

金融街控股股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2016】01370066 号

目 录

一、 审计报	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债	9
6、 利润	11
7、 现金流量	12
8、 股东权益变动表	13
9、 财务报表附	15

审计报告

瑞华审字【2016】01370066号

金融街控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的金融街控股股份有限公司（以下简称“金融街控股公司”）的财务报表，包括2015年12月31日合并及公司的资产负债表，2015年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金融街控股股份有限公司管理层的责任。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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错

报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金融街控股股份有限公司 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：董旭

中国 北京

中国注册会计师：范晓红

二〇一六年四月二十八日

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	8,543,148,911.92	8,061,919,611.37
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	六、2	827,999,630.61	1,679,963,076.39
预付款项	六、3	5,623,599,357.51	5,932,656,560.40
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	1,483,023,068.58	653,139,953.14
存货	六、5	64,915,434,110.87	50,651,087,898.11
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	六、6	1,335,938,374.95	1,440,594,872.87
流动资产合计		82,729,143,454.44	68,419,361,972.28
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	141,320,259.80	153,610,874.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	90,382,851.60	36,941,051.02
投资性房地产	六、9	17,637,465,393.42	14,119,626,459.46
固定资产	六、10	2,885,539,616.80	2,871,566,937.44
在建工程	六、11	11,284,322.26	2,975,000.64
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	六、12	791,352,185.95	808,873,224.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	2,573,053.20	2,334,500.34
递延所得税资产	六、14	1,180,395,343.33	953,816,956.42
其他非流动资产	六、15	209,219,379.48	218,332,651.44
非流动资产合计		22,949,532,405.84	19,168,077,656.06
资产总计		105,678,675,860.28	87,587,439,628.34

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并资产负债表 (续)

2015 年 12 月 31 日

编制单位: 金融街控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	六、16	1,525,000,000.00	530,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	4,038,338,883.38	4,032,734,711.28
预收款项	六、18	8,617,936,157.38	8,812,450,363.38
应付职工薪酬	六、19	155,677,593.53	205,710,245.37
应交税费	六、20	2,141,055,456.23	2,783,621,277.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、21	3,864,994,036.51	4,851,377,931.70
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、22	6,335,553,438.05	12,003,315,106.95
其他流动负债			
流动负债合计		26,678,555,565.08	33,219,209,636.26
非流动负债:			
长期借款	六、23	31,746,166,659.44	25,824,972,451.09
应付债券	六、24	15,975,875,766.87	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、14	2,274,531,177.02	1,740,393,265.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		49,996,573,603.33	27,565,365,716.90
负 债 合 计		76,675,129,168.41	60,784,575,353.16
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	六、25	2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、26	6,884,255,185.27	7,103,359,734.75
减: 库存股			
其他综合收益	六、27	43,975,943.40	60,650,425.96
专项储备			
盈余公积	六、28	1,097,717,104.44	1,093,850,884.58
一般风险准备			
未分配利润	六、29	14,472,392,547.18	12,970,305,774.25
归属于母公司所有者权益合计		25,487,270,687.29	24,217,096,726.54
少数股东权益		3,516,276,004.58	2,585,767,548.64
所有者权益合计		29,003,546,691.87	26,802,864,275.18
负债和所有者权益(或股东权益)总计		105,678,675,860.28	87,587,439,628.34

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

总经理:

财务总监:

财务部经理:

合 并 利 润 表

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		15,564,750,045.63	22,035,885,738.98
其中：营业收入	六、30	15,564,750,045.63	22,035,885,738.98
二、营业总成本		14,571,180,201.97	18,972,672,821.22
其中：营业成本	六、30	10,886,817,123.04	15,287,425,362.53
营业税金及附加	六、31	1,478,914,486.76	1,821,932,920.16
销售费用	六、32	550,869,627.33	375,173,338.90
管理费用	六、33	616,152,796.85	623,126,403.88
财务费用	六、34	908,132,779.47	646,996,210.48
资产减值损失	六、35	130,293,388.52	218,018,585.27
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、36	2,120,775,195.73	1,029,674,446.55
投资收益(损失以“-”号填列)	六、37	74,626,844.95	23,355,779.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,058,199.42	414,068.33
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,188,971,884.34	4,116,243,143.60
加：营业外收入	六、38	47,950,672.87	119,149,754.95
其中：非流动资产处置利得		55,321.10	103,198.67
减：营业外支出	六、39	29,073,124.44	16,265,500.22
其中：非流动资产处置损失		313,452.83	383,846.01
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		3,207,849,432.77	4,219,127,398.33
减：所得税费用	六、40	942,794,010.07	1,106,589,572.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,265,055,422.70	3,112,537,826.10
归属于母公司所有者的净利润		2,253,185,469.54	2,927,455,188.84
少数股东损益		11,869,953.16	185,082,637.26
六、其他综合收益的税后净额	六、41	-16,674,482.56	14,699,740.85
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-16,674,482.56	14,699,740.85
(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		-16,674,482.56	14,699,740.85
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-15,462,377.94	14,699,740.85
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		-1,212,104.62	
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		2,248,380,940.14	3,127,237,566.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,236,510,986.98	2,942,154,929.69
归属于少数股东的综合收益总额		11,869,953.16	185,082,637.26
八、每股收益			
(一)基本每股收益		0.75	0.97
(二)稀释每股收益		0.75	0.97

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并现金流量表

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		16,199,069,706.90	17,949,275,626.70
收到的税费返还		59,118,087.30	
收到的其他与经营活动有关的现金	六、42	1,677,058,166.56	1,138,781,721.33
经营活动现金流入小计		17,935,245,960.76	19,088,057,348.03
购买商品、接受劳务支付的现金		23,127,870,770.78	14,676,028,657.95
支付给职工以及为职工支付的现金		768,357,377.41	660,447,311.53
支付的各项税费		3,022,260,198.87	2,977,963,818.44
支付的其他与经营活动有关的现金	六、42	3,858,328,302.03	1,094,797,233.31
经营活动现金流出小计		30,776,816,649.09	19,409,237,021.23
经营活动产生的现金流量净额		-12,841,570,688.33	-321,179,673.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,175,674,110.66	4,000,000,000.00
取得投资收益收到的现金		75,685,044.37	22,941,710.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		168,874.75	565,393.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,251,528,029.78	4,023,507,104.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		155,704,920.20	197,208,737.68
投资支付的现金		2,238,500,000.00	5,480,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		620,393,864.96	4,177,476,411.34
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,014,598,785.16	9,854,685,149.02
投资活动产生的现金流量净额		-763,070,755.38	-5,831,178,044.21
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,601,000,000.00	25,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,601,000,000.00	25,000,000.00
取得借款收到的现金		23,154,524,529.47	19,441,850,000.00
发行债券收到的现金		17,621,607,138.18	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		42,377,131,667.65	19,466,850,000.00
偿还债务支付的现金		23,938,341,990.02	11,226,295,231.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,487,099,770.85	3,548,096,985.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		34,871,897.70	166,674,895.45
支付的其他与筹资活动有关的现金		2,346,594,149.00	252,174,852.77
筹资活动现金流出小计		29,772,035,909.87	15,026,567,069.48
筹资活动产生的现金流量净额		12,605,095,757.78	4,440,282,930.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		774,986.48	-60,010.40
五、现金及现金等价物净增加额		-998,770,699.45	-1,712,134,797.29
加：期初现金及现金等价物余额		8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
六、期末现金及现金等价物余额		7,063,148,911.92	8,061,919,611.37

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并股东权益变动表（一）

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币
元

项 目	实收资本(或股本)	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,988,929,907.00				7,103,359,734.75		60,650,425.96		1,093,850,884.58		12,970,305,774.25	2,585,767,548.64	26,802,864,275.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	2,988,929,907.00				7,103,359,734.75		60,650,425.96		1,093,850,884.58		12,970,305,774.25	2,585,767,548.64	26,802,864,275.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-219,104,549.48		-16,674,482.56		3,866,219.86		1,502,086,772.93	930,508,455.94	2,200,682,416.69
（一）综合收益总额							-16,674,482.56				2,253,185,469.54	11,869,953.16	2,248,380,940.14
（二）所有者投入和减少资本					-219,104,549.48							953,510,400.48	734,405,851.00
1.所有者投入的普通股												1,601,000,000.00	1,601,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-219,104,549.48							-647,489,599.52	-866,594,149.00
（三）利润分配									3,866,219.86		-751,098,696.61	-34,871,897.70	-782,104,374.45
1.提取盈余公积									3,866,219.86		-3,866,219.86		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-747,232,476.75	-34,871,897.70	-782,104,374.45
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,988,929,907.00				6,884,255,185.27		43,975,943.40		1,097,717,104.44		14,472,392,547.18	3,516,276,004.58	29,003,546,691.87

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

合并股东权益变动表（二）

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数												
	实收资本(或股本)	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	3,027,079,809.00				7,315,035,803.54		45,950,685.11		840,229,285.71		11,053,242,136.53	2,174,115,069.99	24,455,652,789.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	3,027,079,809.00				7,315,035,803.54		45,950,685.11		840,229,285.71		11,053,242,136.53	2,174,115,069.99	24,455,652,789.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-38,149,902.00				-211,676,068.79		14,699,740.85		253,621,598.87		1,917,063,637.72	411,652,478.65	2,347,211,485.30
(一) 综合收益总额							14,699,740.85				2,927,455,188.84	185,082,637.26	3,127,237,566.95
(二) 所有者投入和减少资本	-38,149,902.00				-211,676,068.79							393,244,736.84	143,418,766.05
1. 所有者投入的普通股	-38,149,902.00				-211,676,068.79							393,244,736.84	143,418,766.05
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									253,621,598.87		-1,010,391,551.12	-166,674,895.45	-923,444,847.70
1. 提取盈余公积									253,621,598.87		-253,621,598.87		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-756,769,952.25	-166,674,895.45	-923,444,847.70
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,988,929,907.00				7,103,359,734.75		60,650,425.96		1,093,850,884.58		12,970,305,774.25	2,585,767,548.64	26,802,864,275.18

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		1,062,208,833.39	4,148,221,723.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	412,584,415.26	1,530,518,371.37
预付款项		6,401,298.17	1,520,690,750.92
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	36,470,795,164.25	26,182,773,664.33
存货		1,324,442,544.65	3,205,521,885.17
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		392,757,587.49	398,960,442.89
流动资产合计		39,669,189,843.21	36,986,686,838.37
非流动资产：			
可供出售金融资产		139,920,259.80	152,210,874.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	11,317,622,098.68	11,044,110,116.43
投资性房地产		4,410,119,680.06	4,257,037,517.00
固定资产		785,949,268.39	792,887,965.74
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		365,461,393.76	371,770,471.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		535,042,227.02	543,705,224.76
其他非流动资产		209,219,379.48	218,332,651.44
非流动资产合计		17,763,334,307.19	17,380,054,820.93
资产总计		57,432,524,150.40	54,366,741,659.30

