京投银泰股份有限公司
审计报告
天职业字[2016]5757号

目　录

审计报告——1
2015年度财务报表——3
2015年度财务报表附注——15

审计报告

天职业字[2016]5757号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称“京投银泰公司”）财务报表，包括2015年12月31日的资产负债表及合并资产负债表，2015年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量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京投银泰公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，京投银泰公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投银泰公司2015年12月31日的财务状况及合并财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

[此页无正文]

中国注册会计师：

中国注册会计师
周百鸣
100000070991

中国注册会计师：

中国注册会计师
莫伟
110002400249

合并资产负债表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年12月31日　　金额单位：元

项　目	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产			
货币资金	2,115,682,861.15	2,263,658,725.95	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	25,052,225.83	38,880,684.49	六、（二）
预付款项	124,247,542.81	251,653,899.01	六、（三）
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	539,496,555.48	1,217,640,804.62	六、（四）
△买入返售金融资产			
存货	21,960,580,774.10	23,109,800,035.22	六、（五）
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,544,755,679.87	1,140,286,656.52	六、（六）
流动资产合计	26,309,815,639.24	28,021,920,805.81	
非流动资产			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	275,617,459.12	251,673,800.00	六、（七）
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	140,903,782.55	185,487,452.95	六、（八）
投资性房地产	229,550,778.41	243,262,895.31	六、（九）
固定资产	58,144,218.73	55,441,065.80	六、（十）
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4,644,431.80	4,782,492.72	六、（十一）
开发支出			
商誉	11,603,740.50	11,603,740.50	六、（十二）
长期待摊费用	12,413,019.62	11,010,898.47	六、（十三）
递延所得税资产	211,257,957.12	129,741,753.04	六、（十四）
其他非流动资产	322,497,973.36	745,515,463.37	六、（十五）
非流动资产合计	1,266,633,361.21	1,638,519,562.16	
资　产　总　计	27,576,449,000.45	29,660,440,367.97	

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

合并资产负债表（续）

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年12月31日　　金额单位：元

项　目	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债			
短期借款	225,000,000.00	960,800,000.00	六、（十六）
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存款			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,128,312,436.13	1,184,393,830.69	六、（十七）
预收款项	5,496,409,585.87	5,627,242,025.44	六、（十八）
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	61,500,049.62	59,525,881.94	六、（十九）
应交税费	308,769,650.33	265,886,229.88	六、（二十）
应付利息	64,365,101.62	80,484,684.14	六、（二十一）
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	六、（二十二）
其他应付款	644,858,916.06	1,369,850,120.24	六、（二十三）
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	7,687,661,325.00	10,368,615,375.00	六、（二十四）
其他流动负债			
流动负债合计	15,619,516,827.41	19,919,437,910.11	
非流动负债			
长期借款	8,249,000,000.00	7,526,734,625.00	六、（二十五）
应付债券	772,887,657.49		六、（二十六）
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	8,163,963.13	2,997,603.13	六、（二十七）
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	六、（二十八）
递延收益			
递延所得税负债	80,289,748.45		六、（十四）
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,150,121,369.07	7,569,512,228.13	
负 债 合 计	24,769,638,196.48	27,488,950,138.24	
所有者权益			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	六、（二十九）
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	327,781,373.79	327,781,373.79	六、（三十）
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	108,451,978.08	105,914,142.29	六、（三十一）
△一般风险准备			
未分配利润	806,618,142.60	693,768,864.53	六、（三十二）
归属于母公司所有者权益合计	1,983,629,091.47	1,868,241,977.61	
少数股东权益	823,181,712.50	303,248,252.12	
所有者权益合计	2,806,810,803.97	2,171,490,229.73	
负债及所有者权益合计	27,576,449,000.45	29,660,440,367.97	

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

合并利润表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38	
其中:营业收入	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38	六、（三十三）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	7,481,797,299.33	3,306,095,662.46	
其中:营业成本	6,257,013,303.22	2,592,871,359.55	六、（三十三）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
营业税金及附加	582,297,195.41	303,787,678.65	六、（三十四）
销售费用	158,073,963.14	112,461,809.53	六、（三十五）
管理费用	131,483,193.04	123,583,958.46	六、（三十六）
财务费用	129,086,651.59	76,059,751.88	六、（三十七）
资产减值损失	223,842,992.93	97,331,104.39	六、（三十八）
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益	22,833,636.66	135,428,669.83	六、（三十九）
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	17,207,345.62	-87,766,012.84	
△汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	977,112,591.37	315,506,381.75	
加：营业外收入	1,129,346.30	9,335,018.37	六、（四十）
其中:非流动资产处置利得	204,336.75	85,532.54	
减：营业外支出	954,298.10	1,865,867.28	六、（四十一）
其中:非流动资产处置损失	38,607.87	261,885.91	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	977,287,639.57	322,975,532.84	
减：所得税费用	361,567,065.33	129,995,413.07	六、（四十二）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	615,720,574.24	192,980,119.77	
其中:被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润	115,387,113.86	25,144,974.48	
少数股东损益	500,333,460.38	167,835,145.29	
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	615,720,574.24	192,980,119.77	
归属于母公司所有者的综合收益总额	115,387,113.86	25,144,974.48	
归属于少数股东的综合收益总额	500,333,460.38	167,835,145.29	
八、每股收益			
（一）基本每股收益	0.16	0.03	十七、（二）
（二）稀释每股收益	0.16	0.03	十七、（二）

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	8,311,790,133.19	6,955,988,748.96	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还	32,349,989.13	48,648,674.60	
收到其他与经营活动有关的现金	132,147,037.15	140,995,943.23	六、（四十三）、1
经营活动现金流入小计	8,476,287,159.47	7,145,633,366.79	
购买商品、接受劳务支付的现金	3,417,702,214.90	6,022,469,193.79	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	152,769,270.68	114,390,361.57	
支付的各项税费	1,102,236,902.48	656,295,402.29	
支付其他与经营活动有关的现金	304,634,516.70	168,910,340.27	六、（四十三）、2
经营活动现金流出小计	4,977,342,904.76	6,962,065,297.92	
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87	六、（四十四）、1
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	94,336,340.88	74,620,952.37	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,725,381.09	481,488.64	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	142,988,160.00	343,335,106.65	六、（四十四）、2
收到其他与投资活动有关的现金	725,368,294.86	878,273,910.39	六、（四十三）、3
投资活动现金流入小计	966,418,176.83	1,296,711,458.05	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,001,365.86	19,868,010.47	
投资支付的现金	48,000,000.00	125,768,800.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	53,542,023.25	167,549,485.10	六、（四十三）、4
投资活动现金流出小计	113,543,389.11	313,186,295.57	
投资活动产生的现金流量净额	852,874,787.72	983,525,162.48	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	19,600,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	19,600,000.00		
取得借款收到的现金	4,330,887,657.49	9,144,050,000.00	
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	19,000,000.00	553,000,000.00	六、（四十三）、5
筹资活动现金流入小计	4,369,487,657.49	9,697,050,000.00	
偿还债务支付的现金	6,252,488,675.00	7,151,912,492.53	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,755,787,910.63	1,833,597,564.95	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	842,434,595.48	741,615,702.24	六、(四十三)、6
筹资活动现金流出小计	8,850,711,181.11	9,727,125,759.72	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,481,223,523.62	-30,075,759.72	
四、汇率变动对现金的影响	222,691.75	212,319.03	
五、现金及现金等价物净增加额	-129,181,789.44	1,137,229,790.66	六、（四十四）、1
加：期初现金及现金等价物的余额	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55	六、（四十四）、1
六、期末现金及现金等价物余额	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21	六、（四十四）、1

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

合并股东权益变动表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,537,835.79		112,849,278.07	519,933,460.38	635,320,574.24
（一）综合收益总额											115,387,113.86	500,333,460.38	615,720,574.24
（二）所有者投入和减少资本												19,600,000.00	19,600,000.00
1.所有者投入的普通股												19,600,000.00	19,600,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入股东权益的金额													
4.其他													
（三）利润分配									2,537,835.79		-2,537,835.79		
1.提取盈余公积									2,537,835.79		-2,537,835.79		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他													
（五）专项储备提取和使用													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		806,618,142.60	823,181,712.50	2,806,810,803.97

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

合并股东权益变动表(续)

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											2,180,868.97	-92,407,254.26	-90,226,385.29
（一）综合收益总额											25,144,974.48	167,835,145.29	192,980,119.77
（二）所有者投入和减少资本												-260,242,399.55	-260,242,399.55
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入股东权益的金额													
4.其他												-260,242,399.55	-260,242,399.55
（三）利润分配											-22,964,105.51		-22,964,105.51
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-22,964,105.51		-22,964,105.51
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他													
（五）专项储备提取和使用													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

资产负债表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年12月31日　　金额单位：元

项　　目	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产			
货币资金	267,339,676.80	581,461,062.37	
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	517,120.00	378,985.00	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	757,425,467.59	1,233,789,646.97	十六、（一）
△买入返售金融资产			
存货	1,558,569.13	1,558,569.13	
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,218,485,613.63	1,240,888,844.24	
流动资产合计	2,245,326,447.15	3,058,077,107.71	
非流动资产			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	275,598,659.12	251,655,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	686,778,761.56	703,709,306.46	十六、（二）
投资性房地产	99,567,255.40	105,333,810.12	
固定资产	36,043,295.84	34,684,798.58	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	2,998,697.37	3,264,583.64	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	18,525,684.42	17,886,443.40	
其他非流动资产	847,771,043.07	819,015,463.37	
非流动资产合计	1,967,283,396.78	1,935,549,405.57	
资　产　总　计	4,212,609,843.93	4,993,626,513.28	

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

资产负债表（续）

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年12月31日　　金额单位：元

项　　目	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债			
短期借款	1,033,500,000.00	1,783,500,000.00	
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存款			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	658,082.02	658,082.02	
预收款项	1,463,346.83	851,022.80	
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	24,930,197.78	24,628,154.30	
应交税费	31,761,897.41	45,692,429.93	
应付利息	24,470,298.78	10,504,169.45	
应付股利	2,639,762.78	2,639,762.78	
其他应付款	210,515,418.87	238,748,067.91	
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		850,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,329,939,004.47	2,957,221,689.19	
非流动负债			
长期借款	319,500,000.00	271,500,000.00	
应付债券	772,887,657.49		
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	182,603.13	182,603.13	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	39,780,000.00	39,780,000.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,132,350,260.62	311,462,603.13	
负 债 合 计	2,462,289,265.09	3,268,684,292.32	
所有者权益			
股本	740,777,597.00	740,777,597.00	
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	337,378,518.17	337,378,518.17	
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	108,451,978.08	105,914,142.29	
一般风险准备			
未分配利润	563,712,485.59	540,871,963.50	
所有者权益合计	1,750,320,578.84	1,724,942,220.96	
负债及所有者权益合计	4,212,609,843.93	4,993,626,513.28	

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

利润表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	71,589,897.69	7,829,142.36	
其中:营业收入	71,589,897.69	7,829,142.36	十六、（三）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	245,631,774.14	187,792,827.34	
其中:营业成本	7,007,139.97	4,902,075.23	十六、（三）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
营业税金及附加	16,952,594.63	15,118,989.38	
销售费用			
管理费用	76,094,896.74	72,767,233.31	
财务费用	91,795,828.52	10,491,176.78	
资产减值损失	53,781,314.28	84,513,352.64	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益	203,149,455.10	57,849,310.29	十六、（四）
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	659,448.20	-89,658,897.39	
△汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,107,578.65	-122,114,374.69	
加：营业外收入	295,327.05	8,625,683.34	
其中:非流动资产处置利得	72,685.05	47,261.13	
减：营业外支出	343,811.03	58,129.05	
其中:非流动资产处置损失		3,160.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	29,059,094.67	-113,546,820.40	
减：所得税费用	3,680,736.79	13,545,467.96	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	25,378,357.88	-127,092,288.36	
六、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
七、综合收益总额	25,378,357.88	-127,092,288.36	
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

现金流量表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项　　目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	68,645,374.94	7,802,097.08	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
收到的税费返还	136,534.89	19,918,067.22	
收到其他与经营活动有关的现金	117,739,542.27	77,076,078.17	
经营活动现金流入小计	186,521,452.10	104,796,242.47	
购买商品、接受劳务支付的现金	144,574.76	227,761.31	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	38,524,849.40	31,405,210.31	
支付的各项税费	38,344,053.72	19,911,366.71	
支付其他与经营活动有关的现金	98,674,044.72	65,072,311.00	
经营活动现金流出小计	175,687,522.60	116,616,649.33	
经营活动产生的现金流量净额	10,833,929.50	-11,820,406.86	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	94,336,340.88	74,620,952.37	
取得投资收益收到的现金	150,000,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,654,314.10	191,350.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	142,988,160.00	344,387,407.08	
收到其他与投资活动有关的现金	655,018,794.86	1,205,280,546.68	
投资活动现金流入小计	1,045,997,609.84	1,624,480,256.13	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,069,347.87	2,546,321.66	
投资支付的现金	48,200,000.00	125,750,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	495,409,482.10	215,201,341.63	
投资活动现金流出小计	548,678,829.97	343,497,663.29	
投资活动产生的现金流量净额	497,318,779.87	1,280,982,592.84	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	980,887,657.49	2,259,250,000.00	
△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	980,887,657.49	2,259,250,000.00	
偿还债务支付的现金	1,760,000,000.00	2,940,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,942,830.03	191,002,666.91	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	10,218,922.40	3,280,155.49	
筹资活动现金流出小计	1,803,161,752.43	3,134,282,822.40	
筹资活动产生的现金流量净额	-822,274,094.94	-875,032,822.40	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-314,121,385.57	394,129,363.58	
加：期初现金及现金等价物的余额	581,461,062.37	187,331,698.79	
六、期末现金及现金等价物余额	267,339,676.80	581,461,062.37	

