[2008]299 号《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，按房地产开发所在地预征率执行。

3. 土地增值税

税种	计税依据	税率
土地增值税	土地增值额或预征	超率累计税率

4. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

5. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

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	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	---	---	131,404.22	---	---	367,252.28
小计	---	---	131,404.22	---	---	367,252.28
银行存款						
人民币	---	---	11,380,938,333.84	---	---	4,177,500,585.72

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
美元	784,169.83	6.4936	5,092,085.21	786,148.46	6.1190	4,810,442.43
小计	---	---	11,386,030,419.05	---	---	4,182,311,028.15
其他货币资金						
人民币	---	---	2,285,410,000.00	---	---	1,704,100,000.00
小计	---	---	2,285,410,000.00	---	---	1,704,100,000.00
合计	---	---	13,671,571,823.27	---	---	5,886,778,280.43

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	1,654,000,000.00	940,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款	631,410,000.00	764,100,000.00
合计	2,285,410,000.00	1,704,100,000.00

注释2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产明细如下：

项目	年末余额	年初余额
交易性权益工具投资		
其中：交易性权益工具投资成本	101,582,355.61	2,496,253.56
公允价值变动损益	3,988,589.48	-364,214.41
合计	105,570,945.09	2,132,039.15

2. 本报告期末不存在有限售条件或变现有限制的交易性金融资产。

注释3. 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	673,407,568.18	100	44,417,099.38	6.60	628,990,468.80
组合 1. 合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---
组合 2. 无风险组合	---	---	---	---	---
组合 3. 账龄分析法组合	673,407,568.18	100	44,417,099.38	6.60	628,990,468.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	673,407,568.18	100	44,417,099.38	6.60	628,990,468.80

续：

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	285,723,824.55	100.00	19,361,639.47	6.78	266,362,185.08
组合 1.合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---
组合 2.无风险组合	---	---	---	---	---
组合 3.账龄分析法组合	285,723,824.55	100.00	19,361,639.47	6.78	266,362,185.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	285,723,824.55	100.00	19,361,639.47	6.78	266,362,185.08

应收账款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	498,620,845.09	5	24,931,042.25	256,667,160.24	5	12,833,376.01
1—2 年	166,503,262.26	10	16,650,326.23	11,649,832.10	10	1,164,983.21
2—3 年	6,708,951.89	30	2,012,685.57	16,750,679.30	30	5,025,203.79
3—5 年	1,502,927.21	50	751,463.60	636,152.91	50	318,076.46
5 年以上	71,581.73	100	71,581.73	20,000.00	100	20,000.00
合计	673,407,568.18	6.60	44,417,099.38	285,723,824.55	6.78	19,361,639.47

2. 年末未发生单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提的情况。

3. 本期未发生原已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4. 本期未发生通过重组等其他方式收回应收账款的金额、重组前累计已计提的坏账准备的情况。

5. 本期未发生核销应收账款情况。

6. 年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

7. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	年末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备

单位名称	年末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	208,049,994.60	30.90	16,765,867.91

8. 年末应收款中无应收关联方账款情况。

9. 年末无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

10. 本期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,917,822,522.62	64.90	2,841,524,311.42	79.80
1 至 2 年	539,429,889.04	18.26	601,729,446.81	16.91
2 至 3 年	362,846,450.29	12.28	16,478,430.00	0.46
3 年以上	134,692,390.81	4.56	100,905,368.80	2.83
合计	2,954,791,252.76	100.00	3,560,637,557.03	100.00

年末 3 年以上余额大于年初 2 年以上的金额，主要原因是本期非同一控制下合并取得的公司部分预付账款账龄较长。

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	年末余额	账龄	未及时结算原因
沈阳市经济技术开发区土地储备交易中心	228,570,000.00	2-3 年	预付土地款
沈阳市财政局	228,549,144.18	1-2 年	预付土地款
六合经济开发区管理委员会	188,649,250.50	2-3 年及 5 年以上	预交规费
石家庄市财政局	147,504,000.00	1-2 年	预付土地款
神农架林区国土资源局	46,540,000.00	1-2 年	预付土地款
合计	839,812,394.68		

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	年末金额	占预付账款总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	839,812,394.68	28.42

注释5. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种类	年末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	11,173,905,196.26	100	246,569,633.75	2.21	10,927,335,562.51
组合 1. 合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---
组合 2. 无风险组合	7,582,554,742.25	67.86	---	---	7,582,554,742.25
组合 3. 账龄分析法组合	3,591,350,454.01	32.14	246,569,633.75	6.87	3,344,780,820.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	11,173,905,196.26	100	246,569,633.75	2.21	10,927,335,562.51

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,916,475,997.19	100.00	199,046,845.91	2.23	8,717,429,151.28
组合 1. 合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---
组合 2. 无风险组合	5,799,732,234.27	65.05	---	---	---
组合 3. 账龄分析法组合	3,116,743,762.92	34.95	199,046,845.91	6.39	2,917,696,917.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	8,916,475,997.19	100.00	199,046,845.91	2.23	8,717,429,151.28

2. 其他应收款种类的说明:

(1) 年末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提。

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	3,331,957,523.38	5	166,597,876.17	2,940,285,027.93	5	147,014,251.39
1—2 年	116,655,074.16	10	11,665,507.42	97,416,721.66	10	9,741,672.17
2—3 年	70,677,357.06	30	21,203,207.12	36,052,698.47	30	10,815,809.54
3—5 年	49,914,912.73	50	24,957,456.37	23,028,404.11	50	11,514,202.06
5 年以上	22,145,586.68	100	22,145,586.68	19,960,910.75	100	19,960,910.75
合计	3,591,350,454.01	6.87	246,569,633.75	3,116,743,762.92	6.39	199,046,845.91

(3) 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	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	7,582,554,742.25	---	---
合计	7,582,554,742.25	---	---

确定该组合依据的说明：土地保证金、政府部门其他保证金等。

3. 本期无收回或转回坏账准备的情况。

4. 本期未实际核销其他应收款。

5. 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款的情况。

6. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	年末余额	年初余额
土地保证金等政府部门保证金	6,359,279,676.90	5,850,400,122.82
合作方经营往来款	4,326,581,232.39	2,685,167,398.87
其他	488,044,286.97	380,908,475.50
合计	11,173,905,196.26	8,916,475,997.19

7. 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	年末余额	占其他应收款总额的比例 (%)
期末余额前五名其他应收款汇总	3,520,590,983.00	31.51

8. 年末无应收关联方账款情况。

9. 本公司未发生涉及政府补助的应收款项。

10. 本公司未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

11. 本公司未发生转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额的情况。

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	40,356,053.59	---	40,356,053.59	27,100,907.03	---	27,100,907.03

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	9,623,770.36	---	9,623,770.36	8,392,835.86	---	8,392,835.86
周转材料	3,367,141.98	---	3,367,141.98	2,625,609.71	---	2,625,609.71
开发成本	56,706,779,484.12	---	56,706,779,484.12	43,291,370,906.95	---	43,291,370,906.95
开发产品	9,544,134,565.47	---	9,544,134,565.47	7,660,088,092.57	---	7,660,088,092.57
工程施工	1,510,080,640.05	---	1,510,080,640.05	1,026,112,779.24	---	1,026,112,779.24
合计	67,814,341,655.57	---	67,814,341,655.57	52,015,691,131.36	---	52,015,691,131.36

其中年末余额中用于担保的存货，详见十一.或有事项（三）其他或有负债。

(1) 开发成本：

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	年初余额	年末余额
广东南亚郦都	2014.03	2016.06	172,269.22	463,120,506.43	415,579,840.61
广东海湾郦都	2014.04	2016.09	132,079.74	542,195,414.44	237,163,790.47
广东荣盛华府	2014.09	2016.06	599,859.56	2,642,076,452.89	3,282,034,069.45
成都香榭兰庭	2014.11	2016.11	167,755.49	1,332,877,865.52	392,601,365.54
长沙财智广场	2015.03	2016.09	45,552.81	5,484,102.81	15,148,491.22
长沙花语馨苑	2015.06	2016.12	94,487.00	436,092,455.94	178,208,380.08
长沙岳麓峰景	2015.04	2016.06	177,773.00	516,321,112.28	698,335,172.29
长沙荣盛书苑	2015.07	2016.12	110,000.00	547,592,337.14	649,532,553.90
长沙荣盛城	2015.11	2017.11	180,000.00	---	573,070,972.50
常州花语馨苑	2013.04	2017.03	95,540.00	612,754,521.69	246,685,400.65
常州锦绣华府	2013.01	2016.03	292,038.00	1,182,320,320.33	862,510,080.42
南京阿尔卡迪亚	2013.07	2015.06	134,590.00	73,260,092.68	---
南京盛棠苑	---	---	80,000.00	7,364,506.91	7,364,506.91
南京兰亭苑	2012.10	2016.09	82,000.00	11,229,004.85	12,769,724.62
南京龙湖半岛	2015.03	2016.08	883,868.00	1,864,485,452.07	2,030,184,446.03
南京花语馨苑	2013.01	2016.09	119,107.00	213,650,275.94	86,443,328.53
南京莉湖春晓	2014.03	2016.06	159,087.00	603,513,080.94	106,576,295.42
南京文承苑	2013.07	2016.09	91,000.00	70,171,064.02	79,399,492.11
南京花语城	2015.08	2016.10	136,000.00	---	1,328,862,464.28
南京文承熙苑	2015.09	2016.06	295,611.00	---	586,784,979.48
南京荣盛华府	2016.04	2017.08	264,472.75	---	515,226,288.34
蚌埠南山郦都	2014.05	2016.06	190,615.00	488,815,428.17	615,023,743.82
蚌埠云龙观邸	2013.09	2016.06	75,203.00	237,579,833.72	316,970,985.79
蚌埠锦绣香堤	2014.06	2016.07	243,276.33	1,049,874,296.90	920,236,219.93
蚌埠香榭兰庭	2013.11	2016.06	165,639.54	819,524,773.00	467,406,469.57
蚌埠西湖观邸	2014.06	2016.03	175,059.00	810,886,930.72	871,388,178.48

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	年初余额	年末余额
黄山莲花国际	2013.01	2016.03	22,617.32	164,241,181.49	209,998,518.15
黄山金盆湾	2015.07	2016.12	112,382.80	179,057,768.73	209,204,182.39
黄山砂场项目	2015.07	2016.08	20,231.40	---	26,555,861.52
神农架阿卡酒店	2014.07	2016.05	36,000.00	5,934,741.53	13,864,673.98
神农架国际养老区	2015.07	2018.06	42,201.58	---	48,954,964.89
海南香水湾	2016.01	2017.10	287,864.80	---	1,213,685,075.85
海南山钦湾	---	---	159,732.00	---	550,389,116.99
徐州阿尔卡迪亚	2013.02	2015.10	135,677.00	234,252,723.54	---
徐州文承苑	2014.12	2016.11	228,578.00	574,339,812.27	394,739,168.58
徐州云龙观邸	2013.07	2017.06	124,940.00	888,766,795.45	968,871,576.74
徐州香榭兰庭	2014.07	2016.07	235,297.00	1,058,898,551.16	601,904,088.39
徐州花语城	2015.06	2017.06	528,777.00	38,971,333.00	1,498,555,711.02
徐州荣盛城	2015.12	2018.07	273,265.00	---	763,494,676.86
临沂香醍荣府	2013.08	2016.03	78,580.00	---	8,438,031.42
临沂锦绣外滩	2014.09	2016.03	418,065.00	1,223,355,890.33	1,379,505,129.71
临沂花语馨苑	2014.11	2017.12	87,388.00	174,989,063.62	48,783,858.57
临沂会展花语	2014.11	2016.08	85,084.97	328,252,542.21	330,143,335.72
临沂荣盛华府	2014.10	2016.03	167,365.79	826,309,344.94	994,814,145.01
聊城阿尔卡迪亚	2012.12	2015.03	234,042.00	74,565,162.92	---
聊城水岸花语	2013.08	2016.05	120,220.44	599,688,072.20	822,472,363.89
聊城阳光逸墅	2013.03	2016.05	39,105.00	43,166,980.37	44,813,645.98
聊城馨河郦舍	2013.06	2016.05	75,365.00	251,845,914.87	358,742,385.28
聊城东昌首府	2014.12	2016.10	172,368.23	572,138,805.80	676,305,924.51
聊城阿卡北区	2015.11	2017.05	379,530.06	95,192,077.59	498,979,681.91
济南锦绣澜湾	2014.10	2016.08	118,983.00	456,133,329.71	756,852,080.83
济南时代国际	2015.10	2017.11	211,050.84	---	531,306,816.02
济南花语馨苑	2016.01	2017.12	148,210.66	---	395,545,070.17
邯郸阿尔卡迪亚	2014.07	2015.12	224,795.00	414,901,642.23	35,751,438.32
邯郸江南锦苑	2015.06	2016.09	150,560.00	415,339,353.16	526,373,034.51
邯郸荣盛观邸	2016.03	2018.04	156,256.00	---	17,920,553.00
石家庄阿尔卡迪亚	2012.09	2015.09	308,083.00	411,454,899.77	---
石家庄荣盛城	2016.05	2017.03	266,715.00	---	258,092,076.22
沧州阿尔卡迪亚	2013.06	2016.12	134,590.00	39,690,047.68	69,380,484.21
沧州锦绣天地	2013.11	2016.12	307,688.88	843,902,911.28	137,225,138.29
沧州香堤荣府	2015.12	2017.04	172,500.00	---	718,750,844.53
沧州锦绣观邸	2015.08	2017.05	85,700.00	308,388,700.33	440,405,687.89
廊坊阳光馨苑	2015.06	2016.04	95,686.00	322,440,727.28	412,747,789.91

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	年初余额	年末余额
廊坊晓廊坊	2015.12	2017.12	83,028.00	62,563,723.57	110,095,741.97
廊坊荣盛华府	2014.06	2016.05	131,274.00	451,842,256.06	425,107,934.58
廊坊格林郡府	2013.12	2016.06	185,664.11	873,956,391.26	1,007,356,023.86
廊坊四季花语	2015.07	2016.08	302,813.00	1,224,201,349.10	1,153,910,862.56
霸州市荣盛阿尔卡迪亚温泉城	2015.04	2016.10	215,387.07	56,039,021.59	588,200,645.41
廊坊香城郦舍	2015.03	2016.10	130,095.71	94,971,953.41	238,890,845.36
廊坊白鹭岛	2015.07	2016.08	279,424.00	233,915,467.35	460,231,335.72
廊坊塞纳荣府	2015.10	2016.10	222,718.64	642,412,263.36	779,801,367.39
廊坊花语馨苑	2013.08	2016.05	65,607.00	46,688,181.36	72,470,725.30
廊坊锦绣蓝苑	2014.10	2016.08	58,618.96	231,134,486.57	300,389,933.80
廊坊锦绣观邸	2014.01	2016.05	138,910.00	275,686,118.92	158,373,075.04
廊坊花语城	2015.10	2017.10	970,600.00	---	2,590,371,942.26
廊坊兰亭苑	2015.12	2017.12	75,593.81	---	27,637,701.42
廊坊清芷苑	2016.03	2016.11	---	---	42,240,000.00
廊坊香河花语城	2016.07	2018.06	176,624.77	---	382,098,223.30
永清园区开发*1	2006.01	2055.12	1,491,264.00	---	1,844,799,879.37
唐山湖畔郦舍	2014.07	2016.04	833,133.00	4,757,719,092.00	5,119,993,482.85
秦皇岛香海湾国际生态度假城	2016.06	2016.07	210,207.49	376,263,129.79	633,440,134.57
秦皇岛黄金假日酒店	2009.09	2016.05	51,158.11	---	214,071,227.19
秦皇岛黄金海岸会员商务酒店	2009.11	2016.05	9,647.64	---	30,778,430.94
秦皇岛企业会所	2009.11	2017.06	9,966.02	---	21,562,277.30
秦皇岛盛泰戴河首岭综合体	2014.05	2016.06	15,688.00	---	138,274,951.82
秦皇岛北戴河新区滨海森林度假区高端客房及会所	2014.03	2016.07	33,159.66	---	105,242,851.33
秦皇岛盛泰首岭三期项目	---	---	41,646.29	---	96,064,131.69
呼和浩特楠湖郦舍	2014.04	2016.06	140,875.27	450,191,074.97	254,846,928.19
盘锦香堤荣府	2015.06	2016.11	172,450.00	194,235,924.02	246,496,534.90
盘锦盛锦花都	2014.08	2016.04	203,738.93	484,389,021.30	495,571,455.72
沈阳爱家郦都	2013.03	2016.03	120,000.00	163,192,618.56	174,708,832.48
沈阳香缇澜山	2014.11	2016.11	186,318.00	367,921,846.08	515,779,086.12
沈阳幸福大道	2013.07	2016.06	130,000.00	345,886,056.26	177,018,074.71
沈阳盛京绿洲	2015.07	2017.10	130,000.00	262,261,969.24	301,194,460.14
沈阳紫提东郡	2014.09	2016.06	506,593.41	1,880,356,733.21	1,467,507,609.38
沈阳坤湖郦舍	2014.08	2016.05	170,000.00	889,177,932.58	662,313,605.88
沈阳城市广场	---	---	149,000.00	116,810,193.42	117,069,784.92
沈阳锦绣天地	2015.12	2016.05	542,500.00	659,720,564.01	833,666,653.53