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

资产负债表(续)

2015 年 12 月 31 日

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		1,475,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,096,196,756.67	1,434,380,437.77
预收款项		173,113,025.63	447,840,312.34
应付职工薪酬		42,881,324.53	131,276,166.72
应交税费		487,626,917.90	1,510,889,045.54
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,591,344,482.00	7,821,175,962.88
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,717,750,000.00	10,740,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		11,583,912,506.73	22,585,661,925.25
非流动负债：			
长期借款		15,448,780,484.90	15,179,410,822.97
应付债券		14,489,846,666.43	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		500,191,226.96	467,842,989.56
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,438,818,378.29	15,647,253,812.53
负 债 合 计		42,022,730,885.02	38,232,915,737.78
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,988,929,907.00	2,988,929,907.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,394,921,847.15	7,394,921,847.15
减：库存股			
其他综合收益		26,354,959.81	41,817,337.75
专项储备			
盈余公积		1,097,717,104.44	1,093,850,884.58
一般风险准备			
未分配利润		3,901,869,446.98	4,614,305,945.04
所有者权益(或股东权益)合计		15,409,793,265.38	16,133,825,921.52
负债和所有者权益(或股东权益)总计		57,432,524,150.40	54,366,741,659.30

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

利 润 表

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、4	3,273,157,037.56	11,715,772,945.94
减：营业成本	十五、4	2,342,984,991.74	7,930,431,534.44
营业税金及附加		362,085,758.93	1,022,586,533.11
销售费用		37,971,205.85	62,222,503.31
管理费用		242,154,885.04	279,526,578.10
财务费用		416,924,557.80	189,079,470.99
资产减值损失		55,039,451.92	19,473,082.52
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		147,906,895.81	587,502,944.16
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、5	82,050,748.26	368,296,821.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		45,953,830.35	3,168,253,008.86
加：营业外收入		27,508,888.54	106,627,841.06
其中：非流动资产处置利得		12,247.38	21,221.72
减：营业外支出		15,480,100.32	2,354,568.11
其中：非流动资产处置损失		140,100.32	218,996.29
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		57,982,618.57	3,272,526,281.81
减：所得税费用		19,320,420.02	736,310,293.10
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		38,662,198.55	2,536,215,988.71
五、其他综合收益的税后净额		-15,462,377.94	14,699,740.85
(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		-15,462,377.94	14,699,740.85
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-15,462,377.94	14,699,740.85
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		23,199,820.61	2,550,915,729.56

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

现金流量表

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,027,169,829.21	5,959,179,935.25
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		47,552,394,523.90	27,833,518,650.70
经营活动现金流入小计		51,579,564,353.11	33,792,698,585.95
购买商品、接受劳务支付的现金		474,466,797.84	1,719,395,299.99
支付给职工以及为职工支付的现金		195,761,789.29	174,798,005.27
支付的各项税费		1,507,933,499.07	849,347,743.95
支付的其他与经营活动有关的现金		56,710,509,931.22	31,534,794,580.04
经营活动现金流出小计		58,888,672,017.42	34,278,335,629.25
经营活动产生的现金流量净额		-7,309,107,664.31	-485,637,043.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,000,674,110.66	4,000,000,000.00
取得投资收益收到的现金		82,050,748.26	368,296,821.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		80,074.75	53,860.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,082,804,933.67	4,368,350,682.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,676,574.85	17,211,689.12
投资支付的现金		2,789,126,155.22	9,644,404,055.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,806,802,730.07	9,661,615,744.64
投资活动产生的现金流量净额		-723,997,796.40	-5,293,265,062.63
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,395,500,000.00	15,027,000,000.00
发行债券收到的现金		16,139,750,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		28,535,250,000.00	15,027,000,000.00
偿还债务支付的现金		21,205,730,338.07	7,377,805,609.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,382,427,091.52	2,629,447,149.46
支付的其他与筹资活动有关的现金			252,174,852.77
筹资活动现金流出小计		23,588,157,429.59	10,259,427,611.94
筹资活动产生的现金流量净额		4,947,092,570.41	4,767,572,388.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-41,767.51
五、现金及现金等价物净增加额		-3,086,012,890.30	-1,011,371,485.38
加：期初现金及现金等价物余额		4,148,221,723.69	5,159,593,209.07
六、期末现金及现金等价物余额		1,062,208,833.39	4,148,221,723.69

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

股东权益变动表（一）

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人民币
元

项 目	本年数											
	实收资本(或股本)	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	2,988,929,907.00				7,394,921,847.15		41,817,337.75		1,093,850,884.58		4,614,305,945.04	16,133,825,921.52
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,988,929,907.00				7,394,921,847.15		41,817,337.75		1,093,850,884.58		4,614,305,945.04	16,133,825,921.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-15,462,377.94		3,866,219.86		-712,436,498.06	-724,032,656.14
(一) 综合收益总额							-15,462,377.94				38,662,198.55	23,199,820.61
(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、股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三) 利润分配									3,866,219.86		-751,098,696.61	-747,232,476.75
1.提取盈余公积									3,866,219.86		-3,866,219.86	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配											-747,232,476.75	-747,232,476.75
4.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
(五) 专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,988,929,907.00				7,394,921,847.15		26,354,959.81		1,097,717,104.44		3,901,869,446.98	15,409,793,265.38

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

股东权益变动表（二）

2015 年度

编制单位：金融街控股股份有限公司

金额单位：人
民币元

项 目	实收资本(或股 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	3,027,079,809.00				7,608,946,797.92		27,117,596.90		840,229,285.71		3,088,481,507.45	14,591,854,996.98
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	3,027,079,809.00				7,608,946,797.92		27,117,596.90		840,229,285.71		3,088,481,507.45	14,591,854,996.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-38,149,902.00				-214,024,950.77		14,699,740.85		253,621,598.87		1,525,824,437.59	1,541,970,924.54
(一) 综合收益总额							14,699,740.85				2,536,215,988.71	2,550,915,729.56
(二) 所有者投入和减少资本	-38,149,902.00				-214,024,950.77							-252,174,852.77
1. 所有者投入的普通股	-38,149,902.00				-214,024,950.77							-252,174,852.77
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									253,621,598.87		-1,010,391,551.12	-756,769,952.25
1. 提取盈余公积									253,621,598.87		-253,621,598.87	
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配											-756,769,952.25	-756,769,952.25
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,988,929,907.00				7,394,921,847.15		41,817,337.75		1,093,850,884.58		4,614,305,945.04	16,133,825,921.52

载于第 15 页至第 105 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

总经理：

财务总监：

财务部经理：

金融街控股股份有限公司
2015 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

金融街控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)及其子公司(统称“本集团”), 原名重庆华亚现代纸业股份有限公司, 成立于 1996 年 6 月 18 日。公司第一大股东为北京金融街投资(集团)有限公司(原北京金融街建设集团), 截止 2015 年 12 月 31 日, 该公司持有本公司股权为 83,349.32 万股, 持股比例为 27.89%。

2008 年 1 月, 公司公开增发 30,000 万股人民币普通股股票, 募集资金总额为 828,300 万元(含发行费用)。公司股本增至 1,378,451,644 股。

2008 年 4 月 22 日, 公司 2007 年度股东大会通过资本公积转增股本的方案: 以公司现有总股本 1,378,451,644 股为基数, 向全体股东每 10 股以资本公积金转增 8 股。上述方案实施后, 公司股本增至 2,481,212,959 股。2008 年 8 月, 公司进行了企业法人营业执照工商变更, 变更后的注册资本为 2,481,212,959 元。

2010 年 5 月 11 日, 公司 2009 年度股东大会通过资本公积转增股本的方案: 以公司现有总股本 2,481,212,959 股为基数, 向全体股东每 10 股以资本公积金转增 2.2 股。上述方案实施后, 公司股本增至 3,027,079,809 股。2010 年 7 月, 公司进行了企业法人营业执照工商变更, 变更后的注册资本为 3,027,079,809 元。

2014 年 9 月 16 日, 公司 2014 年度第二次临时股东大会通过了以集中竞价交易方式回购并注销股份的方案, 上述方案实施后, 公司回购并注销股份 38,149,902 股, 回购资金总额 249,999,844.84 元, 公司股本减至 2,988,929,907 股。2014 年 12 月, 公司进行了企业法人营业执照工商变更, 变更后的注册资本为人民币 2,988,929,907.00 元。

公司注册住所为北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 11 层。法定代表人为刘世春。主要经营范围为房地产开发, 销售商品房; 物业管理; 新技术及产品项目投资; 技术开发; 技术服务; 技术咨询; 停车服务; 出租办公用房、商业用房; 健身服务; 劳务服务; 打字; 复印; 会议服务; 技术培训; 承办展览展示; 饭店管理; 餐饮管理; 企业形象策划; 组织文化交流活动; 销售百货、工艺美术品、建筑材料、机械电气设备安装; 货物进出口、技术进出口、代理进出口; 以下项目仅限分公司经营: 住宿、游泳池、网球场、中西餐、冷、热饮、糕点、美容美发、洗浴、零售烟卷、图书期刊。

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 61 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 10 户, 详见本附注七“合并范围的变更”。

本财务报表业经本公司董事会于 2016 年 4 月 28 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过一年且不固定，故以一年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂

时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述

及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到

期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负

债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

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

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融

负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄分析法组合	应收款项的账龄
合并范围内关联方组合	往来单位性质
投标保证金、备用金组合	款项用途
合营企业、联营企业往来款组合	往来单位性质

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄分析法组合	按照账龄分析法计提坏账准备
合并范围内关联方组合	无需计提坏账准备
投标保证金、备用金组合	无需计提坏账准备
合营企业、联营企业往来款组合	无需计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
0-3个月	0%	0%
3-6个月	3%	3%
6个月-1年	6%	6%
1-2年	15%	15%
2-3年	30%	30%
3年以上	50%	50%

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品、周转材料、周转房、库存商品、酒店物资、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

本集团存货的盘存制度为永续盘存制。各类存货按实际成本计价，低值易耗品领用按一次摊销法摊销。房地产类存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。非房地产类存货发出时按加权平均法计价。

本集团开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

①土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

②建筑安装工程费：按建筑面积分摊。

③拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

④市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。

区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过45年的，按45年摊销。

周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过45年的，按45年摊销。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

在资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

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

其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调

整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

13、投资性房地产

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

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团投资性房地产本身有交易价格时，由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值；本集团投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	45	3%	2.16
办公设备	5-10	3%	9.7-19.4
运营设备	5-10	3%	9.7-19.4
运输工具	5-10	3%	9.7-19.4
其 他	2	3%	48.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

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工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确

定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

22、收入

（1）商品销售

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本集团不再对该商品实

施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入能够可靠计量，销售款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

对提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团在期末按完工百分比法确认劳务收入，即在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生和将要发生的劳务成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

（3）土地开发

本集团土地开发按照完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。确定完工进度的方法：根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