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

股东权益变动表

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29		540,871,963.50	1,724,942,220.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29		540,871,963.50	1,724,942,220.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									2,537,835.79		22,840,522.09	25,378,357.88
（一）综合收益总额											25,378,357.88	25,378,357.88
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									2,537,835.79		-2,537,835.79	
1.提取盈余公积									2,537,835.79		-2,537,835.79	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				108,451,978.08		563,712,485.59	1,750,320,578.84

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

股东权益变动表(续)

编制单位：京投银泰股份有限公司　　2015年度　　金额单位：元

项目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29		690,928,357.37	1,874,998,614.83
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29		690,928,357.37	1,874,998,614.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-150,056,393.87	-150,056,393.87
（一）综合收益总额											-127,092,288.36	-127,092,288.36
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配											-22,964,105.51	-22,964,105.51
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配											-22,964,105.51	-22,964,105.51
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
5.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29		540,871,963.50	1,724,942,220.96

法定代表人：田振清　　主管会计工作负责人：贾卫平　　会计机构负责人：谢雪林

京投银泰股份有限公司
2015 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

（一）公司概况

京投银泰股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为 91330200144052096U。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

本公司的前身为宁波华联集团股份有限公司，经 2002 年 11 月 12 日第十五次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。经 2009 年 7 月 2 日第四次临时股东大会审议，并经国家工商行政管理总局核准、宁波市工商行政管理局变更登记，本公司名称由“银泰控股股份有限公司”变更为“京投银泰股份有限公司”。

2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后本公司股本为 282,251,731 股。根据本公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可［2009］241 号文核准，本公司于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有本公司 29.81%的股份，成为本公司的第一大股东。2010 年，根据本公司 2009 年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每 10 股转增 5 股），转增后总股本为 740,777,597 股。2015 年 7 月 17 日、7 月 20 日及 9 月 21 日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 1,479,200 股。本次增持后，京投公司持有本公司股份 222,279,200 股，占公司总股本的 30.01%。

本公司注册地址：宁波市海曙中山东路 238 号；办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号银泰中心 C 座 17 层；法定代表人：田振清。

公司建立了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，目前设董事会办公室、审计部、风险控制部、人力行政部、财务管理部、成本管理部、计划运营中心、拓展部、资产管理部等 9 个部门。

公司经营范围：房地产开发、经营及租赁；家用电器及日用品的批发、零售；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限制或禁止进出口的货物和技术除外；技术咨询、房地产咨询、实业投资及咨询。客运汽车出租及汽车保养（限分支机构经营）。

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2016 年 4 月 26 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

本年度合并报表的范围详见附注八、（一）在子公司中的权益；合并报表范围的变动详见七、合并范围的变动。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

公司对自 2015 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后,本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示

重要提示：本公司根据实际经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

此外，本财务报表参照了《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）（以下简称“第 15 号文（2014 年修订）”）的列报和披露要求。

（二）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司主要从事房地产开发经营业务，营业周期大于一年，公司下属其他非房地产业务的公司营业周期为一年。公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

（四）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（五）企业合并

1．同一控制下企业合并的会计处理方法

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2．非同一控制下企业合并的会计处理方法

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。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应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，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。

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，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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。

3．企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（六）合并财务报表的编制方法

1．合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

2．合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3．丧失子公司控制权的处理

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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，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。

4．分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司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。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

①属于“一揽子交易”的，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不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

1．共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，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。

2．合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1．外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2．外币财务报表折算

外币财务报表资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“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，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

（十）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1．金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

2．金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

（2）持有至到期投资

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

（3）应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

（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，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益予以确认，直到该金融资产

终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

3．金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

（2）其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4．衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

5．金融工具的公允价值

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：

第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

6．金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

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本公司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者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致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，包括：

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、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，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

（1）以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现

金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产

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

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确认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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（3）以成本计量的金融资产

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

7．金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

8．金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债

以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（十一）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1．单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

2．单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	指期末单项金额未达到上述 2,000 万元标准的，按照逾期状态进行组合后风险较大的应收款项，具体包括账龄在 3 年以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项。
坏账准备的计提方法	按以下信用风险组合计提坏账准备。

采用信用风险组合计提坏账准备

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
合并范围内关联方组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量

3．按组合计提坏账准备的应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
合并范围内关联方组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量

（1）对账龄组合,采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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）	15	15
2-3年（含3年）	20	20
3年以上	50	50

（2）组合中，采用其他方法计提坏账准备的比例如下：

组合名称	方法说明
合并范围内关联方组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量
存在结算期的组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

（十二）存货

1．存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

2．发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，由公司计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

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

存货可变现净值是按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。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4．存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

5．低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

（十三）持有待售资产及终止经营

1．持有待售

同时满足下列条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产）或处置组应当确认为持有待售：

①该非流动资产或处置组必须在其当前状况下仅根据出售此类非流动资产或处置组的惯常条款即可立即出售；

②本公司已经就处置该非流动资产或处置组作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本公司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。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，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，并列报为“划分为持有待售的资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“划分为持有待售的负债”。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

2．终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

（十四）长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，为公司的子公司，控制是指本公司有权力通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额；本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，为本公司合营企业；本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

1．初始计量投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司合并形成的长期股权投资为合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，在发生时计入当期损益。

2．后续计量及损益确认方法

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；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投

资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策与会计期间与公司不一致的，将按照公司的会计政策与会计期间调整被投资单位财务报表，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

公司确认被投资单位发生的净亏损，一般以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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应当转入改按权益法核算的当期损益。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

3．确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

4．持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“三、（十三）持有待售资产及终止经营”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

5．减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“三、（二十）资产减值”。

（十五）投资性房地产

1．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。本公司投资性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。

2．本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

3．采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“三、（二十）资产减值”。

4．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差额计入当期损益。（出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费记入营业税金及附加）。

（十六）固定资产

1．固定资产确认条件、计价

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2．各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类　别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5	33.33—19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“三、（二十）资产减值”。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5．其他说明

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（十七）在建工程

1．本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

2．在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

3．在建工程计提资产减值方法见“三、（二十）资产减值”。

（十八）借款费用

1．借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（十九）无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见“三、（二十）资产减值”。

（二十）资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十一）长期待摊费用

本公司发生的长期待摊按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

（二十二）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公

允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

（二十三）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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1．短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（1）住房公积金

本公司为在职员工提供了政府规定的住房公积金计划，即本公司根据员工薪酬总额的一定比例，按月向政府规定的住房公积金管理机构缴存住房公积金。

（2）奖金计划

支付奖金的预期成本在员工提供服务而使本公司产生现有的法律或推定责任，且能可靠估算责任时确认为负债。有关奖金的责任预期在12个月内清偿，并按清偿时预期应付的金额计量。

2．离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、失业保险金以及企业年金计划相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

3．辞退福利

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

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的规定，超过十二个月后才可以支付的，适用于其他长期福利的相关规定。

（二十四）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

1．该义务是本公司承担的现时义务；

2．该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

3．该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

（二十五）收入

1．销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

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。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2．提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

3．让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（二十六）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

1．与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。

2．与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助外的部分作为与收益相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1．所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

2．本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

3．各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

5．于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

6．于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十八）经营租赁、融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

1．经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2．融资租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司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，其差额作为未确认融资费用。

（二十九）分部报告

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

①房地产分部，销售开发产品、出租开发产品；

②外贸分部，进出口贸易及代理；

③其他分部，物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

（三十）重大会计判断和估计

本公司据以进行估计的基础发生了变化，或者由于取得新信息、积累更多经验以及后来的发展变化，可能需要对会计估计进行修订。会计估计变更是指由于资产和负债的当前状况及预期经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或者资产的定期消耗金额进行调整。会计估计变更的依据应当真实、可靠。

1. 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

①本公司在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

②本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

2. 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

①固定资产预计可使用年限和预计残值

固定资产定可使用年限和残值的估计是根据对类似性质及功能的固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，并可能因技术革新及严峻的行业竞争而有重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将提高折旧、或冲销或冲减技术陈旧或者非战略性固定资产。

②商誉减值

在对商誉进行减值测试时，需计算包含商誉的相关资产组或者资产组组合的预计未来现金流量现值，并需要对该资产组或资产组组合的未来现金流量进行预计，同时确定一个能适当地反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。当实际现金流量低于预计的现金流量时可能发生重大减值。

③递延所得税资产的确认

递延所得税资产的实现主要取决于未来的实际盈利及暂时性差异在未来使用年度的实际税率。如未来实际产生的盈利少于预期，或实际税率低于预期，确认的递延所得税资产将被转回，确认在转回发生期间的合并利润表中。如未来实际产生的盈利多于预期，或实际税率高于预期，将调整相应的递延所得税资产，确认在该情况发生期间的合并利润表中。

④坏账准备

公司根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的利润和应收款项账面价值。

⑤存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按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。

四、税项

（一）主要税种及税率

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	应税收入	17%、3%
营业税	应税收入	5%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 1-3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税（注）	应纳税所得额	25%、20%

注:除子公司宁波银泰广告有限公司所得税税率为 20%以外，本公司及其子公司所得税税率均为 25%。

（二）重要税收优惠政策及其依据

1. 本公司之子公司宁波银泰广告有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。自 2015 年 10 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额在 20 万元到 30 万元(含 30 万元)之间的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

2. 本公司之子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司 2015 年 12 月 17 日收到宁波海曙地方税务局下发税务事项通知书甬海地税税批[2015]331 号文，同意该公司按 50%幅度按实减免 2015 年度出口部分收入应缴的地方水利建设基金。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

无。

2．会计估计的变更

无。

3．前期会计差错更正

无。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2014年12月31日，期末指2015年12月31日，上期指2014年度，本期指2015年度。

（一）货币资金

1．分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金:	48,719.91	66,563.63
人民币	48,719.91	66,563.63
银行存款:	2,014,360,419.22	2,243,257,481.49
人民币	2,014,219,940.12	2,243,229,960.25
美元	140,479.10	27,521.24
其他货币资金:	101,273,722.02	20,334,680.83
人民币	101,273,722.02	20,334,680.83
合计	2,115,682,861.15	2,263,658,725.95

2．其他货币资金期末余额中受限资金为 1,270,717.38 元，其中结汇保证金 125,500.00 元,银行按揭保证金 1,020,217.38 元以及公务卡保证金 125,000.00 元。

（二）应收账款

1．分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	26,729,322.55	100.00	1,677,096.72	6.27	25,052,225.83
其中：账龄组合	26,729,322.55	100.00	1,677,096.72	6.27	25,052,225.83
存在结算期的组合					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	26,729,322.55	100.00	1,677,096.72	--	25,052,225.83

接上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	40,603,433.66	100.00	1,722,749.17	4.24	38,880,684.49
其中：账龄组合	23,390,907.66	57.61	1,722,749.17	7.37	21,668,158.49
存在结算期的组合	17,212,526.00	42.39			17,212,526.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	40,603,433.66	100.00	1,722,749.17	--	38,880,684.49

2．组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	25,969,046.15	1,298,452.32	5.00
1-2 年（含 2 年）	4,268.00	640.20	15.00
2-3 年（含 3 年）			20.00
3 年以上	756,008.40	378,004.20	50.00
合计	26,729,322.55	1,677,096.72	--

3．本期计提、转回或收回情况

项目	本期发生额
本期计提应收账款坏账准备	-45,652.45

4．期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	坏账准备	账龄	期末余额占应收账款总额的比例（%）
MP DEVON LIMITED（香港）	非关联方	8,283,697.73	414,184.89	1年以内	30.99
C+D PRODUCTS（HONG KONG） CO	非关联方	6,378,294.70	318,914.74	1年以内	23.86
宁波三汇石化有限公司	非关联方	4,466,700.00	223,335.00	1年以内	16.71
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO.,LTD	非关联方	3,923,704.94	196,185.25	1年以内	14.68
客户A	非关联方	716,008.40	358,004.20	3年以上	2.68
合计		23,768,405.77	1,510,624.08		88.92

（三）预付款项

1．按账龄列示

账龄	期末余额	比例（%）	期初余额	比例（%）
1年以内（含1年）	9,562,508.92	7.70	133,642,821.04	53.10
1-2年（含2年）	253,659.89	0.20	14,219,503.97	5.65
2-3年（含3年）	10,639,800.00	8.56	16,500,000.00	6.56
3年以上	103,791,574.00	83.54	87,291,574.00	34.69
合计	124,247,542.81	100.00	251,653,899.01	100.00

2．账龄超过1年的重大预付款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	6,439,800.00	2-3年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		73,491,574.00	3年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,200,000.00	2-3年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		4,000,000.00	3年以上	
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	1,000,000.00	3年以上	开发保证金
合计		114,131,374.00		

3．预付款项金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,600,000.00 6,439,800.00 73,491,574.00	1年以内 2-3年 3年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,200,000.00 4,000,000.00	2-3年 3年以上	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
奉化市凯纳自动化机械有限公司	非关联方	2,069,046.77	1年以内	未到结算期
东莞市长安锐华手袋厂	非关联方	1,348,464.94	1年以内	未到结算期
合计		118,148,885.71		