项目名称	最近一期 开工时间	预计最近一 期竣工时间	预计投资总额 (万元)	年初余额	年末余额
沈阳昆山豪庭	2014.07	2016.1	93,526.00	488,815,330.92	614,958,522.58
沈阳荣盛城	2014.06	2016.06	552,820.40	2,583,610,005.19	2,845,169,838.84
合计	---	---	---	43,291,370,906.95	56,706,779,484.12

*1 永清园区开发项目系本年度收购项目，项目内容为产业园开发运营，运营期限为 2006 年 1 月 1 日至 2055 年 12 月 31 日。

(2) 开发产品

项目	最近一期 竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
广东南亚郦都	2,015.06	53,284,559.19	207,432,894.93	184,528,573.07	76,188,881.05
广东海湾郦都	2,015.03	112,300,121.05	435,424,395.79	402,053,167.80	145,671,349.04
广东荣盛华府	2,015.12	---	596,380,007.26	400,075,837.07	196,304,170.19
成都布鲁明顿广场	2,013.12	123,479,056.68	152,879,867.42	127,814,282.03	148,544,642.07
成都花语城	2,015.06	416,567,917.48	16,871,196.57	55,976,997.86	377,462,116.19
成都紫提东郡	2,015.12	419,819,092.31	---	102,129,265.32	317,689,826.99
成都香榭兰庭	2,015.12	---	1,240,445,122.40	657,855,113.15	582,590,009.25
长沙财智广场	2,015.12	5,099,334.22	12,963.11	857,390.26	4,254,907.07
长沙花语馨苑	2,015.09	42,135,943.74	441,253,404.95	341,337,057.00	142,052,291.69
常州馨河郦舍	2,013.12	44,730,672.20	---	17,718,929.36	27,011,742.84
常州锦绣华府	2,015.10	71,509,738.88	681,669,684.33	316,010,778.40	437,168,644.81
常州水岸花语	2,015.12	---	584,127,130.08	521,887,511.28	62,239,618.80
南京阿尔卡迪亚	2,015.06	103,617,850.20	93,576,543.17	107,854,741.64	89,339,651.73
南京盛棠苑	2,011.07	9,054,067.63	---	3,380,149.74	5,673,917.89
南京兰亭苑	2,014.12	12,603,360.32	---	9,272,363.61	3,330,996.71
南京龙湖半岛	2,015.12	718,719,674.30	1,625,105,124.28	1,861,752,232.08	482,072,566.50
南京花语馨苑	2,015.12	22,456,251.91	170,518,423.21	164,834,230.63	28,140,444.49
南京文承苑	2,015.07	30,382,045.56	---	28,413,376.57	1,968,668.99
南京莉湖春晓	2,015.12	54,814,912.33	979,831,481.91	813,762,008.75	220,884,385.49
蚌埠阿尔卡迪亚	2,010.12	65,233,784.48	---	7,876,983.41	57,356,801.07
蚌埠香堤荣府	2,013.12	47,214,553.01	---	3,559,881.92	43,654,671.09
蚌埠南山郦都	2,015.06	43,280,758.50	---	22,836,462.74	20,444,295.76
蚌埠云龙观邸	2,014.12	4,501,147.15	---	624,428.33	3,876,718.82
蚌埠锦绣香堤	2,015.03	53,894,710.37	368,301,000.50	342,599,318.77	79,596,392.10
蚌埠香榭兰庭	2,015.06	63,800,986.05	825,543,307.70	609,494,771.80	279,849,521.95
蚌埠西湖观邸	2,015.12	---	150,186,769.31	20,106,830.84	130,079,938.47
徐州阿尔卡迪亚	2,015.09	33,166,306.59	246,731,691.83	192,643,761.13	87,254,237.29
徐州九里峰景	2,013.12	139,065,129.17	---	19,389,829.53	119,675,299.64

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	最近一期 竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
徐州文承苑	2,015.12	27,461,275.55	619,283,991.00	595,446,370.70	51,298,895.85
徐州香榭兰庭	2,015.06	---	961,244,325.50	893,314,211.46	67,930,114.04
临沂香醍荣府	2,014.12	128,681,589.72	---	42,838,495.91	85,843,093.81
临沂锦绣外滩	2,015.06	105,047,614.37	224,991,878.82	149,094,205.02	180,945,288.17
临沂花语馨苑	2,015.06	16,332,893.89	289,579,600.74	290,907,003.11	15,005,491.52
临沂会展花语	2,015.09	---	144,362,228.74	142,906,252.92	1,455,975.82
聊城阿尔卡迪亚	2,014.06	148,644,159.69	77,854,297.52	43,045,135.70	183,453,321.51
聊城馨河邨舍	2,015.03	59,416,859.19	---	11,369,034.69	48,047,824.50
聊城水岸花语	2,015.03	101,237,601.75	---	75,521,964.78	25,715,636.97
聊城东昌首府	2,015.09	---	112,367,139.92	81,785,338.48	30,581,801.44
邯郸阿尔卡迪亚	2,015.12	156,559,937.64	617,431,992.01	621,707,599.85	152,284,329.80
石家庄阿尔卡迪亚	2,015.09	146,092,496.26	594,331,288.89	349,917,252.13	390,506,533.02
沧州阿尔卡迪亚	2,014.12	55,239,138.62	892,443.94	2,195,747.39	53,935,835.17
沧州兰亭苑	2,013.12	43,255,684.23	992,084.14	2,074,312.91	42,173,455.46
沧州锦绣天地	2,014.06	348,738,491.24	1,104,288,412.26	1,314,481,205.57	138,545,697.93
廊坊阿尔卡迪亚	2,007.12	33,860,661.33	---	3,705,649.93	30,155,011.40
廊坊豪邸坊	2,013.12	22,011,163.15	---	5,455,424.42	16,555,738.73
廊坊阳光逸墅	2,012.12	27,963,474.11	---	3,422,733.98	24,540,740.13
廊坊晓廊坊	2,015.03	67,144,858.72	60,831,177.19	30,991,951.80	96,984,084.11
廊坊格林郡府	2,015.12	31,736,890.05	---	1,512,306.46	30,224,583.59
廊坊香城邨舍	2,013.12	65,713,027.34	---	26,279,850.05	39,433,177.29
廊坊塞纳荣府	2,015.03	260,819,812.23	38,117,598.95	98,298,408.25	200,639,002.93
廊坊荣盛华府	2,015.03	395,593,478.49	181,814,944.00	286,443,360.47	290,965,062.02
廊坊锦绣观邸	2,015.09	9,440,986.12	340,870,957.43	335,367,835.29	14,944,108.26
廊坊白鹭岛	2,015.12	153,041,773.80	383,123,091.21	479,427,170.78	56,737,694.23
廊坊花语馨苑	2,014.09	91,256,333.53	---	20,948,460.80	70,307,872.73
廊坊四季花语	2,015.09	---	618,720,495.11	587,892,052.39	30,828,442.72
秦皇岛香海湾国际生态度假城	---	33,497,641.73	263,957,937.26	66,771,675.91	230,683,903.08
秦皇岛黄金假日酒店	2,015.12	---	54,079,156.39	39,592,551.52	14,486,604.87
秦皇岛会员商务酒店	2,015.12	---	246,852,923.34	66,401,848.52	180,451,074.82
唐山湖畔邨舍	2,015.06	622,876,484.70	726,299,034.86	605,232,855.05	743,942,664.51
盘锦香堤荣府	2,014.12	387,490,493.20	---	62,843,266.64	324,647,226.56
盘锦盛锦花都	2,014.12	182,085,874.54	---	32,278,798.36	149,807,076.18
呼和浩特楠湖邨舍	2,015.09	27,960,070.26	369,343,141.87	329,857,033.31	67,446,178.82
沈阳幸福大道	2,015.06	68,326,960.87	219,231,056.21	166,434,397.55	121,123,619.53
沈阳香缇澜山	2,015.08	345,744,812.02	---	50,124,283.09	295,620,528.93
沈阳爱家邨都	2,015.10	421,069,216.41	---	235,011,119.07	186,058,097.34

项目	最近一期 竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
沈阳紫提东郡	2,015.08	20,251,260.07	813,997,120.16	732,627,716.94	101,620,663.29
沈阳盛京绿洲	2,015.06	193,314,906.91	---	30,440,905.22	162,874,001.69
沈阳锦绣天地	2,015.09	80,888,555.05	365,974,666.92	176,936,745.95	269,926,476.02
沈阳坤湖郦舍	2,015.06	7,702,196.70	228,469,051.49	144,661,994.25	91,509,253.94
其他		82,857,445.77	3,006,587.43	22,342,358.44	63,521,674.76
合计	---	7,660,088,092.57	18,478,599,632.05	16,594,553,159.15	9,544,134,565.47

2. 存货跌价准备

报告期末，本公司存货不存在成本高于可变现净值情况，无需计提存货跌价准备。

3. 计入年末存货余额的借款费用资本化金额为 4,145,285,063.51 元。

注释7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
营业税	1,210,395,450.08	1,043,502,136.22
城建税	80,178,894.24	71,278,382.43
教育费附加	59,341,299.03	50,845,602.88
水利建设费	736,711.33	334,379.73
土地增值税	548,981,731.93	437,728,798.62
房产税	9,076,233.20	7,126,452.53
企业所得税	545,469,969.36	446,884,160.96
合计	2,454,180,289.17	2,057,699,913.37

形成原因是计提按税法规定对房地产预收房款预征的各项税费。

注释8. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	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	1,107,970,142.59	6,706,577.78	1,101,263,564.81	708,258,664.79	---	708,258,664.79
按公允价值计量	---	---	---	---	---	---
按成本计量	1,107,970,142.59	6,706,577.78	1,101,263,564.81	708,258,664.79	---	708,258,664.79
合计	1,107,970,142.59	6,706,577.78	1,101,263,564.81	708,258,664.79	---	708,258,664.79

2. 期末无按公允价值计量的可供出售金融资产。

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
北京荣盛安成资产管理中心(有限合伙)	0.03	---	30,000.00	---	30,000.00
北京荣盛宝祺股权投资(有限合伙)	100	---	---	---	---
北京荣盛宝信资产管理中心(有限合伙)	---	310,000.00	---	310,000.00	---
北京荣盛博泰资产管理中心(有限合伙)	0.31	---	230,000.00	---	230,000.00
北京荣盛鼎盛投资中心(有限合伙)	100	200,000.00	---	160,000.00	40,000.00
北京荣盛东方股权投资中心(有限合伙)	24.26	10,893,252.03	4,055,709.03	8,111,418.06	6,837,543.00
北京荣盛广信资产管理中心(有限合伙)	---	350,000.00	---	350,000.00	---
北京荣盛宏泰资产管理中心(有限合伙)	97.86	147,463,161.64	---	---	147,463,161.64
北京荣盛华宝资产管理中心(有限合伙)	96.77	60,080,000.00	---	1,700,000.00	58,380,000.00
北京荣盛华富资产管理中心(有限合伙)	0.12	250,000.00	---	---	250,000.00
北京荣盛金泰资产管理中心(有限合伙)	1.54	---	1,500,000.00	---	1,500,000.00
北京荣盛泰达资产管理中心(有限合伙)	---	530,000.00	---	530,000.00	---
北京荣盛泰丰股权投资中心(有限合伙)	0.96	7,227,053.04	6,877,053.04	13,754,106.08	350,000.00
北京荣盛泰广资产管理中心(有限合伙)	0.07	---	230,000.00	---	230,000.00
北京荣盛泰康资产管理中心(有限合伙)	---	36,800,000.00	---	36,800,000.00	---
北京荣盛泰然股权投资中心(有限合伙)	24.18	46,022,213.78	---	25,022,213.78	21,000,000.00
北京荣盛耀泰资产管理中心(有限合伙)	3.92	---	8,150,000.00	---	8,150,000.00
北京荣盛裕龙资产管理中心(有限合伙)	0.08	45,060,000.00	---	44,900,000.00	160,000.00
北京荣盛众发资产管理中心(有限合伙)	27.81	---	27,850,000.00	---	27,850,000.00
北京瑞明置业有限公司	---	400,000.00	---	400,000.00	---
北京泰发博凯投资中心(有限合伙)	57.79	430,000.00	26,000,000.00	---	26,430,000.00
北京泰发昌盛资产管理中心(有限合伙)	100	---	30,000.00	---	30,000.00
北京泰发昌通资产管理中心(有限合伙)	37.51	---	30,530,000.00	---	30,530,000.00
北京泰发富源资产管理中心(有限合伙)	0.93	6,402,984.30	6,102,984.30	12,205,968.60	300,000.00
北京泰发亨通资产管理中心(有限合伙)	0.07	30,000.00	37,060,000.00	37,000,000.00	90,000.00

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

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
北京泰发恒远资产管理中心(有限合伙)	44.9	---	30,130,000.00	---	30,130,000.00
北京泰发景盛资产管理中心(有限合伙)	83.33	---	100,000,000.00	---	100,000,000.00
北京泰发龙腾资产管理中心(有限合伙)	0.13	200,000.00	---	---	200,000.00
北京泰发曼哈顿资产管理中心(有限合伙)	0.13	30,000.00	---	---	30,000.00
北京泰发鹏达资产管理中心(有限合伙)	---	130,000.00	---	130,000.00	---
北京泰发强盛资产管理中心(有限合伙)	0.06	---	30,000.00	---	30,000.00
北京泰发强运资产管理中心(有限合伙)	100	---	30,000.00	---	30,000.00
北京泰发荣丰资产管理中心(有限合伙)	0.18	271,030,000.00	500,000.00	271,000,000.00	530,000.00
北京泰发荣富资产管理中心(有限合伙)	---	9,840,000.00	---	9,840,000.00	---
北京泰发荣旺资产管理中心(有限合伙)	0.05	---	15,030,000.00	15,000,000.00	30,000.00
北京泰发融通资产管理中心(有限合伙)	0.06	---	300,000.00	---	300,000.00
北京泰发瑞明资产管理中心(有限合伙)	---	1,580,000.00	---	1,580,000.00	---
北京泰发润茂资产管理中心(有限合伙)	100	---	80,000,000.00	---	80,000,000.00
北京泰发天成资产管理中心(有限合伙)	6.68	---	10,030,000.00	---	10,030,000.00
北京泰发未来城资产管理中心(有限合伙)	0.64	---	150,000.00	---	150,000.00
北京泰发文通资产管理中心(有限合伙)	---	130,000.00	---	130,000.00	---
北京泰发祥坤资产管理中心(有限合伙)	---	650,000.00	---	650,000.00	---
北京泰发鑫明资产管理中心(有限合伙)	0.46	220,000.00	---	---	220,000.00
北京中外名人投资管理中心(有限合伙)	---	500,000.00	---	---	500,000.00
沧州凯盛房地产开发有限公司	9	---	4,500,000.00	---	4,500,000.00
河北银行股份有限公司	---	---	393,439,437.95	---	393,439,437.95
契约型基金-稳健二号	---	19,000,000.00	17,300,000.00	23,300,000.00	13,000,000.00
契约型基金-稳健六号	48.89	---	110,000,000.00	---	110,000,000.00
契约型基金-稳健四号	---	35,000,000.00	15,200,000.00	15,200,000.00	35,000,000.00
契约型基金-稳健一号	---	7,500,000.00	---	7,500,000.00	---
合计	---	708,258,664.79	925,285,184.32	525,573,706.52	1,107,970,142.59