（4）让渡资产使用权

他人使用本集团资金发生的利息收入，按使用资金的时间和实际利率计算确定；发生的使用费收入按合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：

- ①与交易相关的经济利益能够流入公司；
- ②收入的金额能够可靠地计量。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件:(1)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认,或者可根据正式发布的财政资金管理规定的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;(2)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

政府资本性投入不属于政府补助。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

无。

（2）会计估计变更

无。

27、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团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集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、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。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(5) 折旧和摊销

本集团对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 投资性房地产公允价值的确定

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(7) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(9) 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	房地产开发业务按应税营业额的5%计缴；以预收款方式收取价款时，以预收账款额作为应税营业额计缴税金；受托开发业务，按应税营业额的3%计缴。
城市维护建设税	按应纳流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按应纳流转税的3%计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
契税	按土地使用权的出售、出让金额3%-5%计缴。
其他税项	按国家有关的具体规定计缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2015 年 1 月 1 日，年末指 2015 年 12 月 31 日，上年指 2014 年度，本年指 2015 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	486,083.31	344,602.96
银行存款	8,534,213,617.01	8,052,364,870.54
其他货币资金	8,449,211.60	9,210,137.87
合 计	8,543,148,911.92	8,061,919,611.37
其中：存放在境外的款项总额	8,373,413.97	2,497,160.36

注：2015 年 12 月 31 日公司受限货币资金 14.80 亿元，系公司以子公司金融街控股（香港）有限公司 14.80 亿元银行存款对银行借款提供质押担保。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	963,066,923.40	99.76	135,067,292.79	14.02	827,999,630.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,363,022.31	0.24	2,363,022.31	100.00	
合 计	965,429,945.71	100.00	137,430,315.10	14.24	827,999,630.61

（续）

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,740,509,093.30	100.00	60,546,016.91	3.48	1,679,963,076.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,740,509,093.30	100.00	60,546,016.91	3.48	1,679,963,076.39

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年 末 余 额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	304,379,094.02		
3-6个月	26,187,140.67	785,614.22	3.00
6个月-1年	19,732,895.00	1,183,973.70	6.00
1-2年	471,715,763.60	70,757,364.54	15.00
2-3年	40,928,373.63	12,278,512.09	30.00
3年以上	100,123,656.48	50,061,828.24	50.00
合 计	963,066,923.40	135,067,292.79	14.02

(2) 本年计提坏账准备金额 76,790,501.12 元，收购子公司增加 93,797.07 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	计提坏账准备金额
法人一	225,051,690.60	1-2年	23.31	33,757,753.59
法人二	189,429,683.50	1-2年	19.62	28,414,452.53
法人三	121,900,011.40	0-3个月	12.63	
法人四	68,306,041.80	0-3个月	7.08	
法人五	57,498,090.80	0-3个月	5.96	
合 计	662,185,518.10		68.60	62,172,206.12

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年 末 余 额		年 初 余 额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1年以内	1,368,748,208.88	24.34	1,820,971,170.29	30.69
1至2年	175,217,804.96	3.12	2,150,295,771.27	36.25
2至3年	2,140,583,659.00	38.06	8,417,108.46	0.14
3年以上	1,939,049,684.67	34.48	1,952,972,510.38	32.92
合 计	5,623,599,357.51	100.00	5,932,656,560.40	100.00

注：账龄超过 1 年的预付款项主要系预付北京中信房地产有限公司的地价款。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
法人一	非关联方	5,010,572,000.00	1年以内、2-3年、3年以上	预付地价款
法人二	非关联方	267,790,862.45	1年以内	预付款
法人三	非关联方	84,730,000.00	1-2年	预付工程款
法人四	非关联方	55,449,074.87	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	预付设计费
法人五	关联方	16,126,175.00	3年以上	预付款
合 计		5,434,668,112.32		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,506,243,215.21	100.00	23,220,146.63	1.54	1,483,023,068.58
组合1：账龄分析法组合	225,167,802.21	14.95	23,220,146.63	10.31	201,947,655.58
组合2：投标保证金、备用金组合	6,664,561.24	0.44			6,664,561.24
组合3：合营企业、联营企业往来款组合	1,274,410,851.76	84.61			1,274,410,851.76
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	1,506,243,215.21	100.00	23,220,146.63	1.54	1,483,023,068.58

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	668,868,334.25	100.00	15,728,381.11	2.35	653,139,953.14
组合1：账龄分析法组合	132,231,516.69	19.77	15,728,381.11	11.89	116,503,135.58
组合2：投标保证金、备用金组合	536,636,817.56	80.23			536,636,817.56
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	668,868,334.25	100.00	15,728,381.11	2.35	653,139,953.14

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
0-3个月	93,281,104.28		
3-6个月	31,468,675.33	944,060.26	3.00
6个月-1年	19,781,378.00	1,186,882.68	6.00
1-2年	45,826,996.67	6,874,049.50	15.00
2-3年	15,948,348.87	4,784,504.66	30.00
3年以上	18,861,299.06	9,430,649.53	50.00
合 计	225,167,802.21	23,220,146.63	10.31

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
投标保证金、备用金组合	6,664,561.24		
合营企业、联营企业往来款组合	1,274,410,851.76		
合 计	1,281,075,413.00		

（2）本年计提坏账准备金额 9,283,106.07 元，收购子公司增加 31,320.63 元。

（3）本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,822,661.18

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、备用金、押金等	21,308,215.40	562,679,985.14
代垫款	71,228,578.09	53,320,043.24
往来款	1,382,672,480.44	39,484,626.02
其他	31,033,941.28	13,383,679.85
合 计	1,506,243,215.21	668,868,334.25

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额的比 例 (%)	坏账准备年末 余额
北京未来科技城昌金置业有限公司	往来款	718,091,751.76	0-3个月、3-6个月、 6-12个月	47.67	
北京未来科技城昌融置业有限公司	往来款	556,319,100.00	0-3个月、3-6个月、 6-12个月	36.93	
南昌金寰房地产开发 有限公司	往来款	44,927,642.64	3-6个月、6个月-1年 、1-2年	2.98	4,070,329.28
金融街第一太平戴维 斯物业管理有限公司	往来款	14,386,698.80	0-3个月、3-6个月、6 个月-1年、1-2年、2- 3年、3年以上	0.96	1,647,808.33
天津保利大都会物业 服务有限公司	往来款	13,782,244.51	0-3个月、3-6个月、 1-2年、2-3年、3年以 上	0.92	1,212,654.98
合计		<u>1,347,507,437.71</u>		<u>89.46</u>	<u>6,930,792.59</u>

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	52,026,710,714.49	3,781,479,417.34		52,026,710,714.49
开发产品	11,804,751,794.13	1,125,632,273.01	104,264,836.11	11,700,486,958.02
出租开发产品	1,169,953,856.36			1,169,953,856.36
周转材料	1,136,108.22			1,136,108.22
周转房	10,018,469.39			10,018,469.39
库存商品	1,922,588.23			1,922,588.23
酒店物资	5,205,416.16			5,205,416.16
合 计	<u>65,019,698,946.98</u>	<u>4,907,111,690.35</u>	<u>104,264,836.11</u>	<u>64,915,434,110.87</u>

(续)

项 目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	37,948,153,467.03	3,142,520,258.12		37,948,153,467.03
开发产品	12,627,676,939.40	618,240,773.87	175,440,904.48	12,452,236,034.92
出租开发产品	233,814,665.75			233,814,665.75
周转材料	1,319,642.85			1,319,642.85
周转房	10,303,128.38			10,303,128.38
库存商品	1,405,137.97			1,405,137.97
酒店物资	3,855,821.21			3,855,821.21
合 计	50,826,528,802.59	3,760,761,031.99	175,440,904.48	50,651,087,898.11

注：本集团 2015 年度借款费用资本化的金额为人民币 2,192,312,625.68 元。

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工 工时间	预计总投 资	年初余额	年末余额
E1	未开工			16,364,500.00	16,364,500.00
E6	未开工			281,640,303.72	293,481,307.90
E6-A	未开工			347,958,348.91	369,414,822.40
生物医药基地11 号地	2012年	2014/2015年	37.33亿	152,625,000.00	
惠州巽寮湾滨海 旅游度假区	2007年	2009/2021年	114.01亿	1,327,905,549.15	1,040,569,394.53
重庆融景城项目	2011年	2013/2018年	140.68亿	3,816,406,213.30	2,749,992,371.27
金融街（和平） 中心	2012年	2015/2016年	40.77亿	2,031,599,998.68	1,303,733,834.30
天津大都会项目	2010年	2012/2017年	94.83亿	2,224,187,731.37	2,533,505,152.62
三羊居住区居住 、商业项目	2008年	2009/2016年	36.00亿	327,318,949.64	390,348,766.28
通州商务园项目	2011年	2012/2016年	35.24亿	720,317,062.84	772,118,509.01
天津世纪中心	2012年	2013/2015年	55.11亿	1,483,702,660.34	
金融大厦	2012年	2015年	4.34亿	163,251,317.18	
大吉项目	2013年	2015/2018年	181.49亿	2,722,234,219.89	
京西/南宫项目	2013年	2015/2017年	77.17亿	4,532,929,877.40	4,750,198,942.06
A5改扩建	2013年	2015年	11.08亿	728,449,569.92	
重庆金悦熙城项 目	2014年	2016年	8.50亿	400,528,297.07	524,975,364.14
E9精装	2014年	2015年	2.50亿	100,761,999.27	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
南苑项目	2015年	2017年	66.00亿	4,220,534,189.43	4,899,145,845.70
金融街海伦中心项目	2012年	2016年	37.00亿	3,272,075,239.74	3,578,714,482.97
天津华苑项目	2014年	2016年	14.88亿	929,669,098.13	1,112,435,561.47
天津东丽湖项目	2014年	2020年	20.81亿	752,778,505.03	802,438,241.27
天津张家窝H地块	2014年	2017年	19.40亿	699,169,926.34	827,722,279.64
重庆特钢项目	2016年	2019年	15.00亿	323,030,336.16	347,491,351.34
重庆巴渝老街项目	2014年	2016年	19.00亿	776,788.62	1,004,460,533.22
荔湾区广钢新城一期项目	2015年	2017年	50.00亿	3,252,202,236.15	3,709,492,311.10
荔湾区广钢新城二期项目	2015年	2017年	86.42亿	1,647,402,117.10	3,543,956,014.44
番禺市桥项目	2014年	2016年	15.00亿	865,382,293.34	1,187,864,354.56
萝岗长岭居项目	2014年	2016年	12.90亿	606,951,138.31	730,300,695.74
海珠区石岗路项目	未开工	2018年	38.84亿		2,305,039,518.42
丰台科技园东区三期	2016年	2017年	30.65亿		1,867,205,054.28
闸北项目-C1地块	未开工	2018年	85.97亿		3,666,466,876.97
闸北项目-C2地块	未开工	2018年	61.45亿		5,376,742,839.77
金融街（静安）中心	2013年	2016年	27.00亿		2,322,531,789.09
合 计				37,948,153,467.03	52,026,710,714.49