（四）其他应收款

1．分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	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	621,947,472.49	99.90	82,666,760.97	13.29	539,280,711.52
其中：账龄组合	182,290,257.12	29.28	82,666,760.97	45.35	99,623,496.15
存在结算期的组合	439,657,215.37	70.62			439,657,215.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	599,296.13	0.10	383,452.17	63.98	215,843.96
合计	622,546,768.62	100.00	83,050,213.14	—	539,496,555.48

接上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	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	1,287,357,177.73	100.00	69,716,373.11	5.42	1,217,640,804.62
其中：账龄组合	176,780,182.07	13.73	69,716,373.11	39.44	107,063,808.96

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
存在结算期的组合	1,110,576,995.66	86.27			1,110,576,995.66
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	1,287,357,177.73	100.00	69,716,373.11	--	1,217,640,804.62

2．组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	12,390,583.35	619,419.26	5.00
1-2 年（含 2 年）	6,295,701.98	944,355.29	15.00
2-3 年（含 3 年）	2,329,665.00	465,833.00	20.00
3 年以上	161,274,306.79	80,637,153.42	50.00
合计	182,290,257.12	82,666,760.97	--

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	期末账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
存在结算期	439,657,215.37			无回收风险
合计	439,657,215.37			

存在结算期的其他应收款明细

单位名称	期末账面余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	163,452,238.37	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京京投阳光房地产开发有限公司	61,614,284.32	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
北京万科企业有限公司	52,896,988.75	
出口退税	11,479,922.82	
其他	1,380,540.97	
合计	439,657,215.37	

4．本期计提、转回或收回情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	13,333,840.03

5．按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	期末余额	期初余额
出口退税	11,479,922.82	15,022,990.69
代垫项目开发款及代垫费用	117,028,438.65	116,278,336.27
资金拆借（含利息）	280,627,350.29	800,284,348.15
股权转让款	151,975,440.00	294,963,600.00
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	11,435,616.86	10,807,902.62
合计	622,546,768.62	1,287,357,177.73

6．期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	资金拆借利息	7,016,519.21	1年以内	1.13	
	资金拆借本金	61,110,279.16	1-2年	9.82	
	股权转让款	95,325,440.00	1-2年	15.31	
		150,000.00	1-2年	0.02	22,500.00
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	1,312,728.00	2-3年	0.21	262,545.60
		108,059,278.88	3年以上	17.36	54,029,639.44
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	92,183,240.14	3年以上	14.81	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借利息	10,610,188.41	1年以内	1.70	
		51,004,095.91	1-2年	8.19	
北京华滨投资有限公司	股权处置款	56,650,000.00	3年以上	9.10	
合计		483,421,769.71		77.65	54,314,685.04

（五）存货

1．分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	1,658,936,201.92	156,505,982.31	1,502,430,219.61	497,013,617.39		497,013,617.39

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,455,691,978.89		20,455,691,978.89	22,610,492,442.09		22,610,492,442.09
库存商品	3,277,344.00	1,518,555.08	1,758,788.92	3,205,864.62	1,518,555.08	1,687,309.54
周转材料	143,145.35		143,145.35	75,784.87		75,784.87
消耗性生物资产	556,641.33		556,641.33	530,881.33		530,881.33
合计	22,118,605,311.49	158,024,537.39	21,960,580,774.10	23,111,318,590.30	1,518,555.08	23,109,800,035.22

2．存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			转回	转销	合计	
库存商品	1,518,555.08					1,518,555.08
开发产品		156,505,982.31				156,505,982.31
合计	1,518,555.08	156,505,982.31				158,024,537.39

注：公司根据存货会计政策，在资产负债表日，按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备。存货可变现净值是按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余额。2015年公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备，按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后计提存货跌价准备，本期计提156,505,982.31元，累计计提156,505,982.31元。

3．开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
阳光花园项目	2010 年	10,847,524.44		152,966.05	10,694,558.39	
新里程项目	2015 年	15,284,131.52	1,472,498,872.72	1,275,309,152.35	212,473,851.89	
公园悦府项目	2015 年	469,160,856.08	1,780,312,103.76	1,834,278,487.84	415,194,472.00	
西华府项目	2014 年	1,721,105.35	2,983,181.57		4,704,286.92	
鸿墅项目	2015 年		534,100,510.11	163,123,134.91	370,977,375.20	156,505,982.31
琨御府项目	2015 年		3,348,171,159.12	2,703,279,501.60	644,891,657.52	
合计		497,013,617.39	7,138,065,827.28	5,976,143,242.75	1,658,936,201.92	156,505,982.31

注：西华府项目开发产品增加系本期发生销售退回所致。

4．开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	期初余额	期末跌价准备
已开发项目：						
新里程项目	2015.08	2016.09	207,236.00	13,794,821.24	1,316,434,171.83	
西华府项目	2013.10	2016.12	843,619.00	4,940,858,010.55	4,567,309,283.00	
公园悦府项目	2013.12	2016.11	902,961.00	4,140,865,146.78	5,024,694,763.70	
琨御府项目	2014.01	2017.12	906,500.00	3,949,271,816.66	6,259,134,401.72	
檀香府项目	2015.09	2016.12	937,309.00	5,091,883,015.12	4,245,627,159.32	
拟开发项目：						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
兴平项目	2016.11	2018.11	346,000.00	1,471,707,575.00		
鸿墅项目	2016.11	2019.11	239,055.00	845,875,334.04	1,195,856,403.02	
合计			4,382,680.00	20,455,691,978.89	22,610,492,442.09	

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

5．存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	期末余额
鸿墅项目	266,420,793.37
新里程项目	21,880,578.15
西华府项目	894,861,025.84
公园悦府项目	1,006,734,391.87
琨御府项目	814,382,615.89
檀香府项目	533,180,136.71
兴平项目	11,685,775.00
合计	3,549,145,316.83

注：本期增加的资本化利息金额为1,528,326,074.15元。

6．期末存货抵押的账面价值

期末存货抵押的账面价值为7,365,085,190.28元，详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款（注1）	1,140,264,784.49	752,084,941.18
预缴税款	368,109,379.74	316,541,555.52
未抵扣进项税	2,381,515.64	1,660,159.82
银行理财产品（注2）	34,000,000.00	70,000,000.00
合计	1,544,755,679.87	1,140,286,656.52

注1：期末委托贷款明细：

借款单位	本金	应计利息	小计	委贷减值准备	年利率（%）
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,095,901,935.80		1,095,901,935.80	138,433,359.67	11.00
上海礼兴酒店有限公司	167,977,393.23	14,818,815.13	182,796,208.36		12.00
合计	1,263,879,329.03	14,818,815.13	1,278,698,144.16	138,433,359.67	--

公司对鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯项目公司”）提供委托贷款本金余额为1,095,901,935.80元。为真实反映公司截至2015年12月31日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提减值准备138,433,359.67元，本期计提54,048,823.04元。

注2：公司理财产品均不超过1年，时间较短，且收益不固定，均系保本产品。

（七）可供出售金融资产

1．分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量	277,297,459.12	1,680,000.00	275,617,459.12	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00
1.北京基石创业投资基金（有限合伙）	227,443,659.12		227,443,659.12	251,500,000.00		251,500,000.00
2.北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	48,000,000.00		48,000,000.00			
3.湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00	1,680,000.00	
4.宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00		95,000.00	95,000.00		95,000.00
5.杭州安琪儿股份有限公司	60,000.00		60,000.00	60,000.00		60,000.00
6.宁波市甬联辰汽车服务有限公司	18,800.00		18,800.00	18,800.00		18,800.00
合计	277,297,459.12	1,680,000.00	275,617,459.12	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00

2．期末按成本计量的可供出售金融资产

项目	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
1. 北京基石创业投资基金（有限合伙）（注 1）	251,500,000.00		24,056,340.88	227,443,659.12					43.08	
2. 北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）（注 2）		48,000,000.00		48,000,000.00					47.06	
3. 湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00	1,680,000.00			1,680,000.00	14.00	
4. 宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00			95,000.00					19.00	
5. 杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00			60,000.00					0.05	
6. 宁波市甬联辰汽车服务有限公司	18,800.00			18,800.00					1.88	
合计	253,353,800.00	48,000,000.00	24,056,340.88	277,297,459.12	1,680,000.00			1,680,000.00	--	

注1：2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资该基金，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元，公司本年度收回投资款2,405.63万元。

注2：2015年4月29日，公司2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过12,000.00万元，本报告期支付出资额4,800.00万元。

3．可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值金额	1,680,000.00	1,680,000.00
本期计提		
本期减少		
期末已计提减值金额	1,680,000.00	1,680,000.00

（八）长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注 1）			
小计			
二、联营企业			
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	63,994,260.76		64,653,708.96
北京京投阳光房地产开发有限公司	121,493,192.19		
上海礼兴酒店有限公司（注 2）			
小计	185,487,452.95		64,653,708.96
合计	185,487,452.95		64,653,708.96

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			
	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	现金红利
一、合营企业				
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注 1）				
小计				
二、联营企业				
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	659,448.20			
北京京投阳光房地产开发有限公司	16,547,897.42		2,862,692.94	
上海礼兴酒店有限公司（注 2）				
小计	17,207,345.62		2,862,692.94	
合计	17,207,345.62		2,862,692.94	

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	资产减值准备
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	资产减值准备
	本期计提减值准备	其他		
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注 1）				
小计				
二、联营企业				
北京京泰祥和资产管理有限责任公司				
北京京投阳光房地产开发有限公司			140,903,782.55	
上海礼兴酒店有限公司（注 2）				
小计			140,903,782.55	
合计			140,903,782.55	

注 1:鄂尔多斯项目公司为本公司的合营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资 2013 年 12 月 31 日余额已为零，本期鄂尔多斯项目公司继续亏损，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注2:上海礼兴酒店有限公司为本公司的联营企业，本公司按权益法核算后长期股权投资2014年12月31日余额已为零，本期上海礼兴酒店有限公司继续亏损，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

注3：长期股权投资质押情况详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

（九）投资性房地产

成本法计量的投资性房地产

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	310,696,930.83	911,291.47		311,608,222.30
2.本期增加金额	4,584,812.01			4,584,812.01
1）外购	121,112.01			121,112.01
2）固定资产转入	4,463,700.00			4,463,700.00
3.本期减少金额	8,773,605.20			8,773,605.20
1）处置	2,829,414.36			2,829,414.36
2）转入固定资产	5,944,190.84			5,944,190.84
4.期末余额	306,508,137.64	911,291.47		307,419,429.11
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	68,119,254.66	226,072.33		68,345,326.99

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2. 本期增加金额	12,702,940.65	26,020.98		12,728,961.63
1）计提或摊销	9,746,577.42	26,020.98		9,772,598.40
2）固定资产转入	2,956,363.23			2,956,363.23
3. 本期减少金额	3,205,637.92			3,205,637.92
1）处置	827,928.89			827,928.89
2）转入固定资产	2,377,709.03			2,377,709.03
4. 期末余额	77,616,557.39	252,093.31		77,868,650.70
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
1）计提				
3. 本期减少金额				
1）处置				
2）其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	228,891,580.25	659,198.16		229,550,778.41
2. 期初账面价值	242,577,676.17	685,219.14		243,262,895.31

注1：本期计提的折旧额为9,772,598.40元。

注2：期末投资性房地产抵押的账面价值为158,988,498.48元，详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

（十）固定资产

1．分类列示

项目	房屋及建筑物	运输工具	固定资产装修	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	63,719,746.03	25,265,500.90	1,500,000.00	12,702,303.87	103,187,550.80
2. 本期增加金额	6,344,190.84	5,795,664.21		2,794,884.59	14,934,739.64
1）外购	400,000.00	5,795,664.21		2,794,884.59	8,990,548.80
2）投资性房地产转入	5,944,190.84				5,944,190.84
3. 本期减少金额	2,963,700.00	1,996,971.16	1,500,000.00	827,545.00	7,288,216.16
1）处置或报废		1,996,971.16		827,545.00	2,824,516.16

项目	房屋及建筑物	运输工具	固定资产装修	电子设备及其他	合计
2）出售子公司					
3）转入投资性房地产	2,963,700.00		1,500,000.00		4,463,700.00
4.期末余额	67,100,236.87	29,064,193.95		14,669,643.46	110,834,074.28
二、累计折旧					
1.期初余额	20,069,402.16	17,250,960.34	1,500,000.00	7,561,615.68	46,381,978.18
2.本期增加金额	4,385,404.27	3,551,961.61		2,579,176.49	10,516,542.37
1）计提	2,007,695.24	3,551,961.61		2,579,176.49	8,138,833.34
2）投资性房地产转入	2,377,709.03				2,377,709.03
3.本期减少金额	1,456,363.23	1,897,122.60	1,500,000.00	719,685.99	5,573,171.82
1）处置或报废		1,897,122.60		719,685.99	2,616,808.59
2）出售子公司					
3）转入投资性房地产	1,456,363.23		1,500,000.00		2,956,363.23
4.期末余额	22,998,443.20	18,905,799.35		9,421,106.18	51,325,348.73
三、减值准备					
1.期初余额	1,364,506.82				1,364,506.82
2.本期增加金额					
1）计提					
2）投资性房地产转入					
3.本期减少金额					
1）处置或报废					
2）出售子公司					
3）转入投资性房地产					
4.期末余额	1,364,506.82				1,364,506.82
四、账面价值					
1.期末账面价值	42,737,286.85	10,158,394.60		5,248,537.28	58,144,218.73
2.期初账面价值	42,285,837.05	8,014,540.56		5,140,688.19	55,441,065.80