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	

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	
北京荣盛安成资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛宝祺股权投资（有限合伙）	---	---	---	---	160,000.00
北京荣盛宝信资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	268,055.00
北京荣盛博泰资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛鼎盈投资中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛东方股权投资中心（有限合伙）	---	---	---	---	500,000.00
北京荣盛广信资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	1,218,784.78
北京荣盛宏泰资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛华宝资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	4,500,000.00
北京荣盛华富资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	19,000.00
北京荣盛金泰资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛泰达资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	804,600.00
北京荣盛泰丰股权投资中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛泰广资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛泰康资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	-623,598.84
北京荣盛泰然股权投资中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛耀泰资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京荣盛裕龙资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	4,289,463.23
北京荣盛众发资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	1,917.80
北京瑞明置业有限公司	---	---	---	---	---
北京泰发博凯投资中心（有限合伙）	---	---	---	---	334,027.78
北京泰发昌盛资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发昌通资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	399,178.09
北京泰发富源资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发亨通资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发恒远资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发景盛资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发龙腾资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发曼哈顿资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发鹏达资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	-130,000.00
北京泰发强盛资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发强运资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发荣丰资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	9,000,000.00
北京泰发荣富资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	9,507,764.93
北京泰发荣旺资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发融通资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---

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	
北京泰发瑞明资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	1,367,000.00
北京泰发润茂资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发天成资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	200,575.34
北京泰发未来城资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
北京泰发文通资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	160,000.00
北京泰发祥坤资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	300,000.00
北京泰发鑫明资产管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	24,700.00
北京中外名人投资管理中心（有限合伙）	---	---	---	---	---
沧州凯盛房地产开发有限公司	---	---	---	---	2,404,109.70
河北银行股份有限公司	---	---	---	---	---
契约型基金-稳健二号	---	---	---	---	---
契约型基金-稳健六号	---	6,706,577.78	---	6,706,577.78	---
契约型基金-稳健四号	---	---	---	---	---
契约型基金-稳健一号	---	---	---	---	10,583,473.25
合计	---	6,706,577.78	---	6,706,577.78	45,289,051.06

注释9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动			
		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
一. 联营企业					
中林所西南林权交易中心有限公司	6,998,997.58	---	---	-517,866.88	---
廊坊市祥瑞投资有限公司	10,000,000.00	---	10,000,000.00		---
信易成（北京）房地产经纪有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	---	588.36	---
南京星星荣盛影城有限公司	---	2,000,000.00	---	-312,635.17	---
廊坊浙商新城投资有限公司	---	8,289,338.14	---	-1,436,473.81	---
合计	18,198,997.58	11,489,338.14	10,000,000.00	-2,266,387.50	---

续：

被投资单位	本期增减变动				年末余额	减值准备 期末余额
	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		
一. 联营企业						
中林所西南林权交易中心有限公司	---	---	---	---	6,481,130.70	---

被投资单位	本期增减变动				年末余额	减值准备 期末余额
	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		
廊坊市祥瑞投资有限公司	---	---	---	---	---	---
信易成(北京)房地产经纪有限公司	---	---	---	---	2,400,588.36	---
南京星星荣盛影城有限公司	---	---	---	---	1,687,364.83	---
廊坊浙商新城投资有限公司	---	---	---	---	6,852,864.33	---
合计	---	---	---	---	17,421,948.22	---

注释10. 投资性房地产

1. 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. 账面原值				
1. 期初余额	391,801,365.13	109,109,335.78	---	500,910,700.91
2. 本期增加金额	13,527,433.01	6,346,416.93	---	19,873,849.94
外购	---	---	---	---
存货\固定资产\在建工程转入	13,527,433.01	6,346,416.93	---	19,873,849.94
企业合并增加	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	26,776,291.61	8,824,336.34	---	35,600,627.95
处置	---	---	---	---
其他转出	26,776,291.61	8,824,336.34	---	35,600,627.95
4. 期末余额	378,552,506.53	106,631,416.37	---	485,183,922.90
二. 累计折旧(摊销)				
1. 期初余额	5,521,338.85	608,150.40	---	6,129,489.25
2. 本期增加金额	18,899,430.96	2,624,097.14	---	21,523,528.10
计提或摊销	18,899,430.96	2,624,097.14	---	21,523,528.10
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	3,284,838.95	320,587.75	---	3,605,426.70
处置	---	---	---	---
其他转出	3,284,838.95	320,587.75	---	3,605,426.70
4. 期末余额	21,135,930.86	2,911,659.79	---	24,047,590.65
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
计提	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值	---	---	---	---
1. 期末账面价值	357,416,575.67	103,719,756.58	---	461,136,332.25
2. 期初账面价值	386,280,026.28	108,501,185.38	---	494,781,211.66

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
沧州荣盛自持商业	364,085,279.21	正在办理中
成都中林自持写字楼	97,051,053.04	正在办理中
合计	461,136,332.25	---

注释11. 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一. 账面原值合计						
1. 年初余额	1,088,531,512.67	93,670,067.79	118,773,313.55	98,852,481.85	5,396,235.08	1,405,223,610.94
2. 本期增加金额	269,675,836.46	18,172,710.34	9,909,650.04	46,196,318.54	42,956,625.47	386,911,140.85
购置	14,697,519.28	5,016,149.36	1,972,529.49	41,355,999.85	4,364,700.14	67,406,898.12
在建工程转入	177,991,718.33	---	---	---	---	177,991,718.33
企业合并增加	76,986,598.85	13,156,560.98	7,937,120.55	4,840,318.69	38,591,925.33	141,512,524.40
股东投入	---	---	---	---	---	---
融资租入	---	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额		2,444,863.91	165,033.61	1,600,473.33	6,993,562.96	11,203,933.81
处置或报废		2,444,863.91	165,033.61	1,600,473.33	6,993,562.96	11,203,933.81
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 年末余额	1,358,207,349.13	109,397,914.22	128,517,929.98	143,448,327.06	41,359,297.59	1,780,930,817.98
二. 累计折旧						
1. 年初余额	177,144,832.38	57,351,561.67	62,352,471.86	53,075,989.65	3,188,128.23	353,112,983.79

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
2. 本期增加金额	82,295,846.31	23,779,828.57	20,399,028.29	18,212,422.65	23,121,878.22	167,809,004.04
计提	58,229,400.25	14,540,678.48	14,752,781.73	16,030,324.57	2,967,325.41	106,520,510.44
企业合并增加	24,066,446.06	9,239,150.09	5,646,246.56	2,182,098.08	20,154,552.81	61,288,493.60
其他转入	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	1,687,118.85	147,053.92	1,044,375.80	2,012,370.34	4,890,918.91
处置或报废	---	1,687,118.85	147,053.92	1,044,375.80	2,012,370.34	4,890,918.91
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 年末余额	259,440,678.69	79,444,271.39	82,604,446.23	70,244,036.50	24,297,636.11	516,031,068.92
三. 减值准备						
1. 年初余额	---	---	---	---	---	---
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. 年末余额	---	---	---	---	---	---
四. 账面价值合计						
1. 年末账面价值	1,098,766,670.44	29,953,642.83	45,913,483.75	73,204,290.56	17,061,661.48	1,264,899,749.06
2. 年初账面价值	911,386,680.29	36,318,506.12	56,420,841.69	45,776,492.20	2,208,106.85	1,052,110,627.15

2. 年末无暂时闲置的固定资产。

3. 年末无通过融资租赁租入的固定资产。

4. 年末无通过经营租赁租出的固定资产。

5. 年末无持有待售固定资产。

6. 未办妥产权证书的资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
徐州阿尔卡迪亚酒店	114,646,503.01	正在办理中
秦皇岛金海综合体	41,906,337.86	正在办理中
合计	156,552,840.87	---

7. 本期固定资产中用于抵押详见十一. 或有事项（三）其他或有负债。

注释12. 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
唐山阿尔卡迪亚国际大酒店	126,333,719.77	---	126,333,719.77	116,783,994.95	---	116,783,994.95
黄山阿尔卡迪亚阳光酒店	9,090,460.23	---	9,090,460.23	---	---	---
神农架阿尔卡迪亚国际森林酒店	78,051,223.60	---	78,051,223.60	---	---	---
荣盛发展大厦会所	3,359,130.00	---	3,359,130.00	---	---	---
合计	216,834,533.60	---	216,834,533.60	116,783,994.95	---	116,783,994.95

1. 重大在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	年初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	年末余额
唐山阿尔卡迪亚国际酒店	116,783,994.95	9,549,724.82	---	---	126,333,719.77
黄山阿尔卡迪亚阳光酒店	---	9,090,460.23	---	---	9,090,460.23
神农架阿尔卡迪亚国际森林酒店	---	78,051,223.60	---	---	78,051,223.60
荣盛发展会所	---	3,359,130.00	---	---	3,359,130.00
徐州阿尔卡迪亚酒店	---	114,646,503.01	114,646,503.01	---	---
聊城佐邻佑里会所	---	1,731,604.30	1,731,604.30	---	---
永清办公楼	---	7,017,870.96	7,017,870.96	---	---
永清食堂	---	1,536,305.96	1,536,305.96	---	---
永清博览园	---	10,266,568.24	10,266,568.24	---	---
盛泰戴河首岭综合体	---	41,906,337.86	41,906,337.86	---	---
其他	---	886,528.00	886,528.00	---	---
合计	116,783,994.95	278,042,256.98	177,991,718.33	---	216,834,533.60

续

工程项目名称	预算数(万元)	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
唐山阿尔卡迪亚国际酒店	35,806.33	35.28	35.28	---	---	---	自筹
黄山阿尔卡迪亚阳光酒店	21,861.71	4.16	4.16	---	---	---	自筹
神农架阿尔卡迪亚国际森林酒店	25,835.85	30.21	30.21	---	---	---	自筹
荣盛发展会所	562.78	59.69	59.69	---	---	---	自筹
合计	84,066.67	---	---	---	---	---	---

2. 在建工程减值准备

年末在建工程未出现减值的情形，未计提减值准备。

注释13. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	商标使用权	计算机软件	土地使用权	合计
一. 账面原值合计				
1. 年初余额	776,266.67	14,397,131.61	187,197,669.53	202,371,067.81
2. 本期增加金额	---	3,221,382.36	37,100,662.05	40,322,044.41
购置	---	2,036,079.34	14,161,084.07	16,197,163.41
内部研发	---	---	---	---
企业合并增加	---	1,185,303.02	22,939,577.98	24,124,881.00
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 年末余额	776,266.67	17,618,513.97	224,298,331.58	242,693,112.22
二. 累计摊销				
1. 年初余额	325,583.56	7,345,577.00	25,755,242.64	33,426,403.20
2. 本期增加金额	78,482.44	2,750,233.02	9,162,783.59	11,991,499.05
计提	78,482.44	2,471,970.03	5,168,759.21	7,719,211.68
企业合并增加	---	278,262.99	3,994,024.38	4,272,287.37
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 年末余额	404,066.00	10,095,810.02	34,918,026.23	45,417,902.25
三. 减值准备				
1. 年初余额	---	---	---	---
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	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 年末余额	---	---	---	---

项目	商标使用权	计算机软件	土地使用权	合计
四. 账面价值合计				
1. 年末账面价值	372,200.67	7,522,703.95	189,380,305.35	197,275,209.97
2. 年初账面价值	450,683.11	7,051,554.61	161,442,426.89	168,944,664.61

期末用于抵押或担保的土地使用权账面价值为 112,805,874.62 元。

注释14. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		年末余额
		企业合并形成	处置	
非同一控制下合并长沙荣盛	6,794,154.13	---	---	---	---	6,794,154.13
非同一控制下合并愉景地产	40,873,622.10	---	---	---	---	40,873,622.10
非同一控制下合并凯恩置业	9,275,548.45	---	---	---	---	9,275,548.45
非同一控制下合并济南荣恩	3,995,312.10	---	---	---	---	3,995,312.10
非同一控制下合并济南荣商	---	31,800,300.51	---	---	---	31,800,300.51
非同一控制下合并华安泰投资	---	63,000,516.92	---	---	---	63,000,516.92
非同一控制下合并方泽地产	---	5,602.81	---	---	---	5,602.81
非同一控制下合并马海荣盛	---	44,804,768.88	---	---	---	44,804,768.88
非同一控制下合并廊坊嘉牧	---	464.22	---	---	---	464.22
非同一控制下合并永清兴城	---	2,884,045.76	---	---	---	2,884,045.76
非同一控制下合并京台物业	---	5,766,837.14	---	---	---	5,766,837.14
合计	60,938,636.78	148,262,536.24	---	---	---	209,201,173.02

2. 商誉减值准备

本公司通过减值测试，该商誉不存在发生减值的迹象，可收回金额大于账面成本，不用计提减值准备。

3. 商誉其他说明

非同一控制下产生的商誉按合并日享有的被投资单位的可辨认资产公允价值的份额与合并成本之间的差额确定。

本期新增商誉的计算过程见附注七、合并范围的变更。

本公司通过减值测试，该商誉不存在发生减值的迹象，可收回金额大于账面成本，不用计提减值准备。

注释15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额
酒店装修费	93,566,657.59	3,184,790.94	26,847,065.05	---	69,904,383.48
财务顾问费	---	18,000,000.00	900,000.00	---	17,100,000.00
其他费用	---	3,534,457.25	185,075.67	---	3,349,381.58
合计	93,566,657.59	24,719,248.19	27,932,140.72	---	90,353,765.06

注释16. 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	年末余额		年初余额	
	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
坏账准备	143,260,539.98	35,815,135.00	90,112,983.13	22,528,245.78
股份支付	---	---	25,548,682.24	6,387,170.56
可弥补亏损	226,732,572.35	56,683,143.09	72,768,304.16	18,192,076.04
长期费用摊销暂时性差异	47,871,936.48	11,967,984.12	43,385,142.96	10,846,285.74
固定资产暂时性差异	65,568,069.76	16,392,017.44	65,311,941.84	16,327,985.46
无形资产暂时性差异	15,125,576.00	3,781,394.00	15,638,307.63	3,909,576.91
土地增值税	122,589,695.77	30,647,423.94	151,996,838.66	37,999,209.67
长期股权投资暂时性差异*	76,739,178.08	19,184,794.52	76,739,178.08	19,184,794.52
其他	2,984,999.96	746,249.99	3,929,437.79	982,359.45
合计	700,872,568.38	175,218,142.10	545,430,816.49	136,357,704.13

*长期股权投资暂时性差异是由于长期股权投资税务计税成本大于会计账面余额形成。

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
非同一控制企业合并资产评估增值	1,292,443,923.20	323,110,980.80	532,274,971.24	133,068,742.81
合计	1,292,443,923.20	323,110,980.80	532,274,971.24	133,068,742.81

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	148,883,617.37	128,295,502.25
(2) 可抵扣亏损	94,189,877.45	67,864,785.40
合计	243,073,494.82	196,160,287.65