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
B5富凯大厦	2002年	9,187,484.43			9,187,484.43
G2-6/7	2006年	18,215,435.85			18,215,435.85
大屯项目	2010年	501,942.37			501,942.37
金阳大厦	1997年	3,373,654.42			3,373,654.42
德胜H项目	2009年	6,071,677.13		6,071,677.13	
惠州巽寮湾滨海旅游度假区	2009/2015年	2,202,463,288.45	483,329,001.98	537,420,877.07	2,148,371,413.36
重庆嘉年华项目	2005年	21,240,741.44		26,554.63	21,214,186.81
重庆金融中心	2010/2011年	6,807,786.08		355,500.80	6,452,285.28
重庆融城华府项目	2011年	9,801,512.91		-10,072.87	9,811,585.78
津门项目	2010/2011年	91,750,941.37		54,827,866.79	36,923,074.58
津塔项目	2010/2011年	131,019,826.41		129,946,327.37	1,073,499.04
三羊居住区居住、商业项目	2009/2015年	152,886,734.34	23,527,779.96	84,290,073.27	92,124,441.03
德胜国际中心	2009年	33,602,181.58			33,602,181.58
大兴区黄村镇孙村项目	2012年	52,266,268.12		35,690,288.23	16,575,979.89
通州商务园项目	2012/2014年	441,105,141.30		217,273,530.71	223,831,610.59
天津大都会项目	2012/2013年	1,211,660,477.12		733,897,353.28	477,763,123.84
重庆金悦城项目	2012/2014年	51,994,621.98		6,925,272.42	45,069,349.56
天津世纪中心	2013/2015年	1,675,414,178.15	1,678,690,041.99	1,206,649,350.86	2,147,454,869.28
衙门口住宅项目	2013年	10,340,209.04		6,421,686.36	3,918,522.68
北七家	2013/2014年	68,665,953.49		54,516,250.11	14,149,703.38
重庆融景城项目	2013/2015年	3,636,352,223.68	1,857,108,300.39	2,259,820,786.75	3,233,639,737.32
金融街(月坛)中心	2014年	1,995,406,105.02	165,892,742.65	2,009,484,127.17	151,814,720.50
生物医药基地11号地	2014年	280,977,881.62		239,337,749.32	41,640,132.30
金融街(和平)中心	2014/2015年	341,129,768.62	1,496,554,548.52	1,465,943,972.58	371,740,344.56
大吉项目	2015年		3,389,356,074.83	1,646,901,013.67	1,742,455,061.16
京西/南宫项目	2015年		1,126,432,992.96	531,181,369.44	595,251,623.52
金融大厦	2015年		254,330,994.91		254,330,994.91
B9精装	2015年		237,372,017.78	237,372,017.78	
合 计		12,452,236,034.92	10,712,594,495.97	11,464,343,572.87	11,700,486,958.02

(4) 出租开发产品明细情况

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
B5富凯大厦地上	47,860,984.02		2,029,473.12	45,831,510.90
B5富凯大厦地下	15,739,837.48		459,288.96	15,280,548.52
C6通泰大厦	69,105,486.91		2,213,374.32	66,892,112.59
F4-D (北)	5,400,541.95		135,013.56	5,265,528.39
G2-6/7	199,646.79		5,745.24	193,901.55
B1地下	50,690,655.37		1,385,200.92	49,305,454.45
重庆嘉年华	5,024,615.33		58,327.07	4,966,288.26
凤池岛酒店公寓底层商铺	39,792,897.90		981,847.20	38,811,050.70
天津世纪中心		552,199,764.09		552,199,764.09
惠州巽寮湾滨海旅游度假区		152,533,591.60		152,533,591.60
津塔项目		129,946,327.37		129,946,327.37
津门项目		54,459,894.56		54,459,894.56
天津大都会项目		40,597,855.85		40,597,855.85
通州商务园项目		13,670,027.53		13,670,027.53
合 计	233,814,665.75	943,407,461.00	7,268,270.39	1,169,953,856.36

(5) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转回数	转销数	
重庆融景城项目	175,440,904.48	44,219,781.33		115,395,849.70	104,264,836.11
合 计	175,440,904.48	44,219,781.33		115,395,849.70	104,264,836.11

注：截至 2015 年 12 月 31 日重庆融景城项目可变现净值低于账面成本，本年计提存货跌价准备 44,219,781.33 元。

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴营业税	407,796,675.15	424,269,370.33
预缴土地增值税	300,071,979.61	382,704,246.55
预缴企业所得税	261,365,491.70	264,146,226.60
预缴城建税	27,732,522.65	29,151,420.41
预缴教育费附加	19,655,954.35	20,903,429.77
信托投资计划	313,687,429.75	313,687,429.75
其他	5,628,321.74	5,732,749.46
合 计	1,335,938,374.95	1,440,594,872.87

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	141,320,259.80		141,320,259.80
其中：按公允价值计量的	14,250,259.80		14,250,259.80
按成本计量的	127,070,000.00		127,070,000.00
合 计	141,320,259.80		141,320,259.80

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	153,610,874.38		153,610,874.38
其中：按公允价值计量的	35,540,874.38		35,540,874.38
按成本计量的	118,070,000.00		118,070,000.00
合 计	153,610,874.38		153,610,874.38

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	737,193.05
公允价值	14,250,259.80
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	10,134,800.07
已计提减值金额	

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
北京通州商务园开发建设有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00					18.75	
北京产权交易所有限公司	16,670,000.00			16,670,000.00					11.06	3,152,100.00
北京慕田峪长城施必得滑道娱乐有限公司	1,400,000.00			1,400,000.00					20.00	2,000,000.00
北京创新工场创业投资中心		9,000,000.00		9,000,000.00					7.24	
合 计	118,070,000.00	9,000,000.00		127,070,000.00						5,152,100.00

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
北京石开房地产开发有限公司	32,384,187.69			51,449.49						32,435,637.18	
北京博览奇石旅游开发有限责任公司	4,556,863.33									4,556,863.33	
小 计	36,941,051.02			51,449.49						36,992,500.51	
二、联营企业											
北京未来科技城昌融置业有限公司		30,000,000.00		-130,824.14						29,869,175.86	
北京未来科技城昌金置业有限公司		24,500,000.00		-978,824.77						23,521,175.23	
小 计		54,500,000.00		-1,109,648.91						53,390,351.09	
合 计	36,941,051.02	54,500,000.00		-1,058,199.42						90,382,851.60	

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	14,119,626,459.46	3,517,838,933.96		17,637,465,393.42
减: 投资性房地产减值准备				
合 计	14,119,626,459.46	3,517,838,933.96		17,637,465,393.42

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	其他	
一、成本合计	7,750,130,311.99		1,397,063,738.23				9,147,194,050.22
房屋建筑物	7,750,130,311.99		1,397,063,738.23				9,147,194,050.22
二、公允价值变动合计	6,369,496,147.47			2,120,775,195.73			8,490,271,343.20
房屋建筑物	6,369,496,147.47			2,120,775,195.73			8,490,271,343.20
三、账面价值合计	14,119,626,459.46		1,397,063,738.23	2,120,775,195.73			17,637,465,393.42
房屋建筑物	14,119,626,459.46		1,397,063,738.23	2,120,775,195.73			17,637,465,393.42

注: ①公司投资性房地产均位于商业繁华地段, 存在着较为活跃的房地产交易市场, 公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。

②公司投资性房地产本身有交易价格时, 由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价格或报价为基础, 确定其公允价值; 公司投资性房地产本身无交易价格时, 由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告, 以评估报告的估价结论作为公允价值。

③投资性房地产公允价值入账价值为在公允价值估测价格基础上扣除涉及的流转税和土地增值税后金额。

④公司于 2014 年 12 月 31 日召开的第七届董事会第十一次会议决议，金融街中心项目写字楼改扩建（A5 改扩建）部分准备长期持有，计入投资性房地产核算，采用公允价值计量。A5 改扩建项目原在开发成本采用成本法核算，账面价值为 963,047,132.48 元，于竣工日 2015 年 3 月 31 日转入投资性房地产核算，入账公允价值为 2,137,838,796.49 元，差额 1,174,791,664.01 元计入公允价值变动损益。

⑤公司于 2015 年 12 月 14 召开的第七届董事会第二十七次会议决议，大吉写字楼（北京金融街广安中心 C 地块部分写字楼）准备长期持有，计入投资性房地产核算，采用公允价值计量。大吉写字楼原在开发成本采用成本法核算，账面价值为 468,189,736.94 元，于竣工日 2015 年 12 月 24 日转入投资性房地产核算，入账公允价值为 760,666,365.02 元，差额 292,476,628.08 元计入公允价值变动损益。

（3）投资性房地产按项目披露

项 目	地理位置	建筑面积	当期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度
金融街购物中心	西城区金城坊街2号楼	91,164.53	224,127,955.94	3,288,273,961.54	3,300,257,613.77	0.36%
金树街底商	西城区金城坊街1号 3号 5号太平桥27号 西城区金城坊街7号 9号 11号	14,771.14	36,382,009.15	471,644,534.78	472,183,294.48	0.11%
金融街中心	西城区金融大街9号	141,641.50	367,352,760.78	2,903,605,961.81	5,437,704,309.29	87.27%
C3四合院	西城区金融大街甲23号	2,080.56	3,752,826.13	189,586,512.21	190,908,092.60	0.70%
E2四合院	西城区丁章胡同3号	2,234.79	10,411,618.44	262,746,879.68	265,365,694.16	1.00%
美晟国际广场项目	西城区西单北大街110号楼	48,977.93	30,760,388.62	1,915,505,813.04	1,916,075,013.04	0.03%
金融街（月坛）中心	西城区月坛南街	53,224.00		2,136,546,663.79	2,292,126,148.37	7.28%
德胜国际中心	西城区德外关厢德外危改中心区（KLM）	31,205.88	77,190,855.48	645,956,890.88	694,695,846.46	7.55%
天津环球金融中心	天津市和平区大沽北路2号	97,970.72	77,113,362.87	2,305,759,241.73	2,307,483,016.23	0.07%
大吉写字楼	菜市口东南角大吉片危改小区C、D	23,801.73			760,666,365.02	
合计				14,119,626,459.46	17,637,465,393.42	

注：金融街中心项目期末公允价值较期初公允价值增加 87.27%，主要系以上注④所述改扩建新增面积导致，期末评估单价较期初评估单价增长 8.7%。

（4）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
美晟国际广场项目	1,916,075,013.04	正在办理中
大吉写字楼	760,666,365.02	正在办理中
合 计	2,676,741,378.06	