注1：本期计提的折旧额为8,138,833.34元。

注2：期末固定资产抵押的账面价值为5,492,197.10元，详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

2．未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
定都峰茶室	4,646,980.18	报批报建手续未完成

（十一）无形资产

项目	土地使用权	电脑软件	出租车营运权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	822, 936. 00	5, 766, 589. 30	5, 800, 000. 00	12, 389, 525. 30
2. 本期增加金额		1, 384, 278. 64		1, 384, 278. 64
1）购置		1, 384, 278. 64		1, 384, 278. 64
3. 本期减少金额				
1）处置				
2）出售子公司				
4. 期末余额	822, 936. 00	7, 150, 867. 94	5, 800, 000. 00	13, 773, 803. 94
二、累计摊销				
1. 期初余额	355, 234. 04	2, 864, 429. 03	4, 387, 369. 51	7, 607, 032. 58
2. 本期增加金额	16, 458. 72	1, 119, 183. 24	386, 697. 60	1, 522, 339. 56
1）计提	16, 458. 72	1, 119, 183. 24	386, 697. 60	1, 522, 339. 56
3. 本期减少金额				
1）处置				
2）出售子公司				
4. 期末余额	371, 692. 76	3, 983, 612. 27	4, 774, 067. 11	9, 129, 372. 14
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
（1）计提				
3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）出售子公司				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	451, 243. 24	3, 167, 255. 67	1, 025, 932. 89	4, 644, 431. 80
2. 期初账面价值	467, 701. 96	2, 902, 160. 27	1, 412, 630. 49	4, 782, 492. 72

注：本期计提的摊销额为1, 522, 339. 56元。

（十二）商誉

1．商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51			32,992,718.51
合计	32,992,718.51			32,992,718.51

2．商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
慈溪市住宅经营有限责任公司	21,388,978.01			21,388,978.01
合计	21,388,978.01			21,388,978.01

注：商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十二）商誉，经测试，本期无需计提减值准备，截至 2015 年 12 月 31 日，商誉净值为 11,603,740.50 元。

（十三）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
土地租赁费摊销	1,199,999.80	4,204,405.00	2,060,807.16		3,343,597.64
装修费摊销	8,238,898.65		1,351,143.36		6,887,755.29
绿化工程支出摊销	1,572,000.02	892,000.00	282,333.33		2,181,666.69
合计	11,010,898.47	5,096,405.00	3,694,283.85		12,413,019.62

（十四）递延所得税资产及递延所得税负债

1．未抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	33,093,683.38	8,273,420.88	33,190,388.00	8,297,597.05
内部交易未实现利润	37,348,741.40	9,337,185.35	11,621,812.72	2,905,453.18
可抵扣亏损	7,177,484.97	1,794,371.24	17,247,944.32	4,311,986.08
固定资产折旧（年限）	1,444,757.00	361,189.25	1,558,111.72	389,527.93
应付及预收款项	405,358,704.58	101,339,676.14	415,245,508.82	103,811,377.20
预计负债	39,780,000.00	9,945,000.00	39,780,000.00	9,945,000.00
存货计税差异	319,067,457.03	79,766,864.26		
其他可抵扣差异	1,761,000.00	440,250.00	323,246.40	80,811.60
合计	845,031,828.36	211,257,957.12	518,967,011.98	129,741,753.04

2．未确认递延所得税资产情况

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	351,338,315.74	127,270,243.55
可抵扣亏损	245,665,574.96	164,342,912.37
合计	597,003,890.70	291,613,155.92

注：由于公司及部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述项目未确认递延所得税资产。

3．未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2015		765,697.82	
2016	8,911,564.69	1,403,437.92	
2017	22,936,653.26	23,408,267.89	
2018	65,777,691.02	65,738,083.15	
2019	64,641,039.80	73,027,425.59	
2020	83,398,626.19		
合计	245,665,574.96	164,342,912.37	

4．未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	321,158,993.80	80,289,748.45		
合计	321,158,993.80	80,289,748.45		

（十五）其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款本金	322,497,973.36	745,515,463.37
合计	322,497,973.36	745,515,463.37

（十六）短期借款

1．按借款条件分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	225,000,000.00	243,000,000.00
保证借款		700,000,000.00
质押借款		17,800,000.00
合计	225,000,000.00	960,800,000.00

注1：用于抵押的资产详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

注2：短期借款年利率从4.35%至6.42%。

2．期末不存在已经到期未偿还的短期借款。

（十七）应付账款

1．分类列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,097,082,424.83	1,147,422,035.45
货款	23,494,214.35	25,870,765.50
销售佣金	4,725,221.90	8,125,379.53
保修款	1,988,638.03	2,117,478.21
其他	1,021,937.02	858,172.00
合计	1,128,312,436.13	1,184,393,830.69

2．期末账龄超过1年的重要应付账款

无。

（十八）预收款项

1．分类列示

项目	期末余额	期初余额
预收房款	5,480,326,332.00	5,613,657,105.00
预收租金	3,744,252.92	6,080,027.67
货款	10,103,572.84	6,196,668.31
其他	2,235,428.11	1,308,224.46
合计	5,496,409,585.87	5,627,242,025.44

2．期末账龄超过1年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西华府项目	1,963,594,006.00	未到达收入确认条件
鸿墅项目	4,320,441.00	未到达收入确认条件
合计	1,967,914,447.00	

3．预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积（万平方米）	累计已预售面积（万平方米）	预售比例（%）
新里程项目	129,380,664.00	857,410,013.00	2015.09	14.19	13.98	98.52
鸿墅项目	9,763,260.00	59,759,106.00	2015.06	37.91	2.09	5.51
西华府项目	3,575,490,405.00	1,969,727,070.0	2016.12	51.20	13.14	25.66
公园悦府项目	172,945,720.00	184,140,175.00	2016.11	43.55	14.39	33.04
琨御府项目	1,592,746,283.00	2,542,620,741.0	2017.12	28.53	9.64	33.79
合计	5,480,326,332.00	5,613,657,105.0		175.38	53.24	--

注：上述竣工时间为项目最近一期的竣工时间；预计总可售面积含公租房、商业，不含车位及地下建筑面积；除西华府项目预收款项为商品房、公租房及回购办公楼预售款外，其他项目预收款项均为商品房预售款。

（十九）应付职工薪酬

1．分类列示

项　目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、短期薪酬	59,171,047.68	141,829,274.48	140,081,261.92	60,919,060.24
二、离职后福利中的设定提存计划负债	354,834.26	10,592,280.93	10,366,125.81	580,989.38
三、辞退福利		2,208,231.98	2,208,231.98	
四、一年内到期的其他福利				
合计	59,525,881.94	154,629,787.39	152,655,619.71	61,500,049.62

2．短期薪酬

项　目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	57,754,695.80	121,087,895.64	118,948,098.99	59,894,492.45
二、职工福利费		6,610,318.45	6,610,318.45	
三、社会保险费	196,285.60	6,139,035.11	6,009,205.14	326,115.57

项　目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
其中：1. 医疗保险费	168,586.20	5,265,787.71	5,154,785.21	279,588.70
2. 工伤保险费	12,761.80	440,504.71	429,880.35	23,386.16
3. 生育保险费	14,937.60	432,742.69	424,539.58	23,140.71
四、住房公积金	120,434.00	6,299,777.00	6,298,893.00	121,318.00
五、工会经费和职工教育经费	670,795.59	753,368.66	847,030.03	577,134.22
六、短期带薪缺勤	428,836.69	938,879.62	1,367,716.31	
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	59,171,047.68	141,829,274.48	140,081,261.92	60,919,060.24

3．离职后福利中的设定提存计划负债

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
1.基本养老保险	337,530.30	10,022,646.45	9,806,488.45	553,688.30
2.失业养老保险	17,303.96	569,634.48	559,637.36	27,301.08
合计	354,834.26	10,592,280.93	10,366,125.81	580,989.38

（二十）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1.企业所得税	254,200,280.80	169,079,452.62
2.增值税	22,670.92	21,085.00
3.营业税	24,529,180.52	24,957,196.49
4.土地增值税	25,673,378.92	66,727,377.48
5.土地使用税		362,458.50
6.房产税	250,489.17	8,179.44
7.城市维护建设税	1,747,738.32	1,671,848.45
8.教育费附加	1,178,243.53	1,098,342.20
9.代扣代缴个人所得税	771,673.48	253,031.05
10.地方教育费附加	24,139.70	125,424.08
11.其他	371,854.97	1,581,834.57
合计	308,769,650.33	265,886,229.88

（二十一）应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	44,630,988.93	50,260,768.11
企业债券利息	19,361,884.93	
短期借款应付利息	372,227.76	2,091,307.54
企业间的拆借利息		28,132,608.49
合计	64,365,101.62	80,484,684.14

注：本公司不存在已逾期未支付利息的情况。

（二十二）应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,639,762.78	2,639,762.78
合计	2,639,762.78	2,639,762.78

注：法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利。

（二十三）其他应付款

1．按性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
关联方拆借款		501,866,750.73
非关联方往来款及其他	563,050,431.38	849,540,735.55
保证金押金	16,470,177.57	15,207,462.69
代收代扣款项	65,338,307.11	3,235,171.27
合计	644,858,916.06	1,369,850,120.24

2．期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市保障性住房建设投资中心	400,000,000.00	未到偿还条件
北京万科企业有限公司	63,555,612.97	未到偿还条件
合计	463,555,612.97	

（二十四）一年内到期的非流动负债

1．按借款条件分类

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	7,687,661,325.00	10,368,615,375.00
其中：信用借款	3,190,500,000.00	4,360,730,000.00
抵押借款	1,044,324,625.00	395,115,375.00
保证借款		248,270,000.00
质押借款	3,452,836,700.00	5,364,500,000.00
合计	7,687,661,325.00	10,368,615,375.00

注1：用于质押、抵押的资产详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

注2：借款利率从5.40%至11.00%。

2．期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

（二十五）长期借款

1．长期借款分类

借款条件类别	期末余额	期初余额
信用借款	3,454,630,000.00	2,357,520,000.00
抵押借款	1,412,500,000.00	2,237,234,625.00
质押借款	3,381,870,000.00	2,931,980,000.00
合计	8,249,000,000.00	7,526,734,625.00

注1：用于质押、抵押的资产详见附注六、（四十六）所有权或使用权受到限制的资产。

注2：长期借款年利率从4.75%至10%。

注3：期末不存在已到期未偿还的长期借款。

2．期末不存在已到期未偿还的长期借款。

（二十六）应付债券

1．按类别列示

项目	期末余额	期初余额
公司债券	772,887,657.49	
合计	772,887,657.49	

2．应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券（简称“14 京银债”）	779,000,000.00	2015-6-26	3 年	771,827,000.00	
合计	779,000,000.00			771,827,000.00	

接上表：

本期发行金额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
771,827,000.00	19,361,884.93	1,060,657.49		772,887,657.49
771,827,000.00	19,361,884.93	1,060,657.49		772,887,657.49

注：本期发行债券金额扣除债券发行费用7,173,000.00元。

（二十七）长期应付款

性质分类	期末余额	期初余额
出租车司机押金	2,735,000.00	2,815,000.00
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
人民防空工程使用费	5,246,360.00	
合计	8,163,963.13	2,997,603.13

注：上述负债均无固定期限。

（二十八）预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	39,780,000.00	39,780,000.00	注
合计	39,780,000.00	39,780,000.00	

注：2014年12月，本公司将持有的北京晨枫房地产开发有限公司（以下简称“晨枫公司”）51%股权转让给盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“盛丰博泰”），根据本公司与盛丰博泰签订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；出于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债39,780,000.00元。

（二十九）股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
股份总数	740,777,597.00						740,777,597.00

（三十）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	4,151,586.40			4,151,586.40
合计	327,781,373.79			327,781,373.79

（三十一）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,914,142.29	2,537,835.79		108,451,978.08
合计	105,914,142.29	2,537,835.79		108,451,978.08

（三十二）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	693,768,864.53	691,587,995.56
期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	693,768,864.53	691,587,995.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	115,387,113.86	25,144,974.48
减：提取法定盈余公积	2,537,835.79	
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		22,964,105.51
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	806,618,142.60	693,768,864.53

（三十三）营业收入、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
主营业务收入	8,432,313,547.38	3,485,742,279.10

项　目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	3,762,706.66	431,095.28
合计	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38
主营业务成本	6,255,003,417.75	2,592,871,359.55
其他业务成本	2,009,885.47	
合计	6,257,013,303.22	2,592,871,359.55

2．主营业务（分业务）

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	8,155,044,479.81	5,987,869,866.91	3,170,814,842.88	2,286,186,308.97
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	235,008,052.11	231,645,760.81
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	53,614,084.76	53,125,256.41
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26,305,299.35	21,914,033.36
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55

3．主营业务（分产品）

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	8,124,218,401.00	5,973,725,649.26	3,140,227,435.00	2,273,705,900.42
物业租赁	30,826,078.81	14,144,217.65	30,587,407.88	12,480,408.55
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	235,008,052.11	231,645,760.81
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	53,614,084.76	53,125,256.41
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26,305,299.35	21,914,033.36
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55

4．主营业务（分地区）

项　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	8,000,053,497.39	5,816,811,681.88	3,153,527,899.30	2,283,317,903.25
宁波	298,927,267.99	275,068,600.96	332,214,379.80	309,553,456.30
无锡	133,332,782.00	163,123,134.91		
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55