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	年末余额	年初余额
2015 年	---	13,008,305.16
2016 年	2,736,177.63	2,736,177.63
2017 年	8,296,955.33	8,296,955.33
2018 年	14,192,121.81	14,192,121.81
2019 年	29,631,225.47	29,631,225.47
2020 年	39,333,397.21	---
合计	94,189,877.45	67,864,785.40

注释17. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
股权收购款	580,545,000.00	435,501,600.00
支付投资款	400,000.00	---
合计	580,945,000.00	435,501,600.00

注释18. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	5,634,866,800.00	738,063,006.05
抵押借款	1,520,240,000.00	801,300,000.00
保证借款	2,000,000,000.00	1,768,145,000.00
信用借款	---	50,000,000.00
委托借款	---	4,319,050,000.00
合计	9,155,106,800.00	7,676,558,006.05

2. 年末无已到期未偿还的短期借款。

注释19. 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,979,000,000.00	1,263,000,000.00
商业承兑汇票	1,126,666,108.00	200,000,000.00
合计	3,105,666,108.00	1,463,000,000.00

报告期末无已到期未支付的应付票据。

注释20. 应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付及预提工程款	7,137,995,965.31	6,862,084,449.98
质量保证金	447,696,925.24	762,453,827.77
其他	238,070,423.56	396,847,446.89
合计	7,823,763,314.11	8,021,385,724.64

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转原因
葫芦岛东北金城建设有限公司	81,320,501.46	未结算
北京超安园林景观工程有限公司	54,119,146.54	未结算
安徽五建建设工程集团有限公司	52,388,231.76	未结算
江苏盐城二建集团有限公司	40,356,672.13	未结算
江苏登达建设集团有限公司	34,024,176.30	未结算
合计	262,208,728.19	

注释21. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	24,061,695,368.58	20,868,015,189.94
其他	134,601,958.73	97,137,226.62
合计	24,196,297,327.31	20,965,152,416.56

2. 预收款项中预收售房款明细列示如下：

项目名称	年初余额	年末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例(%)
广东南亚郦都	177,199,177.00	47,876,370.00	2016.06	99
广东海湾郦都	524,471,760.00	364,222,211.96	2016.09	87
广东荣盛华府	171,734,136.00	307,083,599.00	2016.06	56
成都花语城	16,160,728.00	10,527,264.75	2015.06	80
成都紫提东郡	30,216,625.00	6,088,936.05	2015.12	80
成都香榭兰庭	501,841,693.08	75,886,245.88	2016.11	76
长沙财智广场	16,382,702.00	29,919,421.00	2016.09	100
长沙花语馨苑	248,966,996.00	47,558,669.00	2016.12	87
长沙岳麓峰景	42,667,617.00	146,815,198.04	2016.06	36
长沙荣盛书苑	59,478,277.00	130,673,717.00	2016.12	21
长沙荣盛城	---	114,059,825.00	2017.11	22
常州花语馨苑	343,561,189.00	106,498,868.00	2017.03	81
常州锦绣华府	253,798,245.00	258,292,711.00	2016.03	51

项目名称	年初余额	年末余额	预计最近一期 竣工时间	预售比例(%)
南京阿尔卡迪亚	49,129,630.80	12,159,563.46	2015.06	100
南京兰亭苑	17,578,883.00	3,385,838.00	2016.09	100
南京文承苑	3,364,302.00	---	2016.09	100
南京龙湖半岛	1,168,857,277.45	1,123,480,930.78	2016.08	63
南京花语馨苑	170,561,992.00	95,704.00	2016.09	100
南京蒹湖春晓	568,046,062.00	33,909,714.00	2016.06	87
南京花语城	---	514,457,963.00	2016.10	56
南京文承熙苑	---	1,004,398,578.99	2016.06	95
蚌埠香堤荣府	13,116,768.00	36,985,759.00	2013.12	100
蚌埠南山郦都	338,358,933.00	585,172,981.00	2016.06	100
蚌埠云龙观邸	265,386,752.05	297,837,461.05	2016.06	63
蚌埠锦绣香堤	640,247,234.27	407,761,599.00	2016.07	87
蚌埠香榭兰庭	525,833,676.00	90,537,548.00	2016.06	82
蚌埠西湖观邸	95,263,599.40	189,744,246.40	2016.03	35
黄山莲花国际	77,768,302.00	106,862,840.00	2016.03	38
黄山金盆湾	---	54,847,923.00	2016.12	8
神农架国际养老区	---	18,473,815.50	2018.06	13
徐州阿尔卡迪亚	250,697,239.66	16,395,080.00	2015.10	98
徐州文承苑	611,031,950.80	309,738,168.80	2016.11	94
徐州云龙观邸	64,608,093.00	262,668,086.00	2017.06	18
徐州香榭兰庭	1,391,665,083.90	607,023,097.90	2016.07	77
徐州花语城	---	547,698,450.00	2017.06	65
徐州荣盛城	---	115,689,652.19	2018.07	51
临沂香醍荣府	70,757,985.00	55,802,385.00	2016.03	94
临沂锦绣外滩	674,573,904.00	902,049,518.00	2016.03	88
临沂花语馨苑	381,484,237.00	13,712,076.00	2017.12	79
临沂会展花语	421,550,102.00	411,088,520.00	2016.08	61
临沂荣盛华府	304,718,852.00	520,129,959.00	2016.03	49
聊城阿尔卡迪亚	34,056,289.00	25,406,024.00	2015.03	99
聊城阳光逸墅	9,053,231.00	5,045,336.00	2016.05	99
聊城馨河郦舍	66,936,367.00	86,042,526.00	2016.05	50
聊城水岸花语	428,012,193.00	574,531,737.00	2016.05	95
聊城东昌首府	60,018,592.00	81,828,375.00	2016.10	7
聊城阿卡北区	66,939,748.00	344,765,737.00	2017.05	38
济南锦绣澜湾	584,759,460.10	1,536,658,743.00	2016.08	98
济南时代国际	---	280,135,385.00	2017.11	43
邯郸阿尔卡迪亚	781,652,304.00	95,384,094.00	2015.12	99

项目名称	年初余额	年末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例(%)
邯郸江南锦苑	129,614,726.00	489,701,372.00	2016.09	58
石家庄阿尔卡迪亚	308,494,691.25	35,480,136.93	2015.09	98
沧州阿尔卡迪亚	82,589,685.41	89,889,181.66	2016.12	100
沧州兰亭苑	14,891,272.00	21,354,172.00	2013.12	100
沧州锦绣天地	1,754,124,207.25	146,126,832.00	2016.12	92
沧州锦绣观邸	64,686,700.00	753,563,865.00	2017.05	78
沧州香堤荣府	---	1,439,889,407.00	2017.04	49
廊坊豪邸坊	3,083,905.00	6,675,145.00	2013.12	100
廊坊晓廊坊	111,976,730.98	101,254,444.98	2017.12	97
廊坊格林郡府	371,704,117.00	645,149,471.50	2016.06	28
廊坊香城郦舍	111,958,228.78	718,694,040.05	2016.10	99
廊坊白鹭岛	369,468,680.00	1,269,251,194.08	2016.08	99
廊坊塞纳荣府	220,796,280.62	278,996,626.80	2016.10	61
廊坊花语馨苑	29,458,136.00	41,257,190.00	2016.05	99
廊坊荣盛华府	382,841,341.00	418,496,144.03	2016.05	44
廊坊四季花语	735,681,390.00	675,468,379.00	2016.08	91
廊坊锦绣观邸	446,312,489.00	73,200,348.18	2016.05	100
廊坊阳光馨苑	209,015,519.00	701,391,667.00	2016.04	99
廊坊锦绣蓝苑	42,198,443.00	282,349,258.00	2016.08	93
廊坊花语城	---	526,537,972.00	2017.10	62
廊坊兰亭苑	---	57,284,063.00	2017.12	48
唐山湖畔郦舍	499,856,348.86	605,551,865.60	2016.04	69
秦皇岛香海湾国际生态度假城	38,709,321.00	14,557,058.50	2016.07	6
秦皇岛黄金假日酒店	---	25,265,824.00	2016.05	20
秦皇岛黄金海岸会员商务酒店	---	130,506,563.21	2016.05	40
秦皇岛盛泰戴河首领综合体	---	54,328,858.76	2016.06	17
呼和浩特楠湖郦舍	382,865,349.00	108,871,415.00	2016.06	39
盘锦香堤荣府	23,071,915.00	48,865,690.00	2016.11	32
盘锦盛锦花都	15,215,704.00	15,210,658.00	2016.04	53
沈阳爱家郦都	84,490,951.25	57,497,155.58	2016.03	87
沈阳香缇澜山	26,076,215.00	54,048,088.60	2016.11	35
沈阳幸福大道	148,515,643.17	18,642,599.73	2016.06	96
沈阳盛京绿洲	6,591,832.32	5,787,698.97	2017.10	---
沈阳紫提东郡	854,267,699.24	114,716,007.10	2016.06	11
沈阳坤湖郦舍	138,612,755.00	8,658,751.14	2016.05	9
沈阳锦绣天地	195,454,433.28	75,344,148.69	2016.05	23
沈阳荣盛城	201,148,992.00	253,556,351.37	2016.06	23

项目名称	年初余额	年末余额	预计最近一期竣工时间	预售比例(%)
沈阳昆山豪庭	228,942,747.08	605,778,704.79	2016.10	74
其他	112,790,552.94	175,088,567.58	---	---
合计	20,868,015,189.94	24,061,695,368.58	---	---

*预售比例为已开盘未竣工项目当期已预售面积占可预售面积的比例。

已竣工仍挂账的预收款项为未达到收入确认条件的售房订金款。

注释22. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
短期薪酬	24,422,475.23	882,522,716.83	881,026,626.41	25,918,565.65
离职后福利-设定提存计划	15,126.28	72,902,562.06	72,562,988.56	354,699.78
合计	24,437,601.51	955,425,278.89	953,589,614.97	26,273,265.43

2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	18,665,919.04	747,794,345.76	746,220,164.66	20,240,100.14
职工福利费	438,173.31	57,378,052.76	57,371,176.42	445,049.65
社会保险费	170,447.65	33,466,041.59	33,370,283.63	266,205.61
其中：基本医疗保险费	153,289.07	27,159,398.11	27,158,081.61	154,605.57
补充医疗保险	---	1,215,373.08	1,162,254.25	53,118.83
工伤保险费	456.73	3,417,179.47	3,417,591.71	44.49
生育保险费	16,701.85	1,674,090.93	1,632,356.06	58,436.72
住房公积金	---	31,048,372.86	30,915,909.30	132,463.56
工会经费和职工教育经费	5,147,935.23	12,835,903.86	13,149,092.40	4,834,746.69
合计	24,422,475.23	882,522,716.83	881,026,626.41	25,918,565.65

(1) 非货币性福利

本期未为职工提供的非货币性福利。

(2) 短期利润（奖金）分享计划

本期未制定短期利润（奖金）分享计划。

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
基本养老保险	---	66,550,066.21	66,308,233.70	241,832.51
失业保险费	15,126.28	6,352,495.85	6,254,754.86	112,867.27

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
合计	15,126.28	72,902,562.06	72,562,988.56	354,699.78

4. 应付职工薪酬其他说明

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额，期末应发未发已于 2016 年 1 月发放。

注释23. 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
营业税	350,919,275.10	325,610,698.62
增值税	4,710,736.62	3,494,258.11
城建税	22,484,372.51	22,577,779.37
土地增值税	61,619,168.68	133,570,885.21
企业所得税	1,167,129,381.34	1,124,475,310.39
土地使用税	5,467,007.11	5,189,891.69
个人所得税	9,528,060.28	6,075,235.66
教育费附加	15,354,809.27	16,378,462.83
水利基金	454,792.47	396,781.43
印花税	428,983.63	879,352.66
房产税	---	4,009,092.43
合计	1,638,096,587.01	1,642,657,748.40

注释24. 应付利息

税费项目	年末余额	年初余额
预提借款利息	255,835,991.79	42,636,098.55
合计	255,835,991.79	42,636,098.55

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	年末余额	年初余额
预提土地增值税及其他	221,225,313.07	329,143,889.72
代收款项	1,587,116,261.47	420,834,523.91
保证金	368,322,751.42	250,534,003.56
合作款	1,524,991,474.37	180,000,000.00
关联方及其他往来资金	662,203,592.61	439,172,400.00
其他	944,962,317.66	495,649,824.61
合计	5,308,821,710.60	2,115,334,641.80

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
永清台湾新城管理委员会	973,062,882.76	土地款
京投银泰股份有限公司	92,183,240.14	往来款
山东金柱集团有限公司	80,454,058.00	往来款
北京骏晟汇通置业投资有限公司	75,422,651.03	往来款
廊坊斯瑞电力技术发展有限公司	34,000,000.00	往来款
合计	1,255,122,831.93	

注释26. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	7,893,537,500.00	7,632,172,000.00
合计	7,893,537,500.00	7,632,172,000.00

1. 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	5,595,037,500.00	4,079,350,000.00
保证借款	136,500,000.00	1,036,600,000.00
委托借款	620,000,000.00	2,516,222,000.00
质押借款	1,542,000,000.00	
合计	7,893,537,500.00	7,632,172,000.00

(2) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

注释27. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	9,283,940,000.00	9,434,810,000.00
保证借款	---	195,000,000.00
委托借款	---	919,200,000.00
信用借款	100,000,000.00	---
质押借款	1,890,000,000.00	---
合计	11,273,940,000.00	10,549,010,000.00

2. 长期借款其他说明

报告期末本公司无已到期进行展期的长期借款。

注释28. 应付债券

1. 应付债券类别

借款类别	年末余额	年初余额
应付债券	9,855,353,910.96	---
减：一年到期的应付债券	---	---
合计	9,855,353,910.96	---

2. 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15 荣盛 01-112253 债券 18 亿-5.78%	1,800,000,000.00	2015/6/24	5 年	1,800,000,000.00	---
15 荣盛 02-112257 债券 19 亿-5.1%	1,900,000,000.00	2015/7/28	4 年	1,900,000,000.00	---
15 荣盛 03-112258 债券 22 亿-5.3%	2,200,000,000.00	2015/7/28	5 年	2,200,000,000.00	---
15 荣发 01-118363 债券 20 亿-5.7%	2,000,000,000.00	2015/9/24	2 年	2,000,000,000.00	---
15 荣发 02-118388 债券 5 亿-5.5%2 年	500,000,000.00	2015/10/27	2 年	500,000,000.00	---
15 荣发 03-118389 债券 5 亿-6%4 年	500,000,000.00	2015/10/27	4 年	500,000,000.00	---
15 荣发 04-118441 债券 5 亿-6.5%4 年	500,000,000.00	2015/12/11	4 年	500,000,000.00	---
15 荣发 05-118442 债券 5 亿-5.7%2 年	500,000,000.00	2015/12/11	2 年	500,000,000.00	---
交易费用				-49,400,000.00	
合计	9,900,000,000.00			9,850,600,000.00	---

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	年末余额
15 荣盛 01-112253 债券 18 亿-5.78%	1,800,000,000.00	54,442,849.32	---	---	1,800,000,000.00
15 荣盛 02-112257 债券 19 亿-5.1%	1,900,000,000.00	41,680,273.97	---	---	1,900,000,000.00
15 荣盛 03-112258 债券 22 亿-5.3%	2,200,000,000.00	50,153,972.60	---	---	2,200,000,000.00
15 荣发 01-118363 债券 20 亿-5.7%	2,000,000,000.00	30,920,547.95	---	---	2,000,000,000.00
15 荣发 02-118388 债券 5 亿-5.5%2 年	500,000,000.00	4,972,602.74	---	---	500,000,000.00
15 荣发 03-118389 债券 5 亿-6%4 年	500,000,000.00	5,424,657.53	---	---	500,000,000.00
15 荣发 04-118441 债券 5 亿-6.5%4 年	500,000,000.00	1,869,863.01	---	---	500,000,000.00
15 荣发 05-118442 债券 5 亿-5.7%2 年	500,000,000.00	1,639,726.03	---	---	500,000,000.00
交易费用	-49,400,000.00		4,753,910.96		-44,646,089.04
合计	9,850,600,000.00	191,104,493.15	4,753,910.96	---	9,855,353,910.96