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加			本年减少		年末余额
		购置	存货/在建工程转入	企业合并增加	处置或报废	其他转出	
一、原值合计	3,449,567,304.04	29,960,337.78	75,021,347.96	12,529,944.91	7,588,865.61		3,559,490,069.08
其中：房屋及建筑物	3,094,460,011.41	948,439.51	75,021,347.96				3,170,429,798.88
运输工具	30,810,328.96	2,282,793.09		462,845.54	45,000.00		33,510,967.59
办公设备	47,826,144.57	5,933,978.99		2,618,221.40	2,564,894.29		53,813,450.67
运营设备	257,353,956.78	20,225,908.34		2,615,632.49	4,843,319.98		275,352,177.63
其他	19,116,862.32	569,217.85		6,833,245.48	135,651.34		26,383,674.31
二、累计折旧和摊销	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	处置或报废	其他转出	—
累计折旧和摊销合计	578,000,366.60	98,019,291.38		5,029,422.12	7,098,627.82		673,950,452.28
其中：房屋及建筑物	352,098,941.96	69,965,448.57					422,064,390.53
运输工具	21,883,390.98	1,926,916.39		194,639.22	42,750.00		23,962,196.59
办公设备	28,389,977.24	5,031,555.79		1,771,901.22	2,339,768.59		32,853,665.66
运营设备	161,021,764.26	20,265,883.47		829,182.90	4,588,915.20		177,527,915.43
其他	14,606,292.16	829,487.16		2,233,698.78	127,194.03		17,542,284.07
三、减值准备	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	处置或报废	其他转出	—
减值准备合计							
其中：房屋及建筑物							
运输工具							
办公设备							
运营设备							
其他							
四、账面价值合计	2,871,566,937.44						2,885,539,616.80
其中：房屋及建筑物	2,742,361,069.45						2,748,365,408.35
运输工具	8,926,937.98						9,548,771.00
办公设备	19,436,167.33						20,959,785.01
运营设备	96,332,192.52						97,824,262.20
其他	4,510,570.16						8,841,390.24

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
慕田峪房屋建筑物	286,573,546.70	尚在办理中
喜来登会所	53,462,627.25	尚在办理中
美晟国际广场项目	22,064,682.00	尚在办理中
融景城配套设施	14,862,610.74	尚在办理中
凤池岛办公楼	9,221,030.50	尚在办理中
合 计	386,184,497.19	

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日, 本公司固定资产无账面价值高于可收回金额的情况。

11、在建工程

项 目	年 末 余 额			年 初 余 额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
慕田峪景观改造	11,284,322.26		11,284,322.26	2,975,000.64		2,975,000.64
合 计	11,284,322.26		11,284,322.26	2,975,000.64		2,975,000.64

12、无形资产

项 目	年初余额	本年增加金额			本年减少金额		年末余额
		购置	内部研发	企业合并增加	处置	其他转出	
一、账面原值	968,374,824.93	12,154,087.04		936,317.00			981,465,228.97
土地及海域使用权	909,118,677.50						909,118,677.50
软件系统	59,256,147.43	12,154,087.04		936,317.00			72,346,551.47
二、累计摊销	—	本年摊销	直接转入	企业合并增加	处置	其他转出	—
累计摊销合计	159,501,600.01	30,297,424.70		314,018.31			190,113,043.02
土地及海域使用权	134,549,817.93	21,714,324.83					156,264,142.76
软件系统	24,951,782.08	8,583,099.87		314,018.31			33,848,900.26
三、减值准备	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	处置	其他转出	—
减值准备合计							
土地及海域使用权							
软件系统							
四、账面价值合计	808,873,224.92						791,352,185.95
土地及海域使用权	774,568,859.57						752,854,534.74
软件系统	34,304,365.35						38,497,651.21

13、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装修费	2,334,500.34	2,041,803.98	1,803,251.12		2,573,053.20	
合 计	2,334,500.34	2,041,803.98	1,803,251.12		2,573,053.20	

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	157,782,315.00	39,445,578.75	248,205,389.08	62,051,347.28
出租开发产品摊销	23,429,191.08	5,857,297.77	23,429,191.08	5,857,297.77
可抵扣亏损	1,069,220,598.36	267,305,149.59	451,431,077.17	112,857,769.29
结转以后年度抵扣的费用	188,378,104.52	47,094,526.13	182,917,545.19	45,729,386.29
已预提尚未支付的各项费用	3,282,771,164.36	820,692,791.09	2,909,284,623.15	727,321,155.79
合 计	4,721,581,373.32	1,180,395,343.33	3,815,267,825.67	953,816,956.42

(2) 递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	13,513,066.75	3,378,266.71	34,129,570.68	8,532,392.69
投资性房地产公允价值变动及折旧	9,077,930,407.20	2,269,482,601.80	6,920,762,258.40	1,730,190,564.61
资产评估增值	6,681,234.04	1,670,308.51	6,681,234.04	1,670,308.51
小 计	9,098,124,707.99	2,274,531,177.02	6,961,573,063.12	1,740,393,265.81

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	107,132,983.12	14,866,756.96
可抵扣亏损	440,695,275.96	254,449,503.80
合 计	547,828,259.08	269,316,260.76

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项 目	年末余额	年初余额
2015年度		690,923.88
2016年度	776,809.99	776,809.99
2017年度	104,360,402.58	104,360,402.58
2018年度	80,052,976.15	80,052,976.15
2019年度	68,568,391.20	68,568,391.20
2020年度	186,936,696.04	
合 计	440,695,275.96	254,449,503.80

15、其他非流动资产

项 目	内 容	年末数	年初数
B1地下人防车库	地下人防车库	5,848,392.67	6,015,489.67
B5地下人防车库	地下人防车库	26,021,871.18	26,792,889.66
B7地下人防车库	地下人防车库	17,972,836.78	19,832,095.78
F2地下人防车库	地下人防车库	31,060,329.49	33,884,636.53
F7/9地下人防车库	地下人防车库	128,315,949.36	131,807,539.80
合 计		209,219,379.48	218,332,651.44

16、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	1,475,000,000.00	
保证借款	50,000,000.00	30,000,000.00
信用借款		500,000,000.00
合 计	1,525,000,000.00	530,000,000.00

17、应付账款

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	2,155,136,680.11	2,397,238,812.16
1-2年	1,183,173,589.58	1,012,153,521.41
2-3年	343,669,693.27	160,045,536.80
3年以上	356,358,920.42	463,296,840.91
合 计	4,038,338,883.38	4,032,734,711.28

注：公司的应付账款主要系房地产项目预提的工程成本和费用。

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	4,881,466,708.62	7,260,701,914.59
1-2年	2,716,983,386.29	1,242,836,182.98
2-3年	718,292,892.76	224,673,717.09
3年以上	301,193,169.71	84,238,548.72
合 计	8,617,936,157.38	8,812,450,363.38

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
法人一	2,509,500,000.00	项目尚未竣工决算
法人二	550,600,000.00	项目尚未竣工决算
法人三	188,410,000.00	项目尚未竣工决算
法人四	152,550,000.00	项目尚未竣工决算
法人五	128,189,520.00	项目尚未竣工决算
合 计	3,529,249,520.00	

(3) 大额预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间
大吉项目	5,574,199,520.00	3,340,839,520.00	2015/2018年
国家开发银行项目	188,410,000.00	188,410,000.00	2016年
通州商务园项目	163,553,440.91	94,170,576.63	2012/2016年
生物医药基地11号地	161,906,307.20	17,451,386.20	2014/2015年
三羊居住区居住、商业项目	57,939,213.00	110,350,921.28	2009/2016年
南苑项目		931,027,241.00	2017年
京西/南宫项目	51,743,825.00	991,259,558.00	2015/2017年
重庆融景城项目	926,810,489.14	344,056,903.64	2013/2018年
重庆金悦熙城项目		68,410,705.00	2016年
金融街（和平）中心	751,351,393.10	226,400,943.38	2015/2016年
天津世纪中心	186,154,491.83	76,872,781.83	2013/2015年
天津大都会项目	104,409,544.55	529,585,724.06	2012/2017年
天津张家窝H地块	2,702,493.00	250,530,060.00	2017年
天津华苑项目		102,589,518.16	2016年
惠州巽寮湾滨海旅游度假区项目	109,027,865.23	161,407,736.23	2009/2021年
番禺市桥项目		604,017,636.28	2016年
荔湾区广钢新城一期项目		155,111,886.00	2017年
萝岗长岭居项目		97,268,580.00	2016年
金融街（静安）中心		77,106,321.00	2016年
合 计	8,278,208,582.96	8,366,867,998.69	

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	202,588,561.32	640,055,689.44	694,250,677.94	148,393,572.82
二、离职后福利-设定提存计划	3,121,684.05	78,269,036.13	74,106,699.47	7,284,020.71
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	205,710,245.37	718,324,725.57	768,357,377.41	155,677,593.53

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	179,093,426.38	531,290,983.34	599,192,394.87	111,192,014.85
2、职工福利费		9,838,089.65	9,838,089.65	
3、社会保险费	660,918.74	33,574,412.07	31,100,406.62	3,134,924.19
其中：医疗保险费	609,150.31	30,163,159.99	27,935,073.95	2,837,236.35
工伤保险费	28,045.33	1,684,066.72	1,465,771.82	246,340.23
生育保险费	23,723.10	1,727,185.36	1,699,560.85	51,347.61
4、住房公积金	531,553.93	43,459,504.93	40,508,174.25	3,482,884.61
5、工会经费和职工教育经费	22,302,662.27	21,892,699.45	13,611,612.55	30,583,749.17
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	202,588,561.32	640,055,689.44	694,250,677.94	148,393,572.82

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	2,642,256.25	64,109,441.41	60,456,586.19	6,295,111.47
2、失业保险费	63,984.49	2,914,350.43	2,761,973.41	216,361.51
3、企业年金缴费	415,443.31	11,245,244.29	10,888,139.87	772,547.73
合 计	3,121,684.05	78,269,036.13	74,106,699.47	7,284,020.71

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的一定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

20、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
营业税	218,075,286.84	309,149,109.76
城建税	14,928,951.66	21,422,077.14
增值税	-1,665,910.13	-973,051.72
土地增值税	1,574,126,296.23	1,628,613,437.25
企业所得税	310,729,800.79	799,798,327.49
个人所得税	5,193,440.23	6,531,746.93
房产税	1,271,910.39	1,240,130.07
土地使用税	1,585,287.18	43,811.04
教育费附加	11,083,955.36	16,391,226.00
其他	5,726,437.68	1,404,463.62
合 计	2,141,055,456.23	2,783,621,277.58

21、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	2,861,146,681.11	4,272,520,874.23
1至2年	851,778,447.88	212,945,688.32
2至3年	79,467,406.78	84,735,486.35
3年以上	72,601,500.74	281,175,882.80
合 计	3,864,994,036.51	4,851,377,931.70