5．主要房产项目销售收入结转情况

项目明细	本期发生额	结转面积（平方米）
鸿墅项目	133,332,782.00	17,001.18
新里程项目	1,541,972,637.00	70,295.37
琨御府项目	4,052,912,133.00	71,113.70
公园悦府项目	2,400,093,738.00	80,514.40

6．营业收入前五名情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 163,631,865.35 元，占公司销售总额的 1.94%。

（三十四）营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	423,533,808.11	172,855,615.81
土地增值税	111,670,773.33	111,250,056.98
城市维护建设税	25,705,938.87	10,703,970.74
教育费附加	21,182,966.65	8,652,160.31
水利基金	167,489.49	243,708.99
其他	36,218.96	82,165.82
合计	582,297,195.41	303,787,678.65

（三十五）销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
广告宣传及推广费	53,677,464.89	61,654,351.07
销售人员薪酬	12,689,386.87	10,973,224.90
房租水电供暖物业费	10,400,044.40	7,895,666.99
销售代理费	73,240,895.46	25,509,636.55
业务招待费	679,498.18	629,078.37
办公费	2,944,792.85	2,626,857.55
咨询费	967,056.00	1,031,782.00
差旅交通费	267,834.20	208,620.60
车辆使用费	546,965.37	493,775.50
折旧费及摊销费	1,442,098.31	95,851.14
其他	1,217,926.61	1,342,964.86
合计	158,073,963.14	112,461,809.53

（三十六）管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	65,606,923.06	60,008,998.45
业务招待费	14,010,056.72	14,843,783.26
房租水电供暖物业费	6,231,556.44	6,851,357.22
折旧费及摊销费	9,613,590.53	9,531,275.02
费用性税金	7,671,176.94	3,258,306.47
中介服务费	8,600,863.05	8,332,327.63
办公费	7,193,930.19	6,507,545.27
会议费	2,233,188.67	2,392,588.17
车辆使用费	5,118,988.63	5,566,628.15
差旅交通费	2,870,633.24	3,596,241.95
其他	2,332,285.57	2,694,906.87
合计	131,483,193.04	123,583,958.46

（三十七）财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	222,146,549.63	316,163,071.25
利息收入	-102,543,494.38	-244,668,786.24
汇兑收益	-543,669.47	-158,487.75
手续费及其他	10,027,265.81	4,723,954.62
合计	129,086,651.59	76,059,751.88

（三十八）资产减值损失

项　目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	67,337,010.62	97,331,104.39
存货跌价损失	156,505,982.31	
合计	223,842,992.93	97,331,104.39

注：本期坏账损失发生额中包含对鄂尔多斯项目公司委托贷款本息计提的减值54,048,823.04元，本期存货跌价损失详见附注六、（五）存货。

（三十九）投资收益

1．投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	17,207,345.62	-87,766,012.84
处置长期股权投资产生的投资收益	5,626,291.04	223,194,682.67
合计	22,833,636.66	135,428,669.83

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	本期较上期增减变动原因
上海礼兴酒店有限公司		-89,836,480.61	注 2
合计		-89,836,480.61	

注1：上述仅列示投资收益占利润总额5%以上的投资单位。

注2：上海礼兴酒店有限公司按权益法核算后长期股权投资2014年12月31日余额已为零，本期上海礼兴酒店有限公司继续亏损，具体情况详见附注八、（二）在合营企业或联营企业中的权益。

3．处置长期股权投资产生的投资收益

被处置单位全称	本期发生额	上期发生额
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,626,291.04	
北京晨枫房地产开发有限公司		223,194,682.67
合计	5,626,291.04	223,194,682.67

（四十）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小计	204,336.75	85,532.54	204,336.75
其中：固定资产处置利得	204,336.75	85,532.54	204,336.75
2．捐赠利得	47,647.01		47,647.01
3．政府补助	296,300.00	8,949,150.64	296,300.00
4．其他	581,062.54	300,335.19	581,062.54
合计	1,129,346.30	9,335,018.37	1,129,346.30

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
专项奖励	296,300.00	8,949,150.64	与收益相关
合计	296,300.00	8,949,150.64	

本期政府补助明细如下

提供补助方	批文及摘要	本期发生额	内容
北京市门头沟区旅游委员会	旅游委精神文明奖励费	10,000.00	货币
北京市海淀区重大建设项目推进办公室	固定资产投资任务完成奖励	100,000.00	货币
宁波市财政局	宁波市客运出租汽车改用天然气补助资金	174,600.00	货币
宁波市海曙区商务局	参展补贴	10,900.00	货币
宁波市东钱湖旅游度假区管委会	被征地人员就业扶持补贴	800.00	货币
合计		296,300.00	

（四十一）营业外支出

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．非流动资产处置损失合计	38,607.87	261,885.91	38,607.87
其中：固定资产处置损失	38,607.87	261,885.91	38,607.87
2．公益性捐赠支出	200,000.00	300,000.00	200,000.00
3．盘亏损失		135,788.00	
4．资产报废、毁损损失	23,491.83		23,491.83
5．罚没及滞纳金支出	321,321.80	1,157,559.79	321,321.80
6．其他	370,876.60	10,633.58	370,876.60
合计	954,298.10	1,865,867.28	954,298.10

（四十二）所得税费用

1．分类列示

项　目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	361,567,065.33	129,995,413.07
其中：当期所得税	362,793,520.96	219,992,218.99
递延所得税	-1,226,455.63	-89,996,805.92

2．所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	977,287,639.57	322,975,532.84
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	244,321,909.89	80,743,883.21
某些子公司适用不同税率的影响	-24,489.97	-9,569.46
对以前期间当期所得税的调整	573,182.24	-3,401,159.13
归属于合营企业和联营企业的损益	-4,301,836.41	21,941,503.21
不可抵扣的费用	48,851,041.99	5,518,179.84
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	2,755,734.42	-19,821,267.29
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	63,685,391.72	64,021,415.07
其他	5,706,131.45	-18,997,572.38
所得税费用合计	361,567,065.33	129,995,413.07

（四十三）现金流量表项目注释

1．收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	296,300.00	8,949,150.64
收往来款	40,186,259.09	111,885,470.56
代收代付客户契税及专项维修基金	67,711,921.62	913,146.81
收押金	4,247,250.43	6,614,176.50
利息收入	18,818,945.33	10,143,494.82
备用金等	886,360.68	2,490,503.90
合计	132,147,037.15	140,995,943.23

2．支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	99,966,890.32	31,873,130.36
付押金保证金	2,960,935.46	6,224,479.37
付现费用	174,421,428.87	129,736,709.60
代付业主的各项费用	27,285,262.05	1,076,020.94
合计	304,634,516.70	168,910,340.27

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借资金及利息	655,368,294.86	878,273,910.39
委托理财	70,000,000.00	
合计	725,368,294.86	878,273,910.39

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	19,542,023.25	97,549,485.10
购买委托理财产品	34,000,000.00	70,000,000.00
合计	53,542,023.25	167,549,485.10

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借资金		530,000,000.00
质押存单解冻	19,000,000.00	23,000,000.0
合计	19,000,000.00	553,000,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借资金	823,675,311.54	711,441,289.88
支付借款保证金		19,000,000.00
融资财务顾问费及手续费	18,759,283.94	11,174,412.36
合计	842,434,595.48	741,615,702.24

（四十四）现金流量表补充资料

1. 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	615,720,574.24	192,980,119.77
加：资产减值准备	223,842,992.93	97,331,104.39
固定资产折旧	17,911,431.74	18,074,927.67

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	1,522,339.56	1,353,672.51
长期待摊费用摊销	3,694,283.85	2,359,143.41
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）	-1,701,757.51	176,353.37
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	23,491.83	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	131,980,760.11	82,754,727.19
投资损失（收益以“－”号填列）	-22,833,636.66	-135,428,669.83
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-81,516,204.08	-89,996,805.92
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	80,289,748.45	
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,521,039,352.96	-4,407,881,071.13
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	142,336,731.41	-9,590,246.49
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-133,365,854.12	4,431,434,813.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
减：现金的期初余额	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-129,181,789.44	1,137,229,790.66

2．本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期发生额	上期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		238,280,723.01
其中：北京晨枫房地产开发有限公司		238,280,723.01
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		1,052,300.43
其中：北京晨枫房地产开发有限公司		1,052,300.43
加：以前期间处置子公司并于本期收到的现金或现金等价物	142,988,160.00	106,106,684.07

项目	本期发生额	上期发生额
其中：北京大正恒立建设工程有限公司		4,000,000.00
北京京泰祥和资产管理有限责任公司		102,106,684.07
北京晨枫房地产开发有限公司	142,988,160.00	
处置子公司收到的现金净额	142,988,160.00	343,335,106.65

3．现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
其中：1.库存现金	48,719.91	66,563.63
2.可随时用于支付的银行存款	2,014,360,419.22	2,243,257,481.49
3.可随时用于支付的其他货币资金	100,003,004.64	269,888.09
4.可用于支付的存放中央银行款项		
5.存放同业款项		
6.拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十五）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			140,479.10
其中：美元	21,633.47	6.4936	140,479.10
应收账款			20,335,205.62
其中：美元	3,131,576.57	6.4936	20,335,205.62

（四十六）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,270,717.38	20,064,792.74	注1
存货	7,365,085,190.28	6,893,691,914.74	注2
固定资产	5,492,197.10	33,523,650.39	注3
投资性房地产	158,988,498.48	180,215,628.03	注4

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
长期股权投资	90,800,000.00	557,935,482.11	注 5
可供出售金融资产	48,000,000.00		注 6
合计	7,669,636,603.24	7,685,431,468.01	

注 1：货币资金期末受限余额为 127.07 万元，系银行按揭保证金 102.02 万元、公务卡保证金 12.50 万元以及结汇保证金 12.55 万元。

注 2：存货期末受限余额为 736,508.52 万元。

（1）本公司之子公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）以京丰国用(2013 出)第 00164 号和京丰国用(2013 出)第 00165 号土地使用权(账面价值为 132,777.31 万元）作为抵押物的一年内到期的长期借款余额为 103,232.46 万元。

（2）本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司（以下简称“尚德置业”）以京昌国用（2013 出）第 00156 号土地使用权及在建项目（账面价值为 414,086.51 万元）作为抵押物的长期借款余额为 79,000.00 万元。

（3）本公司之子公司北京京投兴业置业有限公司（以下简称“兴业置业”）以京海国用（2013 出）第 00276 号土地使用权中落地区 B-2、落地区 B-3、落地区 B-1 部分（账面价值为 189,644.70 万元）作为抵押物的长期借款余额为 50,000.00 万元。

注 3 ：固定资产期末受限账面价值为 549.22 万元。

（1）本公司之子公司宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“宁波华联”）以华联写字楼 10 层(账面价值为 215.16 万元)作为抵押物的短期借款余额 6,000.00 万元，详见注 4:(4)。

（2）本公司之子公司宁波华联以恒泰大厦 6 层部分房产(账面价值为 334.06 万元)作为抵押物为本公子之子公司宁波银泰对外贸易有限公司（以下简称“外贸公司”）3,500.00 万元短期借款提供抵押担保，详见注 4:（2）。

注 4：投资性房地产期末受限账面价值 15,898.85 万元。

（1）本公司之子公司宁波华联以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层（账面价值为 5,169.36 万元）作为抵押物的长期借款余额为 12,250.00 万元，一年以内到期的长期借款余额为 1,200.00 万元。

（2）本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 6、17 层（账面价值为 1,596.42 万元）以及注 3（2）所述固定资产作为抵押物为外贸公司 3,500.00 万元短期借款提供抵押担保。

（3）本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层（账面价值为 2,516.20 万元）作为抵押物的短期借款余额为 5,000.00 万元。

（4）本公司以投资性房地产华联 2 号楼 8 层（账面价值为 2,290.09 万元）及本公司之子公司宁波华联以投资性房地产华联写字楼（11-40）、（11-41）（账面价值 435.64 万元）以及注 3（1）所述固定资产作为抵押物的短期借款余额为 6,000.00 万元。

（5）本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 18-20 层（账面价值为 2,992.28 万元）作为抵押物为外贸公司 4,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

（6）本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 5 层（账面价值为 898.86 万元）作为抵押物为外贸公司 4,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

注 5：长期股权投资的受限余额 9,080.00 万元，其中合并抵消的对子公司的长期股权投资的金额为 9,080.00 万元。

（1）本公司之子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）以持有的京投银泰置业 50%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 46,700.00 万元。

（2）本公司之子公司京投置地以持有的尚德置业 51%股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 158,450.00 万元。

（3）本公司之子公司京投置地以持有的兴业置业 51%股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 140,133.67 万元。

（4）本公司之子公司京投置地以持有的北京京投兴平置业有限公司（以下简称“兴平置业”）51%股权作为质押的长期借款余额为 74,817.00 万元。

（5）本公司之子公司京投置地以持有的北京京投瀛德置业有限公司（以下简称“瀛德置业”）51%股权作为质押的长期借款余额为 258,570.00 万元。

（6）本公司以持有的上海礼兴酒店有限公司 27.50%的股权为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 90,000.00 万元贷款提供担保质押，截至本报告期末贷款余额为 78,520.57 万元。

注 6：可供出售金融资产的受限余额 4,800.00 万元。

本公司以持有的可供出售金融资产北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）（账面价值为 4,800.00 万元）作为质押的长期借款金额为 4,800.00 万元，截止报告日相关股权质押手续尚未办理完毕。