注释29. 股本

项目	年初余额	本次变动增减（+，-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,905,284,913.00	524,079,165.00	858,067,012.35	1,048,748,570.65	11,984,190.00	2,442,878,938.00	4,348,163,851.00

本期增加 2,442,878,938.00 元：

1. 根据《公司 2009 年股票期权激励计划》和《2009 年股票期权实施考核办法》的考核指标结果，截至 2015 年 12 月 31 日，股权激励对象自主行权 11,984,190 股。

2. 定向增发 524,079,165.00 元。根据 2015 年 3 月 20 日召开的 2015 年度第三次临时股东大会的决议、2015 年 6 月 19 日召开的 2015 年度第八次临时股东大会的决议和修改后章程的规定，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1782 号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票批复》的核准，公司非公开发行人民币普通股（A 股）524,079,165 股。

3. 根据 2015 年 5 月 8 日召开的 2014 年度股东大会和修改后的公司章程，以股权登记日总股本为基数，每 10 股送 4.5 股红股，资本公积每 10 股转增 5.5 股，送红股 858,067,012.35 元，公积金转股 1,048,748,570.65 元。

注释30. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）	1,515,732,264.21	4,509,243,363.98	1,367,331,516.93	4,657,644,111.26
其他资本公积	31,701,047.01	---	25,548,692.29	6,152,354.72
合计	1,547,433,311.22	4,509,243,363.98	1,392,880,209.22	4,663,796,465.98

1. 资本公积本期增加 4,509,243,363.98 元，其中：

(1) 本期股份支付的激励对象行权，进行与本次股票期权行权相关的会计处理，结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）25,548,682.29 元转入；

(2) 本期股份支付的激励对象行权增加股本溢价 45,624,960.40 元；

(3) 本公司本期定向增发股票，溢价 4,438,069,721.29 元。

2. 本期资本公积减少 1,392,880,209.22 元，其中：

(1) 本期股份支付行权结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）25,548,692.29 元转入股本溢价；

(2) 收购少数股东股权，影响资本公积减少 318,582,946.28 元；

(3) 根据 2014 年度股东大会决议，资本公积每 10 股转增股本 5.5 股，资本公积减少 1,048,748,570.65 元。

注释31. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	547,709,326.78	376,922,865.06	---	924,632,191.84
任意盈余公积	1,049,662,777.60	---	---	1,049,662,777.60
合计	1,597,372,104.38	376,922,865.06	---	1,974,294,969.44

本期增加 376,922,865.06 元是按本期母公司净利润的 10% 计提。

注释32. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	8,837,613,576.04	---
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	8,837,613,576.04	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,428,235,122.13	---
减：提取法定盈余公积	376,922,865.06	按母公司净利润 10% 计提
提取任意盈余公积	---	
应付普通股股利	381,363,116.60	根据 2014 年股东大会决议，每 10 股派送人民币 2.00 元（含税）现金股息
转增股本	858,067,012.35	
年末未分配利润	9,649,495,704.16	---

注释33. 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	23,207,859,127.55	16,554,449,235.43	22,894,635,083.73	15,361,604,220.07
其他业务	224,086,750.18	195,588,988.79	224,330,488.49	58,431,909.08
合计	23,431,945,877.73	16,750,038,224.22	23,118,965,572.22	15,420,036,129.15

2. 营业收入（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	22,230,397,088.33	16,091,925,439.49	22,325,411,141.49	15,004,850,853.03
物业服务	370,341,866.98	306,958,934.88	186,255,969.32	181,891,994.75
酒店经营	238,390,833.53	48,349,754.36	200,685,239.52	42,651,828.19
其他行业	592,816,088.89	302,804,095.49	406,613,221.89	190,641,453.18
合计	23,431,945,877.73	16,750,038,224.22	23,118,965,572.22	15,420,036,129.15

3. 营业收入（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北省	7,633,505,534.19	5,082,874,981.21	7,004,841,719.37	4,492,980,129.90
山东省	1,340,953,014.75	894,150,553.72	3,601,575,290.07	2,346,969,764.59
江苏省	7,984,643,867.44	5,637,698,978.74	5,440,458,207.10	3,504,748,518.12
安徽省	1,391,328,270.51	996,942,157.72	1,610,648,843.87	1,119,051,014.14
湖南省	396,775,934.86	301,988,451.76	361,449,072.13	232,734,784.78
广东省	1,275,955,100.08	997,993,177.53	674,389,072.92	431,719,284.17
辽宁省	1,887,074,027.32	1,677,767,811.64	2,566,749,402.88	1,856,789,064.95
四川省	872,552,928.50	808,371,961.65	1,193,742,764.23	989,693,859.86
北京市	236,252,057.27	19,891,085.54	80,240,474.65	18,632,391.42
内蒙古自治区	412,905,142.81	332,359,064.71	584,870,725.00	426,717,317.22
合计	23,431,945,877.73	16,750,038,224.22	23,118,965,572.22	15,420,036,129.15

注释34. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,191,565,697.45	1,178,937,977.90
城市维护建设税	82,403,950.38	82,708,487.61
教育费附加	59,668,344.36	59,596,953.81
土地增值税	541,691,267.29	459,729,878.40
房产税	-2,870,678.21	524,467.00
合计	1,872,458,581.27	1,781,497,764.72

注释35. 销售费用

类别	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	175,963,278.65	149,079,620.74
广告宣传费	205,877,106.09	195,262,131.93
销售代理费	10,085,393.96	16,322,209.92
营销用品	39,495,109.75	30,621,357.89
能源消耗费	32,185,345.00	28,553,511.45
折旧摊销费	13,631,495.72	22,478,990.55
其他	70,918,657.64	48,386,894.80
合计	548,156,386.81	490,704,717.28

注释36. 管理费用

类别	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	355,413,898.54	319,316,456.43
差旅交通费	52,471,756.20	42,775,692.22
办公费及折旧费	157,160,542.01	153,857,437.21
股份支付	---	-5,206,805.10
税金	66,185,987.12	49,982,756.68
业务招待费	58,352,049.41	51,295,302.88
其他	152,561,618.00	102,622,519.32
合计	842,145,851.28	714,643,359.64

注释37. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	229,331,108.93	146,328,746.36
减：利息收入	110,396,993.01	47,734,336.76
汇兑损益	47,437,075.33	-3,207,242.95
其他	24,705,763.93	60,477,442.16
合计	191,076,955.18	155,864,608.81

注释38. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	36,080,989.80	81,454,487.61
合计	36,080,989.80	81,454,487.61

注释39. 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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,352,803.89	-364,214.41
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	---	---
合计	4,352,803.89	-364,214.41

注释40. 投资收益

1、投资收益明细

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	-2,266,387.50	-918,240.77
成本法核算的长期股权投资收益	---	---
处置长期股权投资的收益	630,410.96	---

项目	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	45,289,051.06	9,785,354.82
处置交易性金融资产取得的投资收益	-32,616,637.59	7,323,133.51
其他	---	---
合计	11,036,436.93	16,190,247.56

2、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中林所西南林权交易中心有限公司	-517,866.88	-918,240.77	净利润发生变动
信易成(北京)房地产经纪有限公司	588.36	---	净利润发生变动
南京星星荣盛影城有限公司	-312,635.17	---	净利润发生变动
廊坊浙商新城投资有限公司	-1,436,473.81	---	净利润发生变动
合计	-2,266,387.50	-918,240.77	

3、投资收益的说明

投资收益汇回未受到重大限制。

注释41. 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
1、非流动资产处置利得合计	381,561.00	311,347.95	381,561.00
其中：固定资产处置利得	381,561.00	311,347.95	381,561.00
2. 违约金	7,783,809.72	5,538,464.43	7,783,809.72
3. 政府补助	25,155,033.30	27,088,162.48	25,155,033.30
4. 其他	74,262,576.30	18,228,595.91	74,262,576.30
合计	107,582,980.32	51,166,570.77	107,582,980.32

2015 年其他中包含非同一控制下合并确认的营业外收入 51,520,989.04 元，是由于合并成本小于享有被合并公司可辨认净资产的份额形成，见附注七合并范围的变更。

政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
奖励款	6,900,400.00	17,055,000.00	与收益相关
政府扶持	18,254,633.30	10,033,162.48	与收益相关
合计	25,155,033.30	27,088,162.48	---

注释42. 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
1. 非流动资产处置损失合计	128,460.32	100,901.15	128,460.32
其中：固定资产处置损失	128,460.32	100,901.15	128,460.32
2. 捐赠	15,871,086.00	25,502,000.00	15,871,086.00
3. 其他	22,941,556.37	10,817,972.58	22,941,556.37
合计	38,941,102.69	36,420,873.73	38,941,102.69

注释43. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	552,672,695.56	1,034,088,596.06
递延所得税调整	151,181,800.02	15,766,504.26
合计	703,854,495.58	1,049,855,100.32

1. 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	3,276,020,007.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	819,005,001.91
子公司适用不同税率的影响	---
调整以前期间所得税的影响	-8,080,931.27
非应税收入的影响	-12,313,650.39
不可抵扣的成本、费用和损失影响	6,010,204.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,999,517.31
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	-9,833,349.30
其他*	-84,933,263.00
所得税费用	703,854,495.58

*预收账款按预征税率征收企业所得税，预收账款变动对应纳税所得额进行调整，影响所得税费用。

注释44. 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	本期金额	上期金额
存款利息收入	110,396,993.01	47,734,336.76
房本押金及契税	98,534,849.17	30,265,241.76
工程保证金	99,721,328.16	23,156,069.75
装修押金	8,271,457.09	6,024,205.10
代收水电费	34,369,585.73	21,176,262.44

项目	本期金额	上期金额
往来款	1,433,784,635.84	683,107,182.47
其他	129,177,197.90	199,129,835.18
合计	1,914,256,046.90	1,010,593,133.46

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
期间费用	792,361,613.80	738,212,685.29
往来款	1,232,719,261.47	264,506,311.15
土地投标保证金	3,303,169,682.85	1,472,000,836.19
暂付款	209,970,000.00	1,359,860,422.73
其他	175,234,740.25	618,578,053.14
合计	5,713,455,298.37	4,453,158,308.50

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回预付的项目收购款	73,500,000.00	26,500,000.00
对外投资收取利息收入	203,689,777.67	57,476,609.00
合计	277,189,777.67	83,976,609.00

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付的项目收购款	145,043,400.00	362,001,600.00
支付的收购少数股权款	879,955,601.50	178,481,655.82
合计	1,024,999,001.50	540,483,255.82

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
银行汇票承兑款	940,000,000.00	141,600,000.00
银行贷款保证金	764,100,000.00	---
合计	1,704,100,000.00	141,600,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付股权回购款	51,146,200.00	36,758,454.00
定增发行费用	1,302,407.92	---
银行贷款保证金	631,410,000.00	764,100,000.00
银行汇票承兑款	1,654,000,000.00	940,000,000.00
合计	2,337,858,607.92	1,740,858,454.00

注释45. 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	2,572,165,512.04	3,455,481,134.88
加：资产减值准备	36,080,989.80	81,454,487.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,419,941.40	100,571,397.33
无形资产摊销	10,343,308.82	7,758,035.37
长期待摊费用摊销	26,847,065.05	31,001,744.43
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）	-253,100.68	-210,446.80
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）	-4,352,803.89	---
财务费用（收益以“-”号填列）	276,768,184.26	143,121,503.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,036,436.93	-16,190,247.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-38,860,437.97	18,337,033.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	190,042,237.99	-2,570,529.60
存货的减少（增加以“-”号填列）	-14,509,947,029.80	-12,127,319,323.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,399,249,756.28	-1,361,872,046.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,252,576,041.33	8,014,828,401.19
其他	---	-5,206,805.10
经营活动产生的现金流量净额	-2,473,456,284.86	-1,660,815,661.12
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		
现金的年末余额	11,386,161,823.27	4,182,678,280.43
减：现金的年初余额	4,182,678,280.43	4,481,199,667.84
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	7,203,483,542.84	-298,521,387.41

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	1,353,568,077.85
其中：	
沧州凯盛	15,858,904.00

项目	本期金额
欣绿地产	240,000,000.00
金海地产	195,078,773.85
济南荣商	48,000,000.00
华安泰投资	270,175,400.00
方泽地产	19,840,000.00
马海荣盛	133,875,000.00
伊海荣盛	178,500,000.00
廊坊嘉牧	52,240,000.00
永清兴城	199,000,000.00
京台物业	1,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	101,134,634.78
其中：	
沧州凯盛	18,187,971.00
欣绿地产	41,238,468.18
金海地产	25,346,288.18
济南荣商	6,670,839.36
华安泰投资	1,404,039.99
方泽地产	14,100.00
马海荣盛	---
伊海荣盛	---
廊坊嘉牧	9,535.78
永清兴城	8,094,987.81
京台物业	168,404.48
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	17,242,869.43
取得子公司支付的现金净额	1,269,676,312.50

4、现金和现金等价物的构成：

项目	年末余额	年初余额
一、现金	11,386,161,823.27	4,182,678,280.43
其中：库存现金	131,404.22	367,252.28
可随时用于支付的银行存款	11,085,339,753.98	3,905,866,978.11
可随时用于支付的其他货币资金	300,690,665.07	276,444,050.04
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	11,386,161,823.27	4,182,678,280.43

注释46. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	784,169.83	6.4936	5,092,085.21
短期借款			
其中：美元	100,500,000.00	6.4936	652,606,800.00

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
欣绿地产	2015.10.23	250,000,000.00	100	*1	2015.10.23	*2	---	-4,781,412.65
金海地产	2015.04.07	225,078,773.85	100	*1	2015.4.7	*2	221,348,437.19	17,527,145.45
济南荣商	2015.07.21	48,000,000.00	100	*1	2015.7.21	*2	---	-4,130,330.84
华安泰投资	2015.09.06	270,175,400.00	100	*1	2015.9.6	*2	---	-7,976,690.54
方泽地产	2015.11.12	19,840,000.00	100	*1	2015.11.12	*2	---	-541,120.29
马海荣盛	2015.06.11	133,875,000.00	51	*1	2015.6.11	*2	---	-666,008.04
伊海荣盛	2015.06.11	178,500,000.00	51	*1	2015.6.11	*2	---	-960,035.56
廊坊嘉牧	2015.10.30	52,240,000.00	100	*1	2015.10.30	*2	---	-374,707.34
永清兴城	2015.09.23	199,000,000.00	75	*1	2015.9.23	*2	45,075.00	-8,873,133.13
京台物业	2015.11.24	1,000,000.00	100	*1	2015.11.24	*2	1,287,210.36	-228,054.63
沧州凯盛	2015.01.29	15,858,904.00	68.10	*1	2015.1.29	*2	15,000.00	-7,821,669.40

其他说明：

*1. 取得方式均为非同一控制下合并；

*2. 购买日确定依据：董事会或股东会批准，签订了股权转让协议，支付了股权款大部分，工商变更，购买日以上述条件全部满足后的最后时点为购买日。

2. 合并成本及商誉

合并成本	欣绿地产	金海地产	济南荣商
现金	250,000,000.00	225,078,773.85	48,000,000.00
合并成本合计	250,000,000.00	225,078,773.85	48,000,000.00

合并成本	欣绿地产	金海地产	济南荣商
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	250,647,218.32	262,848,145.57	16,199,699.49
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	647,218.32	37,769,371.72	---
商誉	---	---	31,800,300.51