(2) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	2,986,180,028.38	3,876,740,603.85
投标、租赁保证金等	313,373,930.87	342,279,602.35
代收代缴契税、维修基金等	142,610,021.75	199,680,924.55
担保费	80,695,370.12	89,754,317.12
违约金	81,257,901.86	81,257,901.86
其他	260,876,783.53	261,664,581.97
合 计	3,864,994,036.51	4,851,377,931.70

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
保利房地产（集团）股份有限公司	392,670,138.85	股东借款及利息
上海亿兆投资集团有限公司	129,085,131.00	往来款
美晟国际广场项目延迟交房违约金	81,257,901.86	违约金
北京怀胜城市建设开发有限公司	15,500,000.00	股东借款
怀柔区国有资产公司	14,500,000.00	股东借款
合 计	633,013,171.71	

22、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款（附注六、23）	4,317,803,438.05	12,003,315,106.95
1年内到期的应付债券（附注六、24）	2,017,750,000.00	
合 计	6,335,553,438.05	12,003,315,106.95

23、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	2,585,000,000.00	1,520,000,000.00
抵押借款	17,722,470,097.49	23,002,687,558.04
保证借款	10,359,900,000.00	6,145,000,000.00
信用借款	5,396,600,000.00	7,160,600,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、22）	4,317,803,438.05	12,003,315,106.95
合 计	31,746,166,659.44	25,824,972,451.09

注：①质押借款系本公司以子公司上海杭钢嘉杰置业有限公司 100%股权以及子公司上海静盛房地产开发有限公司 100%股权向银行提供质押担保。

②抵押借款明细详见“附注六、44 所有权或使用权受限制的资产”。

③保证借款中由北京金融街投资（集团）有限公司提供担保的金额为 769,990.00 万元，详见“附注十一、5、（3）关联担保情况”，由本公司为子公司提供担保的金额为 266,000.00 万元。

24、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2015年第一期中期票据	2,800,000,000.00	2015-1-29	5年	2,800,000,000.00	
2015年第二期中期票据	2,400,000,000.00	2015-4-27	5年	2,400,000,000.00	
2015年境外人民币债券	1,500,000,000.00	2015-6-17	3年	1,500,000,000.00	
2015年度第一期公募债 (品种一)	4,000,000,000.00	2015-8-20	6年	4,000,000,000.00	
2015年度第一期公募债 (品种二)	1,000,000,000.00	2015-8-20	10年	1,000,000,000.00	
2015年度第二期公募债	4,000,000,000.00	2015-8-31	7年	4,000,000,000.00	
2015年度非公开公司债	2,000,000,000.00	2015-10-15	1年	2,000,000,000.00	
减：一年内到期部分年末 余额（附注六、22）	2,000,000,000.00	2015-10-15	1年	2,000,000,000.00	
合 计	15,700,000,000.00			15,700,000,000.00	

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	折/溢价摊销	期末余额
2015年度第一期中期票据	2,800,000,000.00	123,200,000.00	-14,176,427.28	2,909,023,572.72
2015年度第二期中期票据	2,400,000,000.00	79,840,000.00	-13,285,156.25	2,466,554,843.75
2015年境外人民币债券	1,500,000,000.00	1,273,500.00	-15,244,399.56	1,486,029,100.44
2015年度第一期公募债 (品种一)	4,000,000,000.00	64,000,000.00	-9,370,046.80	4,054,629,953.20
2015年度第一期公募债 (品种二)	1,000,000,000.00	17,500,000.00	-2,897,027.22	1,014,602,972.78
2015年度第二期公募债	4,000,000,000.00	56,533,333.33	-11,498,009.35	4,045,035,323.98
2015年度非公开公司债	2,000,000,000.00	20,000,000.00	-2,250,000.00	2,017,750,000.00
减：一年内到期部分年末 余额（附注六、22）	2,000,000,000.00	20,000,000.00	-2,250,000.00	2,017,750,000.00
合 计	15,700,000,000.00	342,346,833.33	-66,471,066.46	15,975,875,766.87

25、股本

项 目	年初数		本年增减变动(+、-)				年末数	
	金额	比例 (%)	发行 新股	公积金 转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份								
1. 国家持股								
2. 国有法人持股								
3. 其他内资持股	2,946,198	0.10			-976,226	-976,226	1,969,972	0.07
其中：境内法人持股	2,946,198	0.10			-976,226	-976,226	1,969,972	0.07
境内自然人持股								
4. 外资持股								
其中：境外法人持股								
境外自然人持股								
有限售条件股份合计	2,946,198	0.10			-976,226	-976,226	1,969,972	0.07
二、无限售条件股份								
1. 人民币普通股	2,985,983,709	99.90			976,226	976,226	2,986,959,935	99.93
2. 境内上市的外资股								
3. 境外上市的外资股								
4. 其他								
无限售条件股份合计	2,985,983,709	99.90			976,226	976,226	2,986,959,935	99.93
三、股份总数	2,988,929,907	100.00					2,988,929,907	100.00

26、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	7,076,914,432.02		219,104,549.48	6,857,809,882.54
其他资本公积	26,445,302.73			26,445,302.73
合 计	7,103,359,734.75		219,104,549.48	6,884,255,185.27

注：本期收购少数股东股权冲减资本溢价 219,104,549.48 元，详见附注八、2。

27、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归 属于少 数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
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	60,650,425.96	-5,526,584.20	16,302,024.34	-5,154,125.98	-16,674,482.56		43,975,943.40
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	25,597,178.01	-4,314,479.58	16,302,024.34	-5,154,125.98	-15,462,377.94		10,134,800.07
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额		-1,212,104.62			-1,212,104.62		-1,212,104.62
存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额	35,053,247.95						35,053,247.95
其他综合收益合计	60,650,425.96	-5,526,584.20	16,302,024.34	-5,154,125.98	-16,674,482.56		43,975,943.40

28、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	1,093,850,884.58	3,866,219.86		1,097,717,104.44
合 计	1,093,850,884.58	3,866,219.86		1,097,717,104.44

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

29、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	12,970,305,774.25	11,053,242,136.53	
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	12,970,305,774.25	11,053,242,136.53	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	2,253,185,469.54	2,927,455,188.84	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	3,866,219.86	253,621,598.87	母公司净利润的10%
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	747,232,476.75	756,769,952.25	
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	14,472,392,547.18	12,970,305,774.25	

注：根据 2015 年 4 月 23 日经本公司 2014 年度股东大会批准的《公司 2014 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，以截止 2014 年 12 月 31 日的公司总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.5 元(含税)，共计 747,232,476.75 元。

30、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	15,564,750,045.63	22,033,097,617.77
其他业务收入		2,788,121.21
营业收入合计	15,564,750,045.63	22,035,885,738.98
主营业务成本	10,886,817,123.04	15,284,694,681.43
其他业务成本		2,730,681.10
营业成本合计	10,886,817,123.04	15,287,425,362.53

(2) 主营业务（业务分部）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	14,005,628,979.00	10,424,315,430.89	20,782,542,685.44	14,848,562,238.00
物业出租	926,068,526.60	75,228,789.60	697,265,343.58	66,581,490.18
物业经营	555,804,754.59	346,383,574.61	511,675,069.97	337,642,896.62
其他收入	77,247,785.44	40,889,327.94	41,614,518.78	31,908,056.63
合 计	15,564,750,045.63	10,886,817,123.04	22,033,097,617.77	15,284,694,681.43

31、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	779,483,346.92	1,107,294,418.62
城市维护建设税	52,856,776.49	71,906,061.00
教育费附加	38,932,693.48	55,224,895.06
土地增值税	605,583,599.27	585,679,398.79
其他	2,058,070.60	1,828,146.69
合 计	1,478,914,486.76	1,821,932,920.16

32、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	141,617,682.90	111,635,849.37
办公事务及业务活动费	381,731,687.13	236,425,187.90
其他	27,520,257.30	27,112,301.63
合 计	550,869,627.33	375,173,338.90

33、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费用	254,942,166.84	307,829,851.71
办公事务及业务活动费	116,570,416.79	120,571,605.49
物业管理租赁费	45,821,387.14	43,501,957.39
税金	163,527,266.44	122,733,395.54
其他	35,291,559.64	28,489,593.75
合 计	616,152,796.85	623,126,403.88

34、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	3,187,465,365.57	2,703,043,251.19
减：利息收入	97,030,156.14	142,098,629.13
减：利息资本化金额	2,192,312,625.68	1,921,920,596.84
汇兑损益	3,578.29	60,010.40
减：汇兑损益资本化金额		
其他	10,006,617.43	7,912,174.86
合 计	908,132,779.47	646,996,210.48

35、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	86,073,607.19	42,577,680.79
存货跌价损失	44,219,781.33	175,440,904.48
合 计	130,293,388.52	218,018,585.27

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,120,775,195.73	1,029,674,446.55
合 计	2,120,775,195.73	1,029,674,446.55

37、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,058,199.42	414,068.33
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,152,100.00	5,344,450.68
处置可供出售金融资产取得的投资收益	22,762,206.92	
银行保本理财产品取得的投资收益	10,432,065.22	17,597,260.28
信托投资计划取得的投资收益	37,338,672.23	
合 计	74,626,844.95	23,355,779.29

38、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
征地补偿款	26,000,000.00	104,000,000.00	26,000,000.00
非流动资产处置利得合计	55,321.10	103,198.67	55,321.10
其中：固定资产处置利得	55,321.10	103,198.67	55,321.10
政府补助（详见下表）	7,492,510.23	1,799,010.33	7,492,510.23
其他	14,402,841.54	13,247,545.95	14,402,841.54
合 计	47,950,672.87	119,149,754.95	47,950,672.87

注：征地补偿款系收取中国人民银行机关事务管理局的补偿款。

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与收益相关
政府税源奖励款		1,320,000.00	
改造补助	3,460,600.00		3,460,600.00
景区补贴	2,008,647.50		2,008,647.50
其他	2,023,262.73	479,010.33	2,023,262.73
合 计	7,492,510.23	1,799,010.33	7,492,510.23

39、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	313,452.83	383,846.01	313,452.83
其中：固定资产处置损失	313,452.83	383,846.01	313,452.83
违约金		2,054,811.43	
对外捐赠支出	15,400,000.00	154,000.00	15,400,000.00
其他	13,359,671.61	13,672,842.78	13,359,671.61
合 计	29,073,124.44	16,265,500.22	29,073,124.44

40、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	630,080,359.79	1,399,630,942.38
递延所得税调整	312,713,650.28	-293,041,370.15
合 计	942,794,010.07	1,106,589,572.23

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	3,207,849,432.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	801,962,358.19
子公司适用不同税率的影响	3,460,140.27
调整以前期间所得税的影响	31,180,543.12
非应税收入的影响	-1,284,414.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,643,720.88
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	72,831,662.46
所得税费用	942,794,010.07