七、合并范围的变动

本公司本期新设一级子公司京投科技（北京）有限公司，持股比例为 100%；新设二级子公司北京京投兴平置业有限公司，持股比例为 51%。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1．本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
1.北京京投万科房地产开发有限公司（注1）	北京	北京	房地产		80.00	设立
2.北京京投银泰置业有限公司（注2）	北京	北京	房地产		50.00	设立
3.北京京投银泰尚德置业有限公司（注3）	北京	北京	房地产		51.00	设立
4.北京京投兴业置业有限公司（注3）	北京	北京	房地产		51.00	设立
5.北京潭柘投资发展有限公司	北京	北京	房地产	100.00		设立
6.北京山行者户外运动有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
7.北京京西弘扬文化传媒有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
8.北京嘉禾盛景农业发展有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
9.宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00		设立
10.北京京投瀛德置业有限公司（注3）	北京	北京	房地产		51.00	设立
11.北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60.00	设立
12.宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	宁波	进出口	90.00	10.00	设立
13.京投银泰（宁波）物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100.00		设立
14.宁波宁华出租汽车有限公司	宁波	宁波	客运		100.00	设立
15.宁波银泰广告有限公司	宁波	宁波	服务业		100.00	设立
16.北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
17.北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100.00		收购
18.慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	慈溪	房地产	100.00		收购
19.无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理	100.00		收购
20.无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100.00	收购
21.北京京投兴平置地有限公司（注4）	北京	北京	房地产		51.00	设立
22.京投科技（北京）有限公司	北京	北京	服务业	100.00		设立

公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：2010年京投置地和北京万科企业有限公司（以下简称“北京万科”）签订《合作协议》约定，双方先按各50%比例联合投标并成立项目公司北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称“京投万科”），获取水碾屯改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股20%，京投置地持股80%。根据京投万科章程规定，公司设董事会成员5人，京投置地提名3人，北京万科提名2人，故京投置地的表决权比例是60%。在项目销售净利润率高于9%的情况下，京投置地、北京万科分别按70%和30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于9%（含9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按74%和26%比例对项目全部利润进行利润分配。

注2：2011年9月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为10,000万元，各方出资比例为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%）分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3,500万元，2014年4月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。根据京投银泰置业公司章程规定，公司设董事会成员5人，其中京投置地提名3名董事，京投公司提名1名董事，北京万科提名1名董事，董事会决议须经不低于4/5董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有银泰置业80%的表决权。

注3：2015年9月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业各49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业100%的表决权。

注4：兴平置业系2015年11月5日由京投置地和京投公司共同出资设立的项目公司。2015年11月京投公司与京投置地就京投公司持有的兴平置业的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的兴平置业49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有兴平置业100%的表决权。

2．重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益（万元）	本期向少数股东支付的股利（万元）	期末少数股东权益余额（万元）
1.北京京投万科房地产开发有限公司	20.00	2,691.31		9,498.34
2.北京京投银泰置业有限公司	50.00	-1,012.46		13,816.06
3.北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00	13,772.35		23,062.75
4.北京京投兴业置业有限公司	49.00	35,088.48		34,788.98
5.北京京投瀛德置业有限公司	49.00	-415.15		559.96
6.北京京投兴平置地有限公司	49.00	-0.10		979.90

注：子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明详见附注八、（一）1.本公司的构成。

3．重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额 （万元）					
	北京京投万科房地产开发有限公司	北京京投银泰置业有限公司	北京京投银泰尚德置业有限公司	北京京投兴业置业有限公司	北京京投瀛德置业有限公司	北京京投兴平置地有限公司
流动资产	78,811.30	578,111.99	480,348.65	543,054.49	511,770.71	149,058.35
非流动资产	879.36	13,967.01	390.95	2,889.69	579.56	0.07
资产合计	79,690.66	592,079.00	480,739.60	545,944.18	512,350.27	149,058.42
流动负债	33,403.19	564,446.89	346,643.79	424,946.26	4,207.50	358.62
非流动负债	524.64		87,028.97	50,000.00	507,000.00	146,700.00
负债合计	33,927.83	564,446.89	433,672.76	474,946.26	511,207.50	147,058.62
营业收入	154,197.26	-428.29	240,009.37	405,291.21		
净利润	10,351.18	-2,024.92	28,106.83	71,609.14	-847.24	-0.20
综合收益总额	10,351.18	-2,024.92	28,106.83	71,609.14	-847.24	-0.20
经营活动现金流量	28,351.18	82,733.03	183,456.07	211,431.08	-34,150.99	-146,002.43

接上表：

项目	期初余额或上期发生额 （万元）					
	北京京投万科房地产开发有限公司	北京京投银泰置业有限公司	北京京投银泰尚德置业有限公司	北京京投兴业置业有限公司	北京京投瀛德置业有限公司	北京京投兴平置地有限公司
流动资产	156,908.42	526,251.62	587,517.72	701,946.89	432,447.93	
非流动资产	1,615.51	3,648.79	413.31	4,807.15	1.48	
资产合计	158,523.93	529,900.41	587,931.03	706,754.04	432,449.41	
流动负债	123,112.27	439,969.91	418,971.03	707,365.25	1,639.40	
非流动负债		60,273.46	150,000.00		429,800.00	
负债合计	123,112.27	500,243.37	568,971.03	707,365.25	431,439.40	
营业收入	-134.74	174,090.91	140,066.58			
净利润	-1,015.27	21,784.42	17,342.47	-2,193.31	-9.99	
综合收益总额	-1,015.27	21,784.42	17,342.47	-2,193.31	-9.99	
经营活动现金流量	26,605.60	131,385.03	102,385.93	186,274.66	-420,118.35	

4．使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。

5．在子公司所有者权益份额发生变化

（1）不丧失控制权的情况

无。

（2）丧失控制权的情况

无。

（二）在合营企业或联营企业中的权益

1．重要合营企业或联营企业

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		本公司在被投资单位表决权比例（%）	对合营企业或联营企业的会计处理方法
				直接	间接		
一、合营企业							
1.鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		49.00	权益法
二、联营企业							
1.上海礼兴酒店有限公司（注）	上海	上海	建造、经营及管理宾馆，物业管理	27.50		27.50	权益法
2.北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发，销售自行开发的商品房		49.00	49.00	权益法

注:上海礼兴拥有上海市黄浦区（原卢湾区）第107、108号地块开发并经营酒店的权利（以下分别简称“107酒店”和“108酒店”）。107酒店系指在107地块上所建之酒店，108酒店系指在108地块上所建之酒店。根据2010年11月签署的《上海礼兴酒店有限公司股东协议》的约定：上海礼兴拟分拆为107酒店和108酒店，107酒店由本公司和Trillion Full分别享有55%和45%的股权权益，108酒店由香港礼东享有100%的股权权益。目前分拆尚未完成。

2．重要合营企业的主要财务信息

项目	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	
	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
流动资产	1,119,048,177.91	1,117,840,691.36
其中：现金和现金等价物	112,853.13	1,358,080.76
非流动资产	32,310.26	82,339.11
资产合计	1,119,080,488.17	1,117,923,030.47
流动负债	1,383,015,253.55	416,468,338.52
非流动负债		829,900,000.00

项目	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	
	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
负债合计	1,383,015,253.55	1,246,368,338.52
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-263,934,765.38	-128,445,308.05
按持股比例计算的净资产份额	-129,328,035.04	-62,938,200.94
调整事项	-496,458.47	-496,458.47
--商誉		
--内部交易未实现利润	-496,458.47	-496,458.47
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	133,820,517.67	120,787,147.32
所得税费用		
净利润	-135,489,457.33	-122,631,040.46
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-135,489,457.33	-122,631,040.46
收到的来自合营企业的股利		

3．重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	
	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司
流动资产	66,400,283.47	789,859,298.88
非流动资产	1,376,168,075.29	6,159,673.65
资产合计	1,442,568,358.76	796,018,972.53
流动负债	740,901,583.29	496,327,101.79
非流动负债	916,351,998.10	
负债合计	1,657,253,581.39	496,327,101.79
少数股东权益		
归属于母公司的股东权益	-214,685,222.63	299,691,870.74
按持股比例计算的净资产份额	-118,076,872.45	146,849,016.66
调整事项	-14,282,311.30	-5,945,234.11

项目	期末余额或本期发生额	
	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司
--商誉		
--内部交易未实现利润	-14,282,311.30	-5,945,234.11
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		140,903,782.55
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	203,850,618.46	674,460,270.00
净利润	-196,150,012.03	33,771,219.23
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-196,150,012.03	33,771,219.23
收到的来自联营企业的股利		

接上表：

项目	期初余额或上期发生额	
	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司
流动资产	39,097,024.28	834,038,884.62
非流动资产	1,443,079,650.76	2,033,545.34
资产合计	1,482,176,675.04	836,072,429.96
流动负债	685,321,205.35	388,251,005.79
非流动负债	815,390,680.29	181,900,772.66
负债合计	1,500,711,885.64	570,151,778.45
少数股东权益		
归属于母公司的股东权益	-18,535,210.60	265,920,651.51
按持股比例计算的净资产份额	-10,194,365.83	130,301,119.24
调整事项	-14,773,393.60	-8,807,927.05
--商誉		
--内部交易未实现利润	-14,773,393.60	-8,807,927.05
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		121,493,192.19
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	182,110,884.11	283,240,594.00
净利润	-210,520,735.84	3,863,029.69

项目	期初余额或上期发生额	
	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-210,520,735.84	3,863,029.69
收到的来自联营企业的股利		

4．在合营企业和联营企业中权益相关的风险信息

（1）对转移资金能力的重大限制

无。

（2）超额亏损

被投资单位名称	前期累计未确认的损失份额	本期未确认的损失份额	本期末累计未确认的损失份额
合营企业：			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	63,434,659.41	66,389,834.10	129,824,493.51
小计	63,434,659.41	66,389,834.10	129,824,493.51
联营企业：			
上海礼兴酒店有限公司	24,967,759.43	107,391,424.32	132,359,183.75
小计	24,967,759.43	107,391,424.32	132,359,183.75
合计	88,402,418.84	173,781,258.42	262,183,677.26

（3）与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

（4）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策：本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

（一）市场风险

1．利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期借款、长期借款、一年以内到期的非流动负债有关。2015 年 12 月 31 日，本公司 84.49%的计息借款按固定利率计息，利率变动对净利润影响有限。

2．外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之子公司外贸公司以美元进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。2015 年 12 月 31 日，资产或负债为美元余额情况详见附注六、（四十五）外币货币性项目，但因外币资产、外币负债余额较小以及占本公司 2015 年 12 月 31 日的资产总额、负债总额的比例较小，该外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生的影响十分有限。

（二）信用风险

本公司金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、应收账款及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本公司还因提供财务担保而面临信用风险，具体包括：

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对应收账款、其他应收款余额进行持续监控，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因应收账款和其他应收账款产生的信用风险敞口量化数据详见附注六、（二）及附注六、（四）。本报告期公司已对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提的减值准备详见附注六、（六）其他流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十一、（六）、6.关联方担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

（三）流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满

足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司通过银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理流动性风险。

本公司财务管理部持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的资金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，公司运用银行借款、其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	期末余额			
	1年以内（含1年）	1-3年（含3年）	3年以上	合计
短期借款	225,000,000.00			225,000,000.00
应付账款	1,125,436,124.71	2,876,311.42		1,128,312,436.13
应付利息	64,365,101.62			64,365,101.62
其他应付款	623,019,523.28	16,470,177.57	5,369,215.21	644,858,916.06
一年内到期的非流动负债	7,687,661,325.00			7,687,661,325.00
长期借款		8,108,500,000.00	140,500,000.00	8,249,000,000.00
长期应付款			8,163,963.13	8,163,963.13

十、公允价值

本公司不存在以公允价值计量的金融资产、金融负债。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）
北京市基础设施投资有限公司	国有独资	北京	田振清	基础设施项目的投融资和资本运营	8,315,867.30

接上表：

母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方	组织机构代码
30.01	30.01	北京市人民政府国有资产监督管理委员会	10112418-4

（三）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）在子公司中的权益。

（四）本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本集团关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	合营企业
上海礼兴酒店有限公司	联营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业

（五）本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
北京银泰置业有限公司	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他
北京京投轨道交通置业开发有限公司	母公司的全资子公司
中国银泰投资有限公司	其他
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
北京城建设计发展集团股份有限公司	其他
北京地铁十号线投资有限责任公司	母公司的控股子公司

注：本公司控股股东京投公司持有北京城建设计发展集团股份有限公司股份 87,850,942 股，持股比例 6.90%，京投公司一名高级管理人员兼任该公司非执行董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2014 年修订）相关规定，该公司为本公司的关联法人。

（六）关联方交易

1．采购商品/接受劳务情况表

公司名称	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
北京银泰置业有限公司	餐饮、会议、差旅费	164.51	132.31
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费	63.60	55.52
北京京投轨道交通置业开发有限公司	物业管理		105.96

2．出售商品/提供劳务情况表

公司名称	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	317.26	267.35

注：本公司之子公司京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照2005年11月1日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为317.26万元。

3．关联托管

公司受托管理表

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	年度确认的托管收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	银泰置业35%股权	股权托管	2011年12月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业49%股权	股权托管	2013年2月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业49%股权	股权托管	2013年2月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业49%股权	股权托管	2014年10月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业49%股权	股权托管	2015年11月	2016年8月		
受托管理小计							