续：

合并成本	华安泰投资	方泽地产	马海荣盛
现金	270,175,400.00	19,840,000.00	133,875,000.00
合并成本合计	270,175,400.00	19,840,000.00	133,875,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	207,174,883.08	19,834,397.19	89,070,231.12
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	---	---	---
商誉	63,000,516.92	5,602.81	44,804,768.88

续：

合并成本	伊海荣盛	廊坊嘉牧	永清兴城
现金	178,500,000.00	52,240,000.00	199,000,000.00
合并成本合计	178,500,000.00	52,240,000.00	199,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	191,604,399.00	52,239,535.78	196,115,954.24
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	13,104,399.00	---	---
商誉	---	464.22	2,884,045.76

续：

合并成本	京台物业	沧州凯盛
现金	1,000,000.00	15,858,904.00
合并成本合计	1,000,000.00	15,858,904.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-4,766,837.14	15,858,904.00
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	---	---
商誉	5,766,837.14	---

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	欣绿地产		金海地产	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	41,238,468.18	41,238,468.18	25,346,288.18	25,346,288.18
应收账款	---	---	8,284,701.14	8,284,701.14
预付账款	153,914,500.00	153,914,500.00	11,132,735.85	11,132,735.85
其他应收款	169,023,053.01	169,023,053.01	2,220,830.59	2,220,830.59
存货	437,287,006.73	260,133,499.13	778,090,785.27	778,090,785.27

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

项目	欣绿地产		金海地产	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
其他流动资产	31,012,330.35	31,012,330.35	6,000.00	6,000.00
固定资产	927,363.00	927,363.00	75,421,735.47	75,421,735.47
在建工程	---	---	127,945,442.56	127,945,442.56
无形资产	---	---	19,732,392.62	19,732,392.62
长期待摊费用	---	---	28,110,511.75	28,110,511.75
减：借款	---	---	311,000,000.00	311,000,000.00
应付票据	---	---	20,000,000.00	20,000,000.00
应付款项	4,612,887.36	4,612,887.36	42,854,667.34	42,854,667.34
预收账款	285,827,929.50	285,827,929.50	342,812,576.59	342,812,576.59
应付职工薪酬	---	---	2,173,837.35	2,173,837.35
应交税费	12,485,883.94	12,485,883.94	2,548,686.90	2,548,686.90
其他应付款	235,540,425.25	235,540,425.25	67,113,509.68	67,113,509.68
递延所得税负债	44,288,376.90	---	---	---
净资产	250,647,218.32	117,782,087.62	287,788,145.57	287,788,145.57
减：少数股东权益	---	---	24,940,000.00	24,940,000.00
取得的净资产	250,647,218.32	117,782,087.62	262,848,145.57	262,848,145.57

续：

项目	济南荣商		华安泰投资	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	6,670,839.36	6,670,839.36	1,404,039.99	1,404,039.99
预付账款	374,709,560.00	374,709,560.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	20,253.92	20,253.92	373,000.00	373,000.00
存货	29,820,513.30	29,820,513.30	1,121,381,388.56	882,446,024.96
固定资产	---	---	1,167,869.09	1,167,869.09
递延所得税资产	343,104.50	343,104.50	3,832,022.60	3,832,022.60
减：借款	---	---	580,000,000.00	580,000,000.00
应付款项	435,706.91	435,706.91	14,832,483.73	14,832,483.73
应付职工薪酬	20,261.68	20,261.68	81,778.34	81,778.34
应交税费	---	---	16,502.86	16,502.86
其他应付款	394,908,603.00	394,908,603.00	276,318,831.33	276,318,831.33
递延所得税负债	---	---	59,733,840.90	---
净资产	16,199,699.49	16,199,699.49	207,174,883.08	27,973,360.38
减：少数股东权益	---	---	---	---
取得的净资产	16,199,699.49	16,199,699.49	207,174,883.08	27,973,360.38

续：

项目	方泽地产		马海荣盛	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	14,100.00	14,100.00	---	---
其他应收款	10,044,397.19	10,044,397.19	---	---
存货	10,149,655.02	10,149,655.02	174,734,835.76	174,734,835.76
减：借款	---	---	---	---
预收账款	373,755.02	373,755.02	---	---
其他应付款	---	---	87,323.76	87,323.76
净资产	19,834,397.19	19,834,397.19	174,647,512.00	174,647,512.00
减：少数股东权益	---	---	85,577,280.88	85,577,280.88
取得的净资产	19,834,397.19	19,834,397.19	89,070,231.12	89,070,231.12

续：

项目	伊海荣盛		廊坊嘉牧	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	---	---	9,535.78	9,535.78
其他应收款	---	---	9,990,000.00	9,990,000.00
存货	375,882,747.50	375,882,747.50	42,240,000.00	42,240,000.00
减：借款	---	---	---	---
其他应付款	187,847.50	187,847.50	---	---
净资产	375,694,900.00	375,694,900.00	52,239,535.78	52,239,535.78
减：少数股东权益	184,090,501.00	184,090,501.00	---	---
取得的净资产	191,604,399.00	191,604,399.00	52,239,535.78	52,239,535.78

续：

项目	永清兴城		京台物业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	8,094,987.81	8,094,987.81	168,404.48	168,404.48
应收账款	---	---	268,832.90	268,832.90
预付账款	20,440,568.77	20,440,568.77	201,800.60	201,800.60
其他应收款	637,004,794.40	637,004,794.40	9,589,671.59	9,589,671.59
存货	1,514,198,867.47	1,080,889,067.47	730,241.35	730,241.35
其他流动资产	---	---	---	---
长期股权投资	8,289,338.14	8,289,338.14	---	---
固定资产	1,977,201.46	1,977,201.46	729,861.78	729,861.78
在建工程	19,570,348.26	19,570,348.26	---	---
无形资产	120,201.01	120,201.01	---	---
长期待摊费用	---	---	474,519.32	474,519.32
递延所得税资产	11,100,097.33	11,100,097.33	59,770.32	59,770.32

项目	永清兴城		京台物业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减：借款	240,800,000.00	240,800,000.00	---	---
应付票据	126,000,000.00	126,000,000.00	---	---
应付款项	33,416,977.00	33,416,977.00	879,379.61	879,379.61
预收账款	---	---	380,563.12	380,563.12
应付职工薪酬	259,478.49	259,478.49	207,135.36	207,135.36
应交税费	5,222.24	5,222.24	-1,133.37	-1,133.37
其他应付款	1,450,180,542.46	1,450,180,542.46	15,311,222.64	15,311,222.64
递延所得税负债	108,327,450.00	---	---	---
净资产	261,806,734.46	-63,175,615.54	-4,554,065.02	-4,554,065.02
减：少数股东权益	65,690,780.22	-15,554,807.28	212,772.12	212,772.12
取得的净资产	196,115,954.24	-47,620,808.26	-4,766,837.14	-4,766,837.14

项目	沧州凯盛	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	18,187,971.00	18,187,971.00
预付账款	174,000,000.00	174,000,000.00
减：借款	---	---
其他应付款	168,900,300.00	168,900,300.00
净资产	23,287,671.00	23,287,671.00
减：少数股东权益	---	---
取得的净资产	23,287,671.00	23,287,671.00

(1) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

①欣绿地产，河北荣达资产评估有限公司评估并出具了冀荣达评报字（2015）第 1221 号评估报告。

②金海地产，秦皇岛求实资产评估事务所评估并出具了秦求实评字（2016）第 001 号评估报告。

③济南荣商，主要非货币资产土地是 2015 年获取，故将购买价格作为公允价值。

④华安泰投资，中联资产评估集团有限公司评估并出具了中联评报字[2015]第 352 号评估报告。

⑤方泽地产，主要非货币资产土地是 2015 年获取，故将购买价格作为公允价值。

⑥马海荣盛，海南立信长江会计师事务所评估并出具了立信会[2015]（估）第 039 号评估报告。

⑦伊海荣盛，海南立信长江会计师事务所评估并出具了立信会[2015](估)第 107 号评估报告。

⑧廊坊嘉牧，主要非货币资产土地是 2015 年获取，故将购买价格作为公允价值。

⑨永清兴城，廊坊市致远资产评估有限公司评估并出具了致远评报字[2015]第 015 号评估报告。

⑩京台物业，廊坊市致远资产评估有限公司评估并出具了致远评报字[2015]第 014 号评估报告。

⑪沧州凯盛，其资产主要为货币资金及往来款项，故将其账面价值作为公允价值。

(2) 企业合并中承担的被购买方的或有负债

本公司无需承担被购买方的或有负债。

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

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	
南京置业	南京	南京	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
中晟置业	南京	南京	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
荣盛盛泰	南京	南京	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
徐州荣盛	徐州	徐州	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
盛和地产	徐州	徐州	房地产开发与经营	---	40.00	投资设立
河北荣盛	石家庄	石家庄	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
盛远房产	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
荣盛酒店	廊坊	廊坊	酒店经营	100.00	---	投资设立
蚌埠置业	蚌埠	蚌埠	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
荣盛沈阳	沈阳	沈阳	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
沈阳幸福筑家	沈阳	沈阳	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
荣盛实业	廊坊	廊坊	园林设计、装修、安装	---	100.00	投资设立
荣盛香港	香港	香港	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
荣盛广东	湛江	湛江	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
荣盛中天	沈阳	沈阳	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
荣盛富翔	临沂	临沂	房地产开发与经营	79.00	---	投资设立
常州上元置业	常州	常州	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
常州荣盛筑家	常州	常州	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立

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	
唐山荣盛	唐山	唐山	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
呼和浩特荣盛	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
秦皇岛荣盛	秦皇岛	秦皇岛	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
秦皇岛盛泽	秦皇岛	秦皇岛	房地产开发与销售; 房屋租赁; 房地产经纪服务; 物业管理	---	100.00	非同一控制下合并
泰发基金	北京	北京	投资基金	68.37	---	投资设立
湖南荣盛	长沙	长沙	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
盘锦荣盛	盘锦	盘锦	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
聊城荣盛	聊城	聊城	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
聊城荣盛金柱	聊城	聊城	房地产开发与经营	---	66.00	投资设立
沧州荣盛	沧州	沧州	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
沧州凯盛	沧州	沧州	房地产开发与经营	---	68.10	非同一控制下合并
廊坊荣丰	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
沈阳锦绣天地	沈阳	沈阳	房地产开发与经营	---	100.00	投资设立
廊坊商盛	廊坊	廊坊	商业管理	100.00	---	投资设立
蚌埠伟业	蚌埠	蚌埠	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
南京新探索	南京	南京	商品房销售代理; 房地产营销策划; 房产中介	100.00	---	投资设立
临沂荣盛	临沂	临沂	房地产开发与销售; 物业管理	100.00	---	投资设立
成都荣盛	成都	成都	房地产开发与经营; 房屋租赁	100.00	---	投资设立
成都伟业	成都	成都	房地产开发与经营; 房屋租赁	100.00	---	投资设立
沈阳新地标	沈阳	沈阳	房地产开发; 商品房销售; 自有房屋租赁	---	100.00	投资设立
蚌埠嘉业	蚌埠	蚌埠	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
荣盛物业	廊坊	廊坊	物业服务	100.00	---	投资设立
荣盛设计	廊坊	廊坊	设计、施工	100.00	---	投资设立
长沙荣盛	长沙	长沙	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
济南铭翰	济南	济南	房地产开发与销售	100.00	---	非同一控制下合并
南京华欧	南京	南京	房地产开发与销售	---	100.00	非同一控制下合并
荣盛开发	廊坊	廊坊	销售、管理服务等	100.00	---	非同一控制下合并
成都中林	成都	成都	房地产开发	64.17	---	投资设立
愉景地产	廊坊	廊坊	房地产开发	65.00	---	非同一控制下合并
凯恩置业	临沂	临沂	房地产开发	---	90.00	非同一控制下合并
香河荣盛	香河	香河	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
涿州荣丰	涿州	涿州	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
神农架荣盛	神农架	神农架	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
黄山荣盛	黄山	黄山	房地产开发、旅游项目	100.00	---	非同一控制下合并

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	
			开发			
宜兴荣盛	宜兴	宜兴	房地产开发与经营、文化旅游项目的投资	50.00	---	投资设立
荣恩地产	济南	济南	房地产开发与经营	100.00	---	非同一控制下合并
霸州荣成	霸州	霸州	房地产开发与经营	100.00	---	投资设立
荣凯置业	徐州	徐州	房地产开发与经营	52.29	47.71	投资设立
欣绿地产	石家庄	石家庄	房地产开发与经营	---	100	非同一控制下合并
金海地产	秦皇岛	秦皇岛	房地产开发与经营	---	100	非同一控制下合并
济南荣商	济南	济南	房地产开发与经营	100	---	非同一控制下合并
济南荣程	济南	济南	房地产开发与经营	100	---	投资设立
华安泰投资	北京	北京	项目投资及管理	100	---	非同一控制下合并
陵水骏晟	海南陵水	海南陵水	房地产开发与经营	---	100	非同一控制下合并
方泽地产	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	100	---	非同一控制下合并
怀来荣峰	怀来	怀来	房地产开发与经营	70	---	投资设立
涑水荣盛	涑水	涑水	房地产开发与经营	100	---	投资设立
马海荣盛	海南万宁	海南万宁	房地产开发与销售, 旅游项目开发咨询, 室内外装饰装修工程, 酒店管理	51	---	非同一控制下合并
四众互联	北京	北京	计算机、电子专业领域内的技术开发、技术服务, 信息科技专业领域内的技术开发、技术服务, 金融软件领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让, 软件开发, 数据处理	100	---	投资设立
伊海荣盛	海南万宁	海南万宁	房地产开发, 旅游项目开发咨询, 室内外装饰装修工程, 酒店管理	51	---	非同一控制下合并
永清荣恒	廊坊永清	廊坊永清		100	---	投资设立
廊坊嘉牧	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	100	---	非同一控制下合并
永清兴城	廊坊永清	廊坊永清	对工业园区基础设施、房地产业、旅游业、新能源产业投资	75	---	非同一控制下合并
京台物业	廊坊永清	廊坊永清	物业服务与管理	100	---	非同一控制下合并

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

宜兴荣盛由保利文化集团股份有限公司和本公司投资设立, 注册资金 1000 万元, 双方各持有 50% 股权, 根据宜兴荣盛章程及投资协议规定, 宜兴荣盛设立董事会, 董事会人数 5 人中本公司 3 人; 总经理、财务负责人由本公司派出; 不设监事会, 设监事 1 人, 由本公司公司派出。保利文化集团股份有限公司不参与宜兴荣盛日常经营管理, 不承担任何投资风险。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

①本公司持有宜兴荣盛 50%股份，本公司控制其的依据见子公司的持股比例不同于表决权比例的原因。

②根据盛和地产公司章程及股东协议书规定，盛和地产设立董事会，董事会成员 5 人中本公司 3 人，本公司能够主导盛和地产的相关活动决策。

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	本期向少数股东支付股利	期末累计少数股东权益	备注
南京荣发	---	1,309,245.66	---	---	本期已收购了少数股东股权
盛和地产	60.00	-4,815,439.15	---	396,552,511.07	---
沈阳幸福筑家	---	-779,245.37	---	---	本期已收购了少数股东股权
常州荣盛筑家	---	-1,177,024.70	---	---	本期已收购了少数股东股权
聊城荣盛金柱	34.00	-216,289.97	---	33,431,801.82	---
荣盛富翔	21.00	12,516,720.34	---	107,922,652.77	---
泰发基金	31.63	47,940,900.34	---	161,183,607.37	---
沈阳中天	---	-815,003.39	---	---	本期已收购了少数股东股权
湖南荣盛	---	2,178,338.05	---	---	本期已收购了少数股东股权
成都中林	35.83	---	---	35,630,245.90	*
沧州凯盛	31.90	-2,495,112.54	---	13,454,887.46	---
凯恩置业	10.00	5,038,636.04	---	10,029,801.34	---
愉景地产	35.00	88,449,956.61	---	243,985,794.62	---
香河荣盛	40.00	-67,898.85	---	19,932,101.15	---
宜兴荣盛	50.00	---	---	5,000,000.00	---
怀来荣峰	30.00	-45,736.20	---	424,263.80	---
马海荣盛	49.00	-326,343.94	---	85,250,936.94	---
伊海荣盛	49.00	-470,417.42	---	183,620,083.58	---
永清兴城	25.00	-2,219,734.54	---	63,471,045.68	包含其子公司的少数股东享有权益
京台物业	---	4,038.65	---	216,810.78	子公司的少数股东享有权益
固安荣方	40.00	-65,235.42	---	19,934,764.58	---
普捷物业	4.00	-13,964.29	---	-264,380.19	---
合计	---	143,930,389.91	---	1,379,776,928.67	---