41、其他综合收益

详见附注六、27。

42、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来	1,528,200,909.23	877,784,696.06
利息收入	97,030,156.14	142,098,629.13
政府补贴收入	7,492,510.23	1,799,010.33
征地补偿款	26,000,000.00	104,000,000.00
其他	18,334,590.96	13,099,385.81
合 计	1,677,058,166.56	1,138,781,721.33

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
往来	3,308,830,606.41	645,339,993.28
营业费用-大额	360,447,636.72	299,621,732.71
管理费用-大额	151,422,719.53	120,840,076.20
金融机构手续费	10,006,617.43	7,912,174.86
捐赠支出	15,400,000.00	
其他	12,220,721.94	21,083,256.26
合 计	3,858,328,302.03	1,094,797,233.31

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
回购股份支付价款及相关费用		252,174,852.77
收购子公司少数股权款	866,594,149.00	
银行存款质押存单	1,480,000,000.00	
合 计	2,346,594,149.00	252,174,852.77

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,265,055,422.70	3,112,537,826.10
加: 资产减值准备	130,293,388.52	218,018,585.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	98,019,291.38	99,261,577.34
无形资产摊销	30,297,424.70	27,100,706.28
长期待摊费用摊销	1,803,251.12	445,610.89
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)	258,131.73	280,647.34
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-2,120,775,195.73	-1,029,674,446.55
财务费用(收益以“-”号填列)	995,156,318.18	781,182,664.75
投资损失(收益以“-”号填列)	-74,626,844.95	-23,355,779.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-226,578,386.91	-548,326,166.45
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	539,292,037.19	252,893,368.19
存货的减少(增加以“-”号填列)	-11,446,810,456.43	-3,002,955,072.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,113,832,032.56	-2,139,603,190.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,919,123,037.27	1,931,013,995.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-12,841,570,688.33	-321,179,673.20
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	7,063,148,911.92	8,061,919,611.37
减: 现金的年初余额	8,061,919,611.37	9,774,054,408.66
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-998,770,699.45	-1,712,134,797.29

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	643,357,155.22
其中：上海静盛房地产开发有限公司	632,387,155.22
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	10,970,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	22,963,290.26
其中：上海静盛房地产开发有限公司	10,027,721.58
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	12,935,568.68
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	620,393,864.96

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	7,063,148,911.92	8,061,919,611.37
其中：库存现金	486,083.31	344,602.96
可随时用于支付的银行存款	7,054,213,617.01	8,052,364,870.54
可随时用于支付的其他货币资金	8,449,211.60	9,210,137.87
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	7,063,148,911.92	8,061,919,611.37
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		

44、所有权或使用权受限制的资产

用于抵押担保的资产	年末账面价值	年初账面价值	科目	受限原因
F2、F4项目部分土地使用权和房屋所有权	460,564,589.74	471,503,046.70	无形资产、固定资产	用于借款抵押
金融街购物中心部分土地使用权和房屋所有权	3,300,257,613.77	3,288,273,961.52	投资性房地产	用于借款抵押
德胜国际中心B座部分土地使用权和房屋所有权	694,695,846.46	645,956,890.88	投资性房地产	用于借款抵押
富凯大厦房屋建筑物所有权	70,299,543.85	72,788,305.93	存货	用于借款抵押
金融街（月坛）中心土地使用权和房屋所有权		4,131,952,768.83	存货、投资性房地产	用于借款抵押
A5土地使用权和房屋所有权	3,205,032,941.80	2,903,605,961.81	投资性房地产	用于借款抵押
里兹酒店土地使用权和房屋所有权	501,455,348.05	516,500,550.67	无形资产、固定资产	用于借款抵押
通州商务园项目部分土地使用权	569,423,284.68	615,189,293.69	存货	用于借款抵押
天津世纪中心土地使用权及在建工程	2,699,654,633.37	3,166,247,653.90	存货	用于借款抵押
金融街（和平）中心部分地块土地及在建工程	1,306,855,087.22	2,447,799,536.88	存货	用于借款抵押
天津大都会项目部分土地使用权及在建工程	2,533,505,152.62	2,256,588,755.81	存货	用于借款抵押
津门酒店部分土地使用权和房屋所有权	859,418,799.51	880,654,686.69	无形资产、固定资产	用于借款抵押
惠州部分土地使用权及在建工程	1,138,085,921.83	1,264,434,932.40	存货	用于借款抵押
重庆融景城项目部分土地使用权及在建工程	869,450,717.03	1,465,363,810.24	存货	用于借款抵押
金融街海伦中心项目在建工程	3,578,714,482.97	2,372,286,136.15	存货	用于借款抵押
天津张家窝H地块部分土地使用权及在建工程	827,722,279.64		存货	用于借款抵押
天津华苑项目土地使用权及在建工程	1,112,435,561.47		存货	用于借款抵押
京西及南宫项目土地使用权及在建工程	5,345,450,565.58		存货	用于借款抵押
荔湾区广钢新城一期项目部分在建工程	41,365,600.00		存货	用于借款抵押
番禺市桥项目部分在建工程	142,788,022.93		存货	用于借款抵押
萝岗长岭居项目在建工程	29,434,938.61		存货	用于借款抵押
上海静安项目土地使用权及在建工程	2,322,531,789.09		存货	用于借款抵押
美晟国际广场	1,916,075,013.04		投资性房地产	用于借款抵押
南苑项目土地使用权和在建工程	4,899,145,845.70		存货	用于借款抵押
银行存款定期存单	1,480,000,000.00		银行存款	用于借款质押

45、外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			1,391,216.38
其中：美元	150,996.49	6.49360	980,510.81
港元	487,740.00	0.83778	408,618.82
新加坡元	453.48	4.58750	2,080.34
加拿大元	1.37	4.68140	6.41

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
上海静盛房地产开发有限公司	2015年3月	123,252,982.25	100.00	现金购买	2015年3月
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	2015年11月	10,970,000.00	100.00	现金购买	2015年11月

(续)

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
上海静盛房地产开发有限公司	取得控制权		-14,242,243.31
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	取得控制权	1,849,478.93	-8,414,029.59

(2) 合并成本及商誉

项目	上海静盛房地产开发有限公司	北京金禧丽景酒店管理有限责任公司
合并成本：		
现金	123,252,982.25	10,970,000.00
合并成本合计	123,252,982.25	10,970,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	123,252,982.25	10,970,000.00
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海静盛房地产开发有限公司		北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	10,027,721.58	10,027,721.58	12,935,568.68	12,935,568.68
应收账款			5,291,171.31	5,291,171.31
预付账款			933,889.97	933,889.97
其他应收款			29,139,966.21	29,139,966.21
存货	2,124,782,061.71	2,010,798,980.33	2,340,671.52	2,340,671.52
固定资产			7,500,522.79	7,500,522.79
无形资产			622,298.69	622,298.69
长期待摊费用			126,412.23	126,412.23
递延所得税资产	248,080.79	248,080.79		
负债：				
应付账款			5,682,818.30	5,682,818.30
预收账款			1,114,561.19	1,114,561.19
应付职工薪酬			9,653,053.56	9,653,053.56
应交税费	29,908.50	29,908.50	783,325.88	783,325.88
其他应付款	2,011,774,973.33	2,011,774,973.33	30,686,742.47	30,686,742.47
净资产	123,252,982.25	9,269,900.87	10,970,000.00	10,970,000.00
减：少数股东权益				
取得的净资产	123,252,982.25	9,269,900.87	10,970,000.00	10,970,000.00

2、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设 1 家二级子公司

经天津市武清区市场和质量监督管理局批准，公司与天津新技术产业园区武清开发总公司共同出资设立天津融都（天津）置业有限公司，于 2015 年 3 月取得天津市武清区市场和质量监督管理局换发的 120222000321179 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 50,000 万元，本公司持股比例为 80%。

(2) 本期新设 4 家三级子公司

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司北京金融街房地产顾问有限公司和北京金融街物业管理有限责任公司共同出资组建金融街升达（北京）科技有限公司，于 2015 年 7 月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的

91110102344396678E 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 2,000 万元，其中北京金融街房地产顾问有限公司持股比例为 90%，北京金融街物业管理有限责任公司持股 10%。

经北京市工商行政管理局西城分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司和北京万科企业有限公司共同出资组建北京金丰融晟投资管理有限公司，于 2015 年 7 月取得北京市工商行政管理局西城分局换发的 110102019432924 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，其中金融街长安（北京）置业有限公司持股比例为 50%，北京万科企业有限公司持股 50%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司出资设立上海融展置地有限公司，于 2015 年 8 月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的 310108000606096 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，金融街（上海）投资有限公司持股比例为 100%。

经广州市海珠区工商行政管理局批准，由全资子公司金融街广州置业有限公司组建广州融辰置业有限公司，于 2015 年 10 月取得广州市海珠区工商行政管理局换发的 91440105MA59AC0K5W 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，金融街广州置业有限公司持股比例为 100%。

（3）本期新设 3 家四级子公司

经北京市工商行政管理局丰台分局批准，由全资子公司金融街长安（北京）置业有限公司下属非全资子公司北京金丰融晟投资管理有限公司出资组建北京金丰万晟置业有限公司，于 2015 年 8 月取得北京市工商行政管理局丰台分局换发的 110106019784298 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，北京金丰融晟投资管理有限公司持股比例为 100%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司下属全资子公司上海融展置地有限公司出资组建上海融兴置地有限公司，于 2015 年 9 月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的 310108000607576 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，上海融展置地有限公司持股比例为 100%。

经上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局批准，由全资子公司金融街（上海）投资有限公司下属全资子公司上海融展置地有限公司出资组建上海融御置地有限公司，于 2015 年 9 月取得上海市工商行政管理局闸北区市场监督管理局换发的 310108000607568 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 10,000 万元，上海融展置地有限公司持股比例为 100%。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	备注
				直接	间接		
金融街（北京）置业有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街11号金融街公寓G座302室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街（天津）置业有限公司	天津市	天津市和平区烟台道62号427室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街津门（天津）置业有限公司	天津市	天津市和平区四平东道79号311	房地产开发	99.96	0.04	直接设立	二级子公司
金融街津塔（天津）置业有限公司	天津市	天津市和平区大沽北路2号-4516	房地产开发	9.50	90.50	直接设立	三级子公司
金融街重庆置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路88号融景中心B塔25层	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街惠州置业有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮湾度假村	房地产开发	91.28		直接设立	二级子公司
北京金融街里兹置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街丙17号11层	房地产开发、住宿、中西餐、酒等	100.00		直接设立	二级子公司
北京金融街购物中心有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街2号	房地产开发、销售日用百货等	100.00		直接设立	二级子公司
北京金融街房地产顾问有限公司	北京市	北京市西城区金融大街33号B座1101	房地产信息咨询	100.00		直接设立	二级子公司
惠州巽寮湾游艇会有限公司	惠州市	广东省惠东县巽寮镇红螺湾至哨所山一带	室外体育设施场地租赁、室外体育健身		91.28	直接设立	三级子公司
金融街长安（北京）置业有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街208号2层206室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
北京金融街资产管理有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街3号B1-1	投资管理、投资咨询	100.00		直接设立	二级子公司
北京天石基业房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区体育场南路2号景阳宏昌大厦六层606	房地产开发	51.00		直接设立	二级子公司
北京金晟惠房地产开发有限公司	北京市	北京市西城区金城坊街3号B1-3	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市和平区南京路235号河川大厦第一座6D-601	房地产开发		50.00	直接设立	三级子公司
金融街（北京）商务园置业有限公司	北京市	北京市通州区新华北路55号518室	房地产开发	80.00		直接设立	二级子公司