注：详见八、（一）在子公司中的权益。

4．关联方资金占用利息收支情况

公司名称	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
上海礼兴酒店有限公司	利息收入	5,980.25	5,590.92
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	利息收入		10,938.72
北京京投阳光房地产开发有限公司	利息收入	1,511.59	1,390.67
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	150,499.40	153,472.44

5．关联租赁情况

（1）公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益（万元）	上期确认的租赁收益（万元）
本公司	银泰百货宁波海曙有限公司（注1）	华联2号楼部分楼层	2013-10-1	2016-10-01	市价/董事长	355.89	280.00
宁波华联房地产开发有限公司	银泰百货宁波海曙有限公司（注2）	华联大厦裙楼 11 层<11-40>、<11-41>	2015-05-01	2018-04-30	市价/董事长	40.00	
合计						395.89	280.00

（2）公司承租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费（万元）	上期确认的租赁费（万元）
北京银泰置业有限公司（注3）	本公司	北京银泰中心	2009-11-01	2016-10-31	市价/董事会	336.11	306.88
合计						336.11	306.88

关联方租赁情况说明：

注1：本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，租赁标的为宁波华联大厦地上主楼及裙楼7、8层（面积9,984.70平方米），租赁期限为2013年10月1日至2016年10月1日，年租金280万元，本报告期租金收入为280万元；同时，本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，就本年度转让的投资性房地产华联大厦3层部分房产（面积344.32平方米）在转让之前按每平米2.9元/天收取租金，本报告其租金收入75.89万元。

注2：2015年4月15日，本公司之子公司宁波华联与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，将宁波华联大厦裙楼11层<11-40>、<11-41>号出租（面积991.6平方米），租赁期限为2015年5月1日至2018年4月30日，年租金60万元，本报告期租金收入为40万元。

注3：2012年本公司与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》，租金为278,985.00元/月，租赁期限为2012年11月1日至2015年10月31日，每年10月为免租期；2015年10月本公司与其第二次续签《写字楼租赁合同》，租金为425,120.00元/每月，租赁期限为2015年11月1日至2016年10月31日，2015年度确认租赁费336.11万元。

6．关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司作为担保方：					
本公司（注1）	上海礼兴酒店有限公司	90,000.00	2014-09-25	2023-12-31	否
本公司（注2）	上海礼兴酒店有限公司	7,800.00	2015-12-10	2018-12-10	否
本公司、宁波华联（注3）	宁波银泰对外经济贸易有限公司	5,000.00	2015-07-23	2020-07-23	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、宁波华联（注4）	宁波银泰对外经济贸易有限公司	3,500.00	2013-03-13	2016-03-13	否
本公司作为被担保方：					
本公司、宁波银泰对外经济贸易有限公司、宁波华联房地产开发有限公司（注5）	本公司	6,000.00	2015-06-15	2017-06-14	否
北京市基础设施投资有限公司（注6）	本公司	86,000.00	2015-06-26	2020-06-26	否
子公司之间的担保：					
北京京投置地房地产有限公司（注7）	北京京投瀛德置业有限公司	350,000.00	2014-11-21	2017-11-21	否
北京京投置地房地产有限公司（注8）	北京京投银泰置业有限公司	50,000.00	2014-12-25	2016-12-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注9）	北京京投兴平置业有限公司	180,000.00	2015-11-26	2018-11-25	否
宁波华联房地产开发有限公司（注10）	宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,000.00	2015-07-23	2018-07-22	否

注1：本公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行90,000.00万元贷款提供担保，担保金额为90,000.00万元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为本公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币18,000.00万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额78,520.57万元，担保期限为2014年9月25日至2023年12月31日，同时本公司以上海礼兴27.5%股权为本笔贷款提供质押担保。

注2：本公司为联营企业上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司7,800.00万元售后回租业务承担连带责任保证担保，担保期限为2015年12月10日至2018年12月10日。

注3：本公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行5,000.00万元借款提供连带责任保证担保，担保期限为2015年7月23日至2016年7月22日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产（恒泰大厦5层）为外贸公司向上海银行宁波海曙支行借款提供抵押担保，抵押期限为2015年7月23日至2020年7月23日。

注4：本公司为全资子公司外贸公司在恒丰银行宁波分行3,500.00万元借款提供连带责任保证担保，担保期限为2013年3月13日至2016年3月13日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产（恒泰大厦6、17层）为外贸公司在恒丰银行宁波分行3,500.00万元借款提供抵押担保，抵押期限为2013年3月13日至2016年3月13日。

注5：全资子公司外贸公司及宁波华联为本公司在招行宁波分行借款提供连带责任保证担保，同时本公司以华联2号楼8层及宁波华联以华联写字楼10层、11层房产为本公司在招行宁波

分行借款提供抵押担保，借款金额为6,000.00万元，担保期间为2015年6月15日至2017年6月14日。

注6：京投公司为本公司公开发行债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额不超过人民币8.6亿元，担保期限不超过5年。2015年6月26日，公司公开发行债券（“14京银债”）77,900.00万元，债券期限为3年。

注7：全资子公司京投置地为瀛德置业在交通银行北京海淀支行350,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为258,570.00万元，担保期限为2014年11月21日至2017年11月21日。

注8：全资子公司京投置地为京投银泰置业在北京市保障性住房建设投资中心50,000.00万元委托贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末贷款余额为40,000万元，担保期限为2014年12月25日至2016年12月25日。

注9：全资子公司京投置地以其持有的兴平置业51%股权为兴平置业向交通银行北京海淀支行180,000.00万元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为74,817.00万元，担保期限为2015年11月26日至2018年11月25日，截止报告披露日相关股权质押手续已办理完毕。

注10：全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产（恒泰大厦18-20层）为外贸公司向民生银行宁波分行4,000.00万元借款提供抵押担保，抵押期限为2015年7月23日至2018年7月22日。

7．关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	61,200,000.00	2015-03-19	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	58,800,000.00	2015-03-19	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	71,910,000.00	2015-04-28	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	69,090,000.00	2015-04-28	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	5,100,000.00	2015-05-28	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	4,900,000.00	2015-05-28	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	147,900,000.00	2015-06-19	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	142,100,000.00	2015-06-19	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	77,010,000.00	2015-11-26	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	73,990,000.00	2015-11-26	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	30,600,000.00	2015-12-24	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	29,400,000.00	2015-12-24	2017-11-21	委托贷款，年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	748,170,000.00	2015-11-26	2018-11-25	委托贷款，年利率 8%
北京市基础设施投资有限公司	718,830,000.00	2015-11-26	2018-11-25	委托贷款，年利率 8%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京市基础设施投资有限公司	48,000,000.00	2015-07-30	2020-07-30	委托贷款，年利率 5.9%
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	14,264,405.44	2015-01-08	2016-01-07	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	51,333,333.00	2015-03-16	2017-03-15	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	25,000,000.00	2015-03-27	2017-03-15	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	177,550,732.12	2015-03-27	2017-03-15	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	14,981,467.24	2015-04-09	2017-03-15	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,082,441.00	2015-04-27	2017-03-15	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	39,459,998.43	2015-06-26	2016-06-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,900,000.00	2015-06-26	2016-06-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	51,550,000.00	2015-06-26	2017-03-15	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	5,906,382.01	2015-07-13	2016-06-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	8,014,260.91	2015-07-13	2016-06-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	10,146,666.66	2015-08-26	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	8,577,360.00	2015-09-17	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	188,701.92	2015-09-18	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	45,000,000.00	2015-09-24	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	1,095,000.00	2015-09-24	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	14,734,596.23	2015-09-24	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	11,519,021.63	2015-10-15	2016-08-25	委托贷款，年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	6,171,000.00	2015-12-22	2016-12-21	委托贷款，年利率 12%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	17,508,183.07	2015-01-20	2015-12-18	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	2015-01-21	2016-03-31	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	200,000.00	2015-02-15	2015-12-18	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2015-04-16	2015-12-18	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2015-06-10	2015-12-18	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,150,000.00	2015-07-13	2015-12-18	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	13,500,000.00	2015-09-17	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	60,000,000.00	2015-09-17	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	60,000,000.00	2015-09-17	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	12,356,666.67	2015-09-17	2016-09-18	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,721,002.59	2015-09-18	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	300,000.00	2015-11-03	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	95,700,000.00	2015-12-16	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	91,430,000.00	2015-12-16	2016-09-16	委托贷款，年利率 11%

8．关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	837.53	571.12

9．关联资产转让、债务重组

公司名称	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司（注 1）	北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20%股权	7,028.00	
银泰百货宁波海曙有限公司（注 2）	华联大厦商业用房 344.32 平米	354.59	
合计		7,382.59	

注1：2015年5月8日，公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%股权暨关联交易的议案》，公司与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%的股权转让给杭州银泰，转让价格为7,028.00万元，本次股权转让完成之后，本公司不再持有该公司股权，该股权已完成工商变更登记。

注2：2012年11月16日、12月4日，公司八届七次董事会、2012年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，根据协议约定尚未转让部分在2015年1月16日签署《资产转让合同》之补充协议。鉴于《资产转让合同》第六条第1款第（2）项对剩余商业用房转让价格的确定明确了具体原则和方法，

双方经协商一致同意剩余商业用房按每建筑平方米10,298.31元确定转让单价，即受让上述剩余商业用房面积为344.32平米，需向公司支付转让价款总计人民币354.59万元，款项已全部收回。

（七）关联方应收应付款项

1．应收关联方款项

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	北京银泰置业有限公司	517,120.00		278,985.00	
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	61,614,284.32		218,310,115.65	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,275,360.00		1,260,960.00	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	5,180.97			

2．应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	900,000.00	700,000.00
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司		501,051,251.84
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	770,000.00
其他应付款	上海礼兴酒店有限公司		45,498.89
其他应付款	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	6,161,153.99	

3．关联方债权债务往来补充表

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,095,901,935.80	246,459,912.55
其他流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	182,796,208.36	505,625,028.63
其他非流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司		829,900,000.00
其他流动资产（委托贷款）减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	138,433,359.67	84,384,536.63
其他非流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	322,497,973.36	
一年内到期的非流动负债（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	6,643,336,700.00	9,973,500,000.00
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	6,836,500,000.00	5,289,500,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	40,535,608.36	47,848,909.49

（八）其他关联事项

1．2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意本公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元，公司本年度收回投资款2,405.63万元。

2．公司2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过12,000.00万元，本报告期支付出资额4,800.00万元。

3．本公司控股子公司兴业置业分别于2013年、2014年通过公开招标方式确定海淀区玉渊潭乡F1住宅混合公建、F2公建混合住宅（配建公共租赁用房）五标段、七标段、八标段三个标段的工程总承包，中标单位为北京城建集团有限责任公司（下称“城建集团”）。三个标段工程总承包合同金额总计71,158.00万元。依据城建集团下属公司北京城建设计发展集团股份有限公司（下称“城建设计集团”）改制上市相关批复文件，城建集团提出将原合同转让给城建设计集团，需兴业置业与城建集团、城建设计集团共同签署上述三个标段的《补充协议书-变更承包人协议书》（下称“补充协议”），工程承包人由城建集团变更为城建设计集团，除承包人变更外，原合同约定的其他权利义务未发生变化。城建设计集团为公司的关联法人。补充协议已于2015年6月25日签署。

4．2015年9月7日、9月23日，公司九届五次董事会、2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司拆除地铁10号线慈寿寺站A出入口支付补偿暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司之子公司北京地铁十号线投资有限责任公司（以下简称“十号线公司”）签署《地铁10号线慈寿寺站A出入口拆除工作相关事项的框架协议》，预计支付十号线公司拆迁补偿金额1,531.07万元，补偿费用包括拆除现状地铁设备设施费、地铁建设前期费用、地铁各项设计费、地铁财务费用等，本报告期尚未支付。

5．2015年9月7日、9月23日，公司九届五次董事会、2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司与北京市基础设施投资有限公司签署地铁慈寿寺站连通、保护区内施工补偿协议暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司签署《琨御府项目与地铁慈寿寺站连通、保护区内施工补偿协议》，兴业置业需支付京投公司连通、施工补偿费用1,260.00万元，本报告期已付清。

6．2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项。2015年10月，公司第九届董事会第六次会议审议通过公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇PG00-0002-6011、6015地块F1住宅混合公建用地、6018地块F3其他类多功能用地、6013、6014地块A33基础教育用地国有建设用地使用权的竞买。2015年10月28日，京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币146,000.00万元的价格获得上述

地块的使用权。京投置地、京投公司按照51%、49%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1．重要承诺事项

2010 年，本公司的全资子公司京投置地和北京万科签订《合作协议》约定，双方先按各50%比例联合投标并成立京投万科项目公司，获取水碾村改造一期地块。双方约定由京投置地合并财务报表，并将项目公司股权结构通过增资方式调整为：北京万科持股 20%，京投置地持股 80%。在项目销售净利润率高于 9%的情况下，京投置地、北京万科分别按 70%和 30%分配比例对项目全部利润进行利润分配；在项目销售净利润率低于 9%（含 9%）的情况下，京投置地、北京万科分别按 74%和 26%比例对项目全部利润进行利润分配。本年度销售净利率低于 9%，本公司按 74%进行合并。

截至2015年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2．或有事项

（1)截至 2015 年 12 月 31 日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十一、(六) 6．关联担保情况。

（2）截至 2015 年 12 月 31 日，本公司向商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 457,472.20 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。