*根据公司与成都中林股东签订的补充协议，少数股东不承担经营亏损。

3. 重要非全资子公司的主要财务信息（单位：人民币万元）

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

子公司名称	年末余额					
	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
盛和地产	111,826.40	43.62	111,870.02	39,777.93	6,000.00	45,777.93
聊城荣盛金柱	27,750.70	28.45	27,779.15	17,946.27	---	17,946.27
荣盛富翔	209,006.18	8,496.50	217,502.68	147,313.96	14,300.00	161,613.96
泰发基金	27,448.18	50,586.79	78,034.97	27,075.88	---	27,075.88
成都中林	25,892.67	10,883.67	36,776.34	6,269.91	---	6,269.91
沧州凯盛	206,857.54	18.22	206,875.76	186,657.93	16,000.00	202,657.93
凯恩置业	67,641.92	5.68	67,647.60	60,435.55	---	60,435.55
愉景地产	97,666.79	18.28	97,685.07	27,974.84	---	27,974.84
香河荣盛	41,654.30	6.72	41,661.02	36,678.00	---	36,678.00
宜兴荣盛	30,830.39	73.99	30,904.37	30,784.24	---	30,784.24
怀来荣峰	152.99	3.83	156.82	15.06	---	15.06
马海荣盛	17,471.75	22.20	17,493.95	95.80	---	95.80
伊海荣盛	37,578.83	32.00	37,610.83	137.35	---	137.35
永清兴城	261,535.10	3,909.56	265,444.67	219,318.56	20,832.75	240,151.31
固安荣方	4,950.17	33.57	4,983.74	0.05	---	0.05
普捷物业	118.01	0.74	118.75	779.70	---	779.70

续:

子公司名称	年初余额					
	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
盛和地产	106,135.28	252.29	106,387.57	17,492.91	22,000.00	39,492.91
聊城荣盛金柱	27,918.90	36.69	27,955.59	18,059.09	---	18,059.09
荣盛富翔	187,928.88	8,440.59	196,369.47	146,441.10	---	146,441.10
泰发基金	13,059.57	55,887.61	68,947.18	33,159.70	---	33,159.70
成都中林	38,980.95	13,477.78	52,458.73	16,708.69	---	16,708.69
沧州凯盛	---	---	---	---	---	---
凯恩置业	67,168.62	5.78	67,174.40	65,000.99	---	65,000.99
愉景地产	107,802.35	22.89	107,825.24	63,386.43	---	63,386.43
香河荣盛	---	---	---	---	---	---
宜兴荣盛	30,333.70	92.05	30,425.75	29,863.96	---	29,863.96
怀来荣峰	---	---	---	---	---	---
马海荣盛	---	---	---	---	---	---
伊海荣盛	---	---	---	---	---	---
永清兴城	---	---	---	---	---	---
固安荣方	---	---	---	---	---	---
普捷物业	109.08	0.93	110.01	736.05	---	736.05

续:

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
盛和地产	---	-802.57	-802.57	11,398.50
聊城荣盛金柱	---	-63.61	-63.61	-394.72
荣盛富翔	33,047.42	5,960.34	5,960.34	-12,612.65
泰发基金	26,103.69	15,171.61	15,171.61	29,737.87
成都中林	12,648.49	-5,243.62	-5,243.62	-14,314.24
沧州凯盛	1.50	-782.17	-782.17	79,097.19
凯恩置业	23,257.17	5,038.64	5,038.64	21,497.44
愉景地产	70,109.53	25,271.42	25,271.42	1,358.50
香河荣盛	---	-19.46	-19.46	-20,285.82
宜兴荣盛	---	-441.65	-441.65	-1,083.71
怀来荣峰	---	-15.25	-15.25	-15.17
马海荣盛	---	-66.60	-66.60	-88.80
伊海荣盛	---	-96.00	-96.00	-128.00
永清兴城	4.51	-887.31	-887.31	-3,736.39
固安荣方	---	-16.31	-16.31	-390.04
普捷物业	240.98	-34.91	-34.91	11.18

续：

子公司名称	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
盛和地产	---	-1,114.10	-1,114.10	-4,437.36
聊城荣盛金柱	---	-91.45	-91.45	-2,705.08
荣盛富翔	154,259.04	28,644.35	28,644.35	15,721.81
泰发基金	10,167.21	4,361.45	4,361.45	3,995.18
成都中林	1,859.61	-4,488.61	-4,488.61	-21,741.18
沧州凯盛	---	---	---	---
凯恩置业	---	-305.87	-305.87	22,907.60
愉景地产	65,962.37	28,113.69	28,113.69	48,142.76
香河荣盛	---	---	---	---
宜兴荣盛	---	-438.22	-438.22	-19,264.24
怀来荣峰	---	---	---	---
马海荣盛	---	---	---	---
伊海荣盛	---	---	---	---
永清兴城	---	---	---	---
固安荣方	---	---	---	---
普捷物业	253.76	12.18	12.18	15.43

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本报告期使用集团资产和清偿企业集团债务未受到重大限制。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(1) 南京置业本期购买少数股东持有南京荣发的 8% 股份，购买后南京置业持有南京荣发 100% 股权。

(2) 本公司本期购买少数股东持有中天实业的 26.48% 股份，购买后本公司持有中天实业 100% 股权。

(3) 中天实业本期购买少数股东持有沈阳荣盛幸福筑家 49% 的股份，购买后中天实业持有沈阳幸福筑家 100% 股权。

(4) 常州上元置业本期购买常州荣盛筑家 31.08% 的股份，购买后常州上元置业持有常州荣盛筑家 100% 股权。

(5) 本公司本期购买少数股东持有湖南荣盛 17.74% 的股份，购买后本公司持有湖南荣盛 100% 股权。

(6) 本公司本期购买少数股东持有泰发基金 0.7% 的股份，购买后本公司持有泰发基金 68.37% 股权。

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	南京荣发	中天实业	沈阳幸福筑家	常州荣盛筑家
现金	21,666,842.01	605,000,000.00	225,000,000.00	161,015,229.97
非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	21,666,842.01	605,000,000.00	225,000,000.00	161,015,229.97
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,228,811.44	413,150,807.86	198,071,991.56	108,373,513.56
差额	19,438,030.56	191,849,192.14	26,928,008.44	52,641,716.41
其中：调整资本公积	-19,438,030.56	-191,849,192.14	-26,928,008.44	-52,641,716.41
调整盈余公积	---	---	---	---
调整未分配利润	---	---	---	---

续：

项目	湖南荣盛	泰发基金
现金	47,624,601.75	2,331,000.00
非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	47,624,601.75	2,331,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	19,771,365.36	2,458,237.67

项目	湖南荣盛	泰发基金
差额	27,853,236.39	-127,237.67
其中：调整资本公积	-27,853,236.39	127,237.67
调整盈余公积	---	---
调整未分配利润	---	---

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	17,421,948.22	18,198,997.58
下列各项按持股比例计算的合计数	---	---
净利润	-2,266,387.50	-918,270.06
其他综合收益	---	---
综合收益总额	-2,266,387.50	-918,270.06

2. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

报告期末合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力未受到重大限制。

3. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

本公司无需要披露的超额亏损。

4. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

5. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

1. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体基本情况

2015 年 12 月 31 日，与本公司相关联、但未纳入本公司合并财务报表范围的结构化主体主要从事信托资金业务。这类结构化主体 2015 年 12 月 31 日的资产总额为 41,237.32 万元（2014 年 12 月 31 日的金额为 52,488.54 万元）。

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

（金额单位：万元）

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)
荣盛控股股份有限公司	河北廊坊	*	32,200	34.04	34.04

*对建筑业、工程设计业、房地产业建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资。

本公司最终控制方是耿建明。

(二) 本企业的子公司情况:

详见附注八（一）在子公司中的权益。

(三) 本企业的联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（三）在合营安排或联营企业中的权益。

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
荣盛建设工程有限公司	本公司股东
廊坊瑞盛投资股份有限公司	受同一方控制

(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、购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	市场价格	1,150,852,451.09	7.68	903,799,496.18	6.69
廊坊瑞盛投资股份有限公司	接受劳务	市场价格	29,545,000.00	2.53	---	---

3、关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
廊坊瑞盛投资股份有限公司	145,000,000.00	2015/06/08	2016/06/07	---
合计	145,000,000.00	---	---	---

4、关联担保情况

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
耿建明	100,000,000.00	2015/12/21	2016/12/19	否
耿建明	10,000,000.00	2015/12/7	2016/12/6	否
荣盛控股	200,000,000.00	2014/8/22	2016/8/22	否
荣盛控股	427,300,000.00	2014/1/23	2016/1/21	否
荣盛控股	300,000,000.00	2014/3/27	2016/3/27	否
荣盛控股	176,260,000.00	2014/4/18	2016/4/17	否
荣盛控股	28,000,000.00	2014/4/25	2016/4/17	否
荣盛控股	3,640,000.00	2014/8/15	2016/4/17	否
荣盛控股	70,000,000.00	2014/5/15	2016/4/17	否
荣盛控股	215,000,000.00	2015/5/19	2017/5/18	否
荣盛控股	40,000,000.00	2015/8/31	2016/8/20	否
荣盛控股	10,000,000.00	2015/9/2	2016/8/20	否
荣盛控股	400,000,000.00	2015/7/15	2017/7/15	否
荣盛控股	100,000,000.00	2015/12/22	2016/6/22	否
荣盛控股	100,000,000.00	2015/12/22	2016/12/22	否
荣盛控股	200,000,000.00	2015/12/22	2017/6/22	否
荣盛控股	300,000,000.00	2015/12/22	2017/12/22	否
荣盛控股	400,000,000.00	2015/12/15	2018/11/25	否
耿建明、邹家立	700,000,000.00	2015/2/12	2016/2/11	否
荣盛建设	150,000,000.00	2015/3/10	2016/3/9	否
荣盛建设	227,000,000.00	2015/3/24	2016/3/23	否
荣盛控股	594,460,000.00	2015/3/30	2016/3/29	否
荣盛控股	740,000,000.00	2015/4/8	2016/4/7	否
荣盛控股	600,000,000.00	2015/4/23	2016/4/19	否
荣盛控股	1,000,000,000.00	2015/4/14	2016/7/14	否
荣盛建设	500,000,000.00	2015/9/11	2016/9/9	否
荣盛控股	400,000,000.00	2015/5/25	2016/5/24	否
荣盛建设	800,000,000.00	2015/5/29	2016/5/28	否
荣盛建设	500,000,000.00	2015/10/21	2016/10/21	否
荣盛控股	600,000,000.00	2015/11/11	2017/11/10	否
荣盛控股	650,000,000.00	2015/11/25	2017/5/24	否
合计	10,541,660,000.00	---	---	---

5. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	13,796,690.00	14,968,406.00

6. 关联方往来

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	荣盛建设工程有限公司	28,864,338.04	---	---	---
应付账款	荣盛建设工程有限公司	---	---	285,174,110.79	---
其他应付款	廊坊瑞盛投资股份有限公司	145,000,000.00	---	---	---

十、股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	---
公司本期行权的各项权益工具总额	1,198.42 万股
公司本期失效的各项权益工具总额	689.79 万股
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	---
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	---

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司第三届董事会第四十八次会议决议
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	最新取得的可行权职工人数变动等后续信息
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	167,854,674.70
以权益结算的股份支付确认的费用总额	167,854,674.70

(三) 股份支付的修改、终止情况

报告期内，公司实施了第四期剩余的股权激励行权，根据《公司 2009 年股票期权激励计划（修订稿）》的规定，对部分激励对象因考核不合格等原因而失效的股票期权予以注销，注销期权数量合计 6,897,880 份。2015 年 6 月 10 日，公司第五届董事会第十三次会议审议通过了《关于调整公司 2009 年股票期权激励计划股票期权数量及行权价格的议案》，鉴于公司 2014 年年度利润分配方案已经实施完毕，根据相关规定，对尚未行权的剩余股票期权数量进行调整，调整后，剩余股票期权数量为 17,351,400 份；将公司 2009 年股票期权激励计划行权价格由原来的 8.68 元/股调整为 4.24 元/股。

十一、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无重大对外诉讼事项。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为

1,830,526.12 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

（三）其他或有负债

1. 截止 2015 年 12 月 31 日止，本公司将自有固定资产、无形资产和开发项目用于抵押取得的借款余额为 1,639,921.75 万元。

2. 除了以上已披露的或有事项外，本公司无其他需要披露的或有事项。

十二、承诺事项

在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

已签约但尚未于财务报表中确认的购建资产承诺	年末数（万元）
工程款	1,423,223.99
收购款	23,023.08
土地款	368,558.17
合计	1,814,805.24

截止 2015 年 12 月 31 日，公司尚有已签合同（主要为建安、收购协议、土地款）未付的约定资本项目支出共计人民币 1,814,805.24 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，按合同支付。

十三、资产负债表日后事项

（一）对外投资

2016 年 1 月 4 日，公司与武汉中锦置业投资有限公司（以下简称“甲方”）签订了《怀来总部经济商务花园项目投资合作协议书》。根据协议，公司拟与甲方联合对怀来县总部经济商务花园项目用地进行整体投资开发，甲方在怀来成立河北中汇房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”），甲方同意转让项目公司 80% 股权给本公司，上述协议属于框架性协议，具体内容尚有待逐步落实。

（二）债券发行

公司于 2015 年 11 月 19 日收到深圳证券交易所《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2015]569 号）。公

司由中信建投证券股份有限公司承销、面向合格投资者非公开发行总额不超过 60 亿元人民币的公司债券。公司本次债券采用分期发行的方式，自无异议函出具之日起 12 个月内组织发行。

第一期债券发行规模 12 亿元，为 3 年期，并附第 1 年末和第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.2%。2016 年 1 月 29 日已完成认购缴款。上述募集资金净额已划入公司债券发行的募集资金账户。

第二期债券发行规模 7.5 亿元，为 3 年期，并附第 1 年末和第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.8%。2016 年 4 月 14 日已完成认购缴款。上述募集资金净额已划入公司债券发行的募集资金账户。

（三）设立物业资产支持专项计划

2016 年 4 月 12 日，第五届董事会第三十三次会议通过《关于设立物业资产支持专项计划的议案》，本次专项计划的目标募集总规模不超过 10.5 亿元，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券分为 1~5 档，5 档优先级资产支持证券的目标募集规模总额不超过 10 亿元，向合格投资者募集；次级资产支持证券的目标募集规模不超过 0.5 亿元，由本公司全额认购。优先级资产支持证券和次级 2 资产支持证券的规模等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需求进行调整。本次专项计划 5 档优先级资产支持证券的产品预期期限分别为 1 年、2 年、3 年、4 年和 5 年，次级资产支持证券的产品预期期限为 5 年。具体期限根据基础资产特定期间及发行时间最终确定。发行利率根据发行时市场情况，以专项计划《认购协议》的约定为准。

（四）对外担保

2016 年 2 月 23 日，公司 2016 年度第二次临时股东大会决议通过了《关于为廊坊广阳建设投资有限公司银行借款提供担保的议案》。同意为廊坊广阳建设投资有限公司（以下简称“广阳建设投资”）向中国农业发展银行廊坊市安次区支行借款提供连带责任保证担保，担保金额 13,000 万元，担保期限 10 年，广阳建设投资为上述担保事宜提供反担保。