（3）截至2015年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1．利润分配情况

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润 115,387,113.86 元，母公司报表实现净利润为 25,378,357.88 元，按照《公司章程》规定，提取 10%法定盈余公积金 2,537,835.79 元，加上年初未分配利润 540,871,963.50 元，公司期末可供股东分配的利润为 563,712,485.59 元。公司拟定 2015 年度利润分配预案为：以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.30 元(含税)，

共计派发 96,301,087.61 元，剩余未分配利润 467,411,397.98 元转入下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

2．其他资产负债表日后事项说明

（1）2016 年 1 月 6 日至 2016 年 2 月 2 日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了本公司股份 7,361,910 股，占本公司总股本的 0.9938%，本次增持后，京投公司持有本公司股份 229,641,110 股，占本公司总股本的 31%。

（2）2016 年 3 月 1 日，公司董事会九届九次会议审议通过《关于签署转让北京华安泰投资有限公司股权之<补充协议>的议案》，同意公司就转让北京华安泰投资有限公司 55%股权所涉及的相关协议约定的债权债务及违约责任问题与交易各方签署《补充协议》，约定收回北京华滨投资有限公司股权转让尾款 56,650,000.00 元、陵水骏晟房地产开发有限公司尚未归还的股东借款 92,183,240.14 元和北京骏晟汇通置业投资有限公司承担的违约金 12,990,663.19 元，商定的违约金预计增加公司下一报告期利润总额 12,990,663.19 元。公司已于 2016 年 3 月 4 日收到北京华滨投资有限公司支付的股权转让尾款 56,650,000.00 元；公司已于 2016 年 3 月 22 日收到陵水骏晟房地产开发有限公司偿还的股东借款 92,183,240.14 元，收到陵水骏晟房地产开发有限公司根据北京骏晟汇通置业投资有限公司的付款指令向本公司支付的 1,336,207.08 元，该笔款项为北京骏晟汇通置业投资有限公司应支付本公司的违约金的部分金额。

（3）公司于 2016 年 1 月取得上海证券交易所《关于对京投银泰股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2016】7 号），获准以非公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行不超过 20 亿元人民币的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券分期发行，本期债券为第一期发行，债券名称为“京投银泰股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“16 京泰 01”，债券代码为“135318”。2016 年 3 月 22 日，完成认购缴款，一期发行规模为 10 亿元，债券期限为 3 年，票面年利率 5.24%，本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日：2017 年至 2019 年每年的 3 月 18 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），上述募集资金净额已划入公司本次债券发行的募集资金专项账户。

十五、其他重要事项

（一）债务重组

无。

（二）资产置换

无。

（三）年金计划

无。

（四）终止经营

无。

（五）分部报告

1. 经营报告

项目	房地产分部		外贸分部		其他		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	8,158,944,402.47	3,174,070,064.38	253,771,374.38	288,622,136.87	23,360,477.19	23,481,173.13			8,436,076,254.04	3,486,173,374.38
二、分部间交易收入	61,180,000.00				150,000.00	150,000.00	-61,330,000.00	-150,000.00		
三、对联营和合营企业的投资收益	17,207,345.62	-87,766,012.84							17,207,345.62	-87,766,012.84
四、资产减值损失	223,169,710.23	97,518,714.51	272,236.76	-95,635.03	401,045.94	-91,975.09			223,842,992.93	97,331,104.39
五、折旧费和摊销费	20,129,322.30	18,708,093.43	11,491.83	10,909.47	2,918,836.70	3,000,336.37	68,404.32	68,404.32	23,128,055.15	21,787,743.59
六、利润总额	1,203,875,979.28	252,158,264.92	283,251.77	265,948.06	-3,528,438.98	-3,512,123.04	-223,343,152.50	74,063,442.90	977,287,639.57	322,975,532.84
七、所得税费用	367,724,294.17	130,096,802.66	56,543.56	-63,198.94	217,959.77	328,500.97	-6,431,732.17	-366,691.62	361,567,065.33	129,995,413.07
八、净利润	836,151,685.11	122,061,462.26	226,708.21	329,147.00	-3,746,398.75	-3,840,624.01	-216,911,420.33	74,430,134.52	615,720,574.24	192,980,119.77
九、资产总额	30,687,248,543.82	33,259,611,349.36	164,116,507.20	197,238,554.48	59,748,435.43	42,605,335.97	-3,334,664,486.00	-3,839,014,871.84	27,576,449,000.45	29,660,440,367.97
十、负债总额	27,185,932,884.96	30,463,547,375.61	153,625,618.14	186,974,373.63	52,827,197.92	29,137,699.71	-2,622,747,504.54	-3,190,709,310.71	24,769,638,196.48	27,488,950,138.24

2．其他信息

无。

（六）借款费用

1．当期资本化的借款费用金额 1,528,326,074.15 元。

2．当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 9.33%。

（七）外币折算

计入当期损益的汇兑收益是 543,669.47 元。

（八）租赁

1．经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末余额	期初余额
房屋建筑物	223,869,961.41	205,030,092.11
合计	223,869,961.41	205,030,092.11

2．经营租赁承租人最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	7,936,829.13
1-2 年（含 2 年）	3,857,940.21
2-3 年（含 3 年）	3,856,410.34
3 年以上	3,456,736.36
合计	19,107,916.04

十六、母公司财务报表项目注释

（一）其他应收款

1．分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	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	782,953,758.87	100.00	25,528,291.28	3.26	757,425,467.59

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
其中：账龄组合	51,290,361.64	6.55	25,528,291.28	49.77	25,762,070.36
存在结算期的组合	371,635,538.89	47.47			371,635,538.89
关联方组合	360,027,858.34	45.98			360,027,858.34
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	782,953,758.87	100.00	25,528,291.28	—	757,425,467.59

接上表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	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	1,259,585,447.01	100.00	25,795,800.04	2.05	1,233,789,646.97
其中：账龄组合	52,065,971.46	4.13	25,795,800.04	49.54	26,270,171.42
存在结算期的组合	1,020,720,798.62	81.04			1,020,720,798.62
关联方组合	186,798,676.93	14.83			186,798,676.93
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	1,259,585,447.01	100.00	25,795,800.04	—	1,233,789,646.97

2．组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例（%）
1年以内（含1年）	141,300.00	7,065.00	5.00
1-2年（含2年）	875.00	131.25	15.00
2-3年（含3年）	176,661.00	35,332.20	20.00
3年以上	50,971,525.64	25,485,762.83	50.00
合计	51,290,361.64	25,528,291.28	—

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	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例（%）	计提理由
存在结算期组合	371,635,538.89			
关联方组合	360,027,858.34			
合计	731,663,397.23			

（1）存在结算期的其他应收款明细

单位名称	期末余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	163,452,238.37	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京京投阳光房地产开发有限公司	57,969,519.41	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
其他	1,380,540.97	
合计	371,635,538.89	

（2）合并范围内关联方其他应收款明细

单位名称	期末余额	期初余额
北京京投银泰置业有限公司	1,742,515.00	910,000.00
北京潭柘投资发展有限公司	335,773,524.80	
京投科技（北京）有限公司	19,800,000.00	
无锡惠澄实业发展有限公司	92,767.03	161,553.61
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,051.51	2,619,681.51
北京京投万科房地产开发有限公司		92,531,424.47
北京京投置地房地产有限公司		90,576,017.34
合计	360,027,858.34	186,798,676.93

4．本期计提、转回或收回情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	-267,508.76

5．按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	期末余额	期初余额
代垫费用	2,008,745.97	1,137,460.20
资金拆借（含利息）	576,564,901.26	910,318,505.34
股权转让款	151,975,440.00	294,963,600.00
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	2,404,671.64	3,165,881.47
合计	782,953,758.87	1,259,585,447.01

6．期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
北京潭柘投资发展有限公司	资金拆借本金及利息	335,773,524.80	1年以内	42.89	
	资金拆借利息	7,016,519.21	1年以内	0.90	
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	资金拆借本金	61,110,279.16	1-2年	7.81	
	股权转让款	95,325,440.00	1-2年	12.18	
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	92,183,240.14	3年以上	11.77	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借利息	6,965,423.50	1年以内	0.89	
		51,004,095.91	1-2年	6.51	
北京华滨投资有限公司	股权处置款	56,650,000.00	3年以上	7.24	
合计		706,028,522.72		90.19	

（二）长期股权投资

被投资单位名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	686,778,761.56		686,778,761.56	686,578,761.56		686,578,761.56
对联营、合营企业投资				17,130,544.90		17,130,544.90
合计	686,778,761.56		686,778,761.56	703,709,306.46		703,709,306.46

1．对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
无锡嘉仁花园酒店有限公司	203,233,743.91			203,233,743.91		
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20			322,099,438.20		
北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
慈溪市住宅经营有限责任公司	81,745,579.45			81,745,579.45		
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
京投科技（北京）有限公司		200,000.00		200,000.00		
合计	686,578,761.56	200,000.00		686,778,761.56		

2．对联营、合营企业投资

被投资单位名称	投资成本	期初余额	权益法下确认的投资损益	期末余额	资产减值准备
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00				
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61				
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	19,205,257.97	17,130,544.90	659,448.20		
合计	388,362,513.58	17,130,544.90	659,448.20		

（三）营业收入、营业成本

项　目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	68,042,296.39	7,827,097.08
其他业务收入	3,547,601.30	2,045.28
合计	71,589,897.69	7,829,142.36
主营业务成本	4,997,254.50	4,902,075.23
其他业务成本	2,009,885.47	
合计	7,007,139.97	4,902,075.23

（四）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	150,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	659,448.20	-89,658,897.39
处置长期股权投资产生的投资收益	52,490,006.90	147,508,207.68
合计	203,149,455.10	57,849,310.29

十七、补充资料

（一）按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的要求，报告期非经常性损益情况

报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	本期金额	备注
（1）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	6,958,808.69	主要系公司处置参股公司股权产生的收益
（2）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
（3）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	296,300.00	主要系政府补助
（4）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,406,013.00	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费
（5）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		
（6）非货币性资产交换损益		
（7）委托他人投资或管理资产的损益		
（8）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		
（9）债务重组损益		
（10）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
（11）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		
（12）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		
（13）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
（14）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		
（15）单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

非经常性损益明细	本期金额	备注
（16）对外委托贷款取得的损益	59,802,486.09	收取参股公司委托贷款利息
（17）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		
（18）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		
（19）受托经营取得的托管费收入		
（20）除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-286,980.68	
（21）其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	**94,176,627.10**	
减：所得税影响金额	23,544,156.78	
扣除所得税影响后的非经常性损益	**70,632,470.32**	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	70,550,737.36	
归属于少数股东的非经常性损益	81,732.96	

（二）净资产收益率和每股收益

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	5.99	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.33	0.06	0.06

编号: 1 01744740

营业执照

(副 本) (15-1)

统一社会信用代码 91110108592342556 8

名　　称　天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　北京市海淀区车公庄西路19号68幢A-4和A-5区域

执行事务合伙人　陈永宏

成 立 日 期　2012年03月05日

合 伙 期 限　2012年03月05日至 长期

经 营 范 围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件校对一致
（1）

在线扫码获取详细信息

登 记 机 关　北京市工商行政管理局海淀分局

2015 年 12月 03 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址： qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：000161

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：邱靖之

证书号：08 发证时间：二〇[illegible]年五月[illegible]日

证书有效期至：二〇[illegible]六年五月二十七日

会计师事务所

执业证书

名　　称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：邱靖之

办公场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010150

注册资本(出资额)：5220万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0105号

批准设立日期：2011-11-14

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
（1）

证书序号：NO. 019708

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一六年一月　日

中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

特出协会盖章
Stamp of the member institute of CPAs

2012年 7月 2日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

特入协会盖章
Stamp of the member institute of CPAs

2012年 7月 3日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时请向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师终止执行法定业务时，后续来证书应送主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

证书编号：
Serial Number: 100300070891

批准注册协会：中国注册会计师协会
Associate Institute of CPAs

发证日期：1999 年 09 月 28 日
Date of Issue

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期至2016年
This certificate is valid for one year after this renewal.

2016 年 12 月

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京
注册会计师协会
特殊专用章

事务所
CPAs

特出协会盖章
Stamp of the member institute of CPAs

2015 年 6 月 8 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师协会
特殊专用章

事务所
CPAs

特入协会盖章
Stamp of the member institute of CPAs

2015 年 6 月 8 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

特出协会盖章
Stamp of the member institute of CPAs

2012年 1月 12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

特入协会盖章
Stamp of the member institute of CPAs

2012年 1月 12日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期至2013年
This certificate is valid for one year after this renewal.

2013

2014 年 3 月 1 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期至2015年
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015

2012

2012.2.1

2016 年 3 月 1 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name: 周百鸣
性别 Sex: 男
出生日期 Date of birth: 1970年10月14日
工作单位 Working unit: 天健会计师事务所
身份证号码 Identity card No.: 432930701014741

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
（1）

注册会计师工作单位变更审核登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
(CPA)

转出机构盖章
Stamp of the transfer out institution of CPAs

2010年7月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转入机构盖章
Stamp of the transfer in institution of CPAs

2010年7月3日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
(CPA)

转出机构盖章
Stamp of the transfer out institution of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转入机构盖章
Stamp of the transfer in institution of CPAs

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

110002300249

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

二〇〇九年 九月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010年3月2日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2013年4月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015年3月3

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014年4月11日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011年2月23日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012年2月9日

姓名
Full name 莫伟

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1985-07-19

工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No. 430725198507191216

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
（I）