（五）利润分配

公司 2016 年 4 月 21 日召开的第五届董事会第三十四次会议提出公司 2015 年度利润分配方案如下：

- 1、按照母公司 2015 年度净利润的 10% 计提法定盈余公积金 376,922,865.06 元；
- 2、按照母公司 2015 年度净利润的 30% 计提任意盈余公积金 1,130,768,595.18 元；
- 3、以公司截止 2015 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派送 2.50 元现金股息（含税），剩余未分配利润留存下年；
- 4、本年度不实施送红股，也不实施资本公积金转增股本。

十四、其他重要事项说明

截止 2015 年 12 月 31 日本公司股东耿建明、荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司将持有的本公司用于质押的股数分别为 30,725 万股、136,574 万股、52,700 万股。

2015 年 7 月 26 日本公司与荣盛兴城（永清）投资有限公司（原名河北光彩投资有限公司）原股东签订股权收购合同，拟以 26,266 万元取得荣盛兴城（永清）投资有限公司 98.5% 的股权，截止 2015 年 12 月 31 日，已经支付股权转让价款 20,000 万元，尚余 6,266 万元未支付。

2015 年 8 月 26 日，本公司与廊坊市弘亚房地产开发有限公司原股东签订城中村改造框架合作协议，本公司预计投资比例 51%，股权款共计 4,080 万元，截止 2015 年 12 月 31 日，股权转让价款尚未支付。

2015 年 9 月 29 日，本公司与河北万特房地产开发有限公司原股东签订股权转让及项目合作协议拟收购其 100% 股权，股权转让价款 16,177.08 万元，截止 2015 年 12 月 31 日支付 6,500 万元，未达到控制。

2016 年 2 月 23 日，根据股权转让协议，本公司控股子公司河北荣盛兴城投资有限责任公司支付廊坊瑞盛投资股份有限公司原股东 90% 股权转让价款，股权转让对价款 6,282.74 万元。廊坊瑞盛投资股份有限公司原股东是荣盛控股股份有限公司，属于同一控制企业合并。

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	129,277,858.83	100	11,976,534.01	9.26	117,301,324.82
组合 1.合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---
组合 2.无风险组合	---	---	---	---	---
组合 3.账龄分析法组合	129,277,858.83	100	11,976,534.01	9.26	117,301,324.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	129,277,858.83	100	11,976,534.01	9.26	117,301,324.82

续：

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	135,924,785.42	100.00	7,650,151.03	5.63	128,274,634.39
组合 1.合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---
组合 2.无风险组合	---	---	---	---	---
组合 3.账龄分析法组合	135,924,785.42	100.00	7,650,151.03	5.63	128,274,634.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	135,924,785.42	100.00	7,650,151.03	5.63	128,274,634.39

应收账款种类的说明:

(1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	29,137,628.32	5	1,456,881.42	130,810,305.63	5	6,540,515.27
1—2 年	98,151,664.08	10	9,815,166.41	2,715,045.56	10	271,504.56
2—3 年	1,518,129.46	30	455,438.84	1,857,929.59	30	557,378.88
3—5 年	442,779.24	50	221,389.62	521,504.64	50	260,752.32
5 年以上	27,657.73	100	27,657.73	20,000.00	100	20,000.00
合计	129,277,858.83	9.26	11,976,534.01	135,924,785.42	5.63	7,650,151.03

2. 年末未发生单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提的情况。

3. 本期未发生前已全额计提坏账准备,或计提减值准备的金额较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4. 本期未发生通过重组等其他方式收回应收账款的金额、重组前累计已计提的坏账准备的情况。

5. 本期未发生实际核销应收账款的情况。

6. 年末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

7. 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
期末余额前五名应收账款汇总	108,941,434.00	84.27	10,465,870.15

8. 年末应收款中无应收关联方账款情况。

9. 本公司未发生因金融资产转移而终止确认的应收款项的情况。

10. 本公司未发生转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额的情况。

注释2. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	31,526,419,975.46	100.00	22,324,044.90	0.07	31,504,095,930.56
组合 1. 合并范围内关联方组合	29,616,203,737.94	93.94	---	---	29,616,203,737.94
组合 2. 无风险组合	1,787,027,447.15	5.67	---	---	1,787,027,447.15
组合 3. 账龄分析法组合	123,188,790.37	0.39	22,324,044.90	18.12	100,864,745.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	31,526,419,975.46	100.00	22,324,044.90	0.07	31,504,095,930.56

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,642,597,709.45	100.00	30,909,181.18	0.16	19,611,688,528.27
组合 1. 合并范围内关联方组合	17,680,174,889.84	90.00	---	---	---
组合 2. 无风险组合	1,739,663,806.55	8.87	---	---	---
组合 3. 账龄分析法组合	222,759,013.06	1.13	30,909,181.18	13.88	191,849,831.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	19,642,597,709.45	100.00	30,909,181.18	0.16	19,611,688,528.27

其他应收款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	72,221,726.58	5	3,611,086.33	160,422,570.95	5	8,021,128.55
1—2 年	27,142,814.06	10	2,714,281.41	28,714,677.55	10	2,871,467.76
2—3 年	3,972,041.15	30	1,191,612.35	18,627,787.24	30	5,588,336.17
3—5 年	10,090,287.52	50	5,045,143.76	1,131,457.24	50	565,728.62
5 年以上	9,761,921.06	100	9,761,921.06	13,862,520.08	100	13,862,520.08
合计	123,188,790.37	18.12	22,324,044.90	222,759,013.06	13.88	30,909,181.18

2. 年末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

3. 本期未发生前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回的情况。

4. 本期未发生实际核销其他应收款的情况。

5. 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位。

6. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	年末余额	年初余额
土地保证金等政府部门保证金	1,742,934,142.78	1,739,663,806.55
合作方经营往来款	23,177,177.00	23,177,177.00
内部关联方往来	29,616,203,737.94	17,660,359,082.46
其他	144,104,917.74	219,397,643.44
合计	31,526,419,975.46	19,642,597,709.45

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	年末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	974,273,826.52	3.09	---

8. 本公司未发生因金融资产转移而终止确认的应收款项的情况。

9. 本公司未发生转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额的情况。

注释3. 长期股权投资

款项性质	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对子公司投资	6,319,489,996.01	---	6,319,489,996.01	4,479,676,411.13	---	4,479,676,411.13
对联营、合营企业投资	6,481,130.70	---	6,481,130.70	6,998,997.58	---	6,998,997.58

款项性质	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合计	6,325,971,126.71	---	6,325,971,126.71	4,486,675,408.71	---	4,486,675,408.71

1. 对子公司投资

被投资单位	年初账面余额	本期增加	本年减少	年末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
荣盛物业	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
荣盛设计	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---	---
南京置业	100,000,000.00	---	---	100,000,000.00	---	---
徐州荣盛	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
河北荣盛	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
盛远地产	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
长沙荣盛	55,500,000.00	---	---	55,500,000.00	---	---
荣盛酒店	20,000,000.00	---	---	20,000,000.00	---	---
蚌埠置业	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
荣盛实业	200,000,000.00	---	200,000,000.00	---	---	---
沈阳荣盛	100,000,000.00	---	100,000,000.00	---	---	---
济南铭翰	29,976,358.60	---	---	29,976,358.60	---	---
荣盛香港	282,430,059.73	46,127,783.13	---	328,557,842.86	---	---
荣盛开发	580,682,121.00	---	---	580,682,121.00	---	---
荣盛广东	30,000,000.00	20,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
荣盛富翔	79,000,000.00	---	---	79,000,000.00	---	---
沈阳中天	1,210,853,297.96	605,000,000.00	1,815,853,297.96	---	---	---
常州上元置业	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00	---	---
唐山荣盛	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---	---
成都中林	76,329,463.08	---	---	76,329,463.08	---	---
呼和浩特荣盛	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00	---	---
秦皇岛荣盛	30,000,000.00	20,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
湖南荣盛	82,260,000.00	47,624,601.75	---	129,884,601.75	---	---
泰发基金	214,330,000.00	2,331,000.00	---	216,661,000.00	---	---
盘锦荣盛	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---	---
聊城荣盛	100,000,000.00	---	---	100,000,000.00	---	---
沧州荣盛	74,754,364.27	---	---	74,754,364.27	---	---
廊坊荣丰	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
蚌埠伟业	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
廊坊商盛	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---

被投资单位	年初账面余额	本期增加	本年减少	年末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
沈阳锦绣天地	20,000,000.00	---	20,000,000.00	---	---	---
南京新探索	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
临沂荣盛	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
愉景地产	150,969,863.00	---	---	150,969,863.00	---	---
成都荣盛	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
成都伟业	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
沈阳新地标	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---	---
蚌埠嘉业	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
香河荣盛	30,000,000.00	---	---	30,000,000.00	---	---
涿州荣丰	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
神农架荣盛	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
黄山荣盛	94,790,683.49	---	---	94,790,683.49	---	---
宜兴荣盛	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
荣恩地产	18,000,000.00	---	---	18,000,000.00	---	---
霸州荣成	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00	---	---
荣凯置业	53,800,200.00	619,999,800.00	---	673,800,000.00	---	---
济南荣商	---	48,000,000.00	---	48,000,000.00	---	---
华安泰投资	---	270,175,400.00	---	270,175,400.00	---	---
方泽地产	---	19,840,000.00	---	19,840,000.00	---	---
怀来荣峰	---	1,100,000.00	---	1,100,000.00	---	---
涿水荣盛	---	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
中天实业	---	1,765,853,297.96	---	1,765,853,297.96	---	---
马海荣盛	---	133,875,000.00	---	133,875,000.00	---	---
四众互联	---	45,000,000.00	---	45,000,000.00	---	---
伊海荣盛	---	178,500,000.00	---	178,500,000.00	---	---
廊坊嘉牧	---	52,240,000.00	---	52,240,000.00	---	---
永清兴城	---	199,000,000.00	---	199,000,000.00	---	---
京台物业	---	1,000,000.00	---	1,000,000.00	---	---
合计	4,479,676,411.13	4,125,666,882.84	2,285,853,297.96	6,319,489,996.01	---	---

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动			
		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
一. 联营企业					
中林所西南林权交易中心有限公司	6,998,997.58	---	---	-517,866.88	---

被投资单位	年初余额	本期增减变动			
		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
合计	6,998,997.58	---	---	-517,866.88	---

续:

被投资单位	本期增减变动				年末余额	减值准备期末余额
	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		
一. 联营企业						
中林所西南林权交易中心有限公司	---	---	---	---	6,481,130.70	---
合计	---	---	---	---	6,481,130.70	---

注释4. 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	3,077,952,995.41	2,232,570,587.97	2,916,603,382.29	1,876,460,723.06
其他业务	38,227,829.16	2,179,338.32	49,855,452.07	1,471,165.33
合计	3,116,180,824.57	2,234,749,926.29	2,966,458,834.36	1,877,931,888.39

2. 营业收入（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	3,077,952,995.41	2,232,570,587.97	2,916,603,382.29	1,876,460,723.06
其他行业	38,227,829.16	2,179,338.32	49,855,452.07	1,471,165.33
合计	3,116,180,824.57	2,234,749,926.29	2,966,458,834.36	1,877,931,888.39

3. 营业收入（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
河北省	2,853,555,474.54	2,071,672,396.79	2,774,674,729.65	1,769,742,891.36
山东省	85,239,224.03	46,976,431.45	168,472,503.71	78,048,289.76
江苏省	169,833,126.00	108,179,077.64	6,833,836.00	11,925,198.40
安徽省	7,553,000.00	7,922,020.41	16,477,765.00	18,215,508.87
合计	3,116,180,824.57	2,234,749,926.29	2,966,458,834.36	1,877,931,888.39

注释5. 投资收益

1. 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资损失	-31,687,620.35	---
成本法核算的长期股权投资收益	3,554,245,271.36	58,521,455.33
权益法核算的长期股权投资收益	-517,866.88	-918,240.77
合计	3,522,039,784.13	57,603,214.56

处置长期股权投资损失为母公司将盘锦荣盛的股权转让给中天实业产生的损失。

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
泰发基金	---	58,521,455.33	本期未分配
荣盛设计	70,000,000.00	---	本期分配
长沙荣盛	120,000,000.00	---	本期分配
荣盛酒店	40,000,000.00	---	本期分配
徐州荣盛	100,000,000.00	---	本期分配
河北荣盛	700,000,000.00	---	本期分配
蚌埠置业	500,000,000.00	---	本期分配
广东荣盛	380,000,000.00	---	本期分配
常州上元置业	40,000,000.00	---	本期分配
聊城荣盛	150,000,000.00	---	本期分配
沧州荣盛	240,000,000.00	---	本期分配
蚌埠伟业	100,000,000.00	---	本期分配
南京新探索	190,000,000.00	---	本期分配
荣盛实业	924,245,271.36	---	本期分配
合计	3,554,245,271.36	58,521,455.33	---

3. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
中林所西南林权交易中心有限公司	-517,866.88	-918,240.77	根据当期利润计算

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	253,100.68	
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）	25,155,033.30	

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	51,520,989.04	
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	17,655,628.32	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,287,245.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	7,605,928.25	
少数股东权益影响额（税后）	4,211,076.71	
合计	74,480,500.99	

（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	16.49%	0.64	0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.98%	0.62	0.62

（三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率 (%)	变动原因
货币资金	13,671,571,823.27	5,886,778,280.43	132.24	主要原因是本期定向发行股票及发行公司债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	105,570,945.09	2,132,039.15	4,851.64	主要原因是公司增加了对金融资产的投入
应收账款	628,990,468.80	266,362,185.08	136.14	主要原因是应收房款增加
存货	67,814,341,655.57	52,015,691,131.36	30.37	主要原因是公司扩大了经营规模同时公司合并增加

荣盛房地产发展股份有限公司
2015 年度
财务报表附注

报表项目	年末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率 (%)	变动原因
可供出售金融资产	1,101,263,564.81	708,258,664.79	55.49	主要原因是泰发基金公司投资增加
在建工程	216,834,533.60	116,783,994.95	85.67	主要原因是公司自建房屋投入增加
商誉	209,201,173.02	60,938,636.78	243.30	主要原因是非同一控制下合并增加
其他非流动资产	580,945,000.00	435,501,600.00	33.40	主要原因是预付项目收购款增加
应付票据	3,105,666,108.00	1,463,000,000.00	112.28	主要原因是采用承兑汇票方式支付增加
应付利息	255,835,991.79	42,636,098.55	500.05	主要原因是本期发行了公司债
其他应付款	5,308,821,710.60	2,115,334,641.80	150.97	主要原因是暂收款增加
应付债券	9,855,353,910.96	---	---	本期发行公司债
长期应付款	---	51,146,200.00	-100.00	主要原因是偿还了债务
递延所得税负债	323,110,980.80	133,068,742.81	142.82	主要原因是非同一控制下合并存货按公允价值合并形成
股本	4,348,163,851.00	1,905,284,913.00	128.22	主要原因是定向增发及送红股及公积金转增股票
资本公积	4,663,796,465.98	1,547,433,311.22	201.39	主要原因是定向增发形成
资产减值损失	36,080,989.80	81,454,487.61	-55.70	主要原因是账龄结构发生了改变
投资收益	11,036,436.93	16,190,247.56	-31.83	主要原因是处置交易性金融资产发生亏损
营业外收入	107,582,980.32	51,166,570.77	110.26	主要原因是非同一控制下合并，合并成本小于享受的被合并公司的可辨认公允资产净值形成收益
所得税费用	703,854,495.58	1,049,855,100.32	-32.96	主要原因是本期利润总额比上期减少

荣盛房地产发展股份有限公司

(公章)

二〇一六年四月二十三日