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	备注
				直接	间接		
金融街重庆融拓置业有限公司	重庆市	重庆市江北区建新东路88号融景中心B塔25层	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
金融街（北京）置地有限公司	北京市	北京市西城区广安门内大街208号2层211室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街融拓(天津)置业有限公司	天津市	天津市南开区红旗路与天拖北道交口西北侧慧谷大厦1813室	房地产开发		77.27	直接设立	三级子公司
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇政府东配楼105室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街融展（天津）置业有限公司	天津市	天津市和平区西宁道81号增1号103、104室	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
融信(天津)投资管理有限公司	天津市	天津港保税区海滨十路129号A4059	投资管理	100.00		直接设立	二级子公司
金融街购物中心（天津）有限公司	天津市	天津市和平区西宁道81号增1号105	销售日用百货		100.00	直接设立	三级子公司
金融街融通（北京）置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街33号B座616室	房地产开发	51.00		直接设立	二级子公司
北京金石融景房地产开发有限公司	北京市	北京市石景山区阜石路165号院3号楼606	房地产开发	80.00		直接设立	二级子公司
金融街广安（北京）置业有限公司	北京市	北京市西城区建学胡同36号2幢005	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融玺置业有限公司	重庆市	重庆九龙坡区九龙园区C区号标准厂房（一期）6号楼7楼	房地产开发		74.66	直接设立	三级子公司
金融街融辰（北京）置业有限公司	北京市	北京市西城区金融大街9号楼1层109室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街广州置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路二巷7号之一自编1号	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司
金融街控股（香港）有限公司	香港	香港中环花园道3号中国工商银行大厦16楼	投资、融资	100.00		直接设立	二级子公司
金融街（上海）投资有限公司	上海市	上海自由贸易试验区加枫路26号第六层610室	投资管理	100.00		直接设立	二级子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司	天津市	天津市西青区张家窝镇董甸路6号303室	房地产开发		50.00	直接设立	四级子公司
广州融御置业有限公司	广州市	广州市番禺区市桥街德兴路282号首层	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
广州金融街融展置业有限公司	广州市	广州市中新广州知识城凤凰三路17号自编5栋448室	房地产开发	100.00		直接设立	二级子公司

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	备注
				直接	间接		
广州融方置业有限公司	广州市	广州市荔湾区鹤洞路二巷7号之一自编8号	房地产开发		50.00	直接设立	三级子公司
金融街重庆融航置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥108号1幢负3库房	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
重庆金铎置业有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区小杨公桥108号1幢	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
Start Plus Investments limited (啟添投资有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资		100.00	直接设立	三级子公司
Power Strive Limited (振威有限公司)	英属维京群岛	英属维京群岛	投资、融资		100.00	直接设立	三级子公司
Stepmount Limited(晋步有限公司)	香港	SUITES 1604-6 CBC TOWER 3 Garden RD Central HONG KONG	投资、融资		100.00	直接设立	四级子公司
北京慕田峪兴旺商品市场有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪长城风景名胜游览服务中心D7号	销售日用百货		70.00	直接设立	三级子公司
北京金天恒置业有限公司	北京市	北京市丰台区永外大红门南里12号楼411室	房地产开发		50.00	直接设立	三级子公司
北京德胜投资有限责任公司	北京市	北京市西城区德胜门外大街36号楼5层2单元510(德胜园区)	房地产开发	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京怡泰汽车修理有限责任公司	北京市	北京市西城区西绦胡同63号	汽车修理	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京金融街奕兴置业有限公司	北京市	北京市大兴区亦庄镇东工业区北京大富源建筑市政工程有限公司院内1幢206号	房地产开发	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京奕环天和置业有限公司	北京市	北京市大兴区黄村镇南六环路西磁各庄立交桥南200米(中轴路东侧)	房地产开发	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪村	房地产开发	70.00		非同一控制下合并	二级子公司
北京市慕田峪长城缆车服务有限公司	北京市	北京市怀柔区慕田峪	旅游服务业		80.00	非同一控制下合并	三级子公司
上海杭钢嘉杰实业有限公司	上海市	上海市虹口区飞虹路360弄9号3608A室	房地产开发	100.00		非同一控制下合并	二级子公司
天津恒通华创置业有限公司	天津市	天津滨海高新区滨海科技园日新道188号3号孵化楼4-A-77室	房地产开发		90.00	非同一控制下合并	三级子公司
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	天津市	天津市东丽区东丽湖(旅游开发公司内)	房地产开发		51.00	非同一控制下合并	三级子公司

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	备注
				直接	间接		
广州融辰置业有限公司	广州市	广州市海珠区工业大道中广纸丙外街29号	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
上海静盛房地产开发有限公司	上海市	上海市静安区昌平路363号5楼550室	房地产开发	100.00		非同一控制下企业合并	二级子公司
金融街升达（北京）科技有限公司	北京市	北京市西城区金融大街33号601室	技术开发、技术咨询		90.00	直接设立	三级子公司
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	北京市	北京市西城区金融大街甲26号顺成饭店5层中厅	餐饮服务、物业管理		91.28	非同一控制下企业合并	三级子公司
京津融都（天津）置业有限公司	天津市	天津市武清区高村镇高王路西侧90号116-6（集中办公区）	房地产开发项目筹	80.00		直接设立	二级子公司
北京金丰融晟投资管理有限公司	北京市	北京市西城区金融大街9号楼等2幢甲9号楼10层1001-31	投资管理		50.00	直接设立	三级子公司
北京金丰万晟置业有限公司	北京市	北京市丰台区星火路9号1幢三层301-A室(园区)	房地产开发		50.00	直接设立	四级子公司
上海融展置地有限公司	上海市	上海市闸北区共和路169号2层44室	房地产开发		100.00	直接设立	三级子公司
上海融兴置地有限公司	上海市	上海市闸北区共和路169号2层52室	房地产开发		100.00	直接设立	四级子公司
上海融御置地有限公司	上海市	上海市闸北区共和路169号2层53室	房地产开发		100.00	直接设立	四级子公司

注：①持有半数但仍控制被投资单位并将其纳入合并报表范围的依据：公司派驻的董事在董事会表决权中占控制地位，能够控制被投资单位的财务和经营政策，且无其他可能引起控制权变更的情况。

②上述“持股比例”计算原则：按照本公司最终在各子公司的净资产中所享有的权益比例填列。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
金融街惠州置业有限公司	8.72	(6,805,549.02)		31,030,836.72
天津盛世鑫和置业有限公司	50.00	41,356,856.72		947,367,814.59
金融街(北京)商务园置业有限公司	20.00	8,737,869.33		90,100,190.06
金融街融拓(天津)置业有限公司	22.73	(9,018,887.64)	32,824,958.67	207,338,479.14
北京金石融景房地产开发有限公司	20.00	(19,003,989.75)		177,309,469.88
金融街重庆融玺置业有限公司	25.34	(1,136,436.02)		16,250,123.30
广州融方置业有限公司	50.00	(5,106,981.54)		894,893,018.46
北京金天恒置业有限公司	50.00	(5,692,442.80)		643,509,141.74
天津恒通华创置业有限公司	10.00	(126,896.14)		26,252,473.31
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	49.00	(602,127.84)		343,220,122.04
北京金丰融晟投资管理有限公司	50.00	(471,333.80)		49,528,666.20

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,811,443,725.66	533,661,195.68	4,345,104,921.34	3,789,246,702.02	200,000,000.00	3,989,246,702.02
天津盛世鑫和置业有限公司	5,128,457,424.91	4,649,577.17	5,133,107,002.08	1,970,371,372.91	1,268,000,000.00	3,238,371,372.91
金融街(北京)商务园置业有限公司	1,263,183,423.77	47,215,558.36	1,310,398,982.13	859,898,031.81		859,898,031.81
金融街融拓(天津)置业有限公司	2,879,283,986.04	17,543,329.50	2,896,827,315.54	1,987,539,857.68		1,987,539,857.68
北京金石融景房地产开发有限公司	6,661,738,247.59	23,497,026.79	6,685,235,274.38	3,798,687,925.00	2,000,000,000.00	5,798,687,925.00
金融街重庆融玺置业有限公司	620,745,551.01	182,681.97	620,928,232.98	416,799,885.30	140,000,000.00	556,799,885.30
广州融方置业有限公司	3,565,273,081.32	4,428,990.97	3,569,702,072.29	1,779,916,035.38		1,779,916,035.38
北京金天恒置业有限公司	5,863,175,261.60	4,763,530.17	5,867,938,791.77	980,920,508.30	3,600,000,000.00	4,580,920,508.30
天津恒通华创置业有限公司	1,284,178,422.94	74,578.90	1,284,253,001.84	595,856,113.69	396,000,000.00	991,856,113.69
金融街东丽湖(天津)置业有限公司	261,288,250.27	788,398.86	262,076,649.13	118,381,931.20		118,381,931.20
北京金丰融晟投资管理有限公司	1,912,869,243.47	279,029.61	1,913,148,273.08	1,814,090,940.67		1,814,090,940.67

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
金融街惠州置业有限公司	3,951,825,832.82	468,860,087.79	4,420,685,920.61	3,359,882,414.40	626,900,000.00	3,986,782,414.40
天津盛世鑫和置业有限公司	4,818,469,910.50	2,101,120.28	4,820,571,030.78	2,008,549,115.05	1,000,000,000.00	3,008,549,115.05
金融街（北京）商务园置业有限公司	1,293,017,680.88	32,508,817.08	1,325,526,497.96	348,153,266.17	570,561,628.12	918,714,894.29
金融街融拓(天津)置业有限公司	3,759,723,850.48	19,017,243.99	3,778,741,094.47	1,622,275,292.39	1,061,500,000.00	2,683,775,292.39
北京金石融景房地产开发有限公司	4,675,256,659.62	4,892,496.40	4,680,149,156.02	2,498,581,857.89	1,200,000,000.00	3,698,581,857.89
金融街重庆融玺置业有限公司	427,208,409.17	490,968.89	427,699,378.06	312,486,278.92	46,600,000.00	359,086,278.92
广州融方置业有限公司	1,657,402,117.10		1,657,402,117.10	1,647,402,117.10		1,647,402,117.10
北京金天恒置业有限公司	4,241,779,181.37	793,967.97	4,242,573,149.34	4,244,169,980.26		4,244,169,980.26
天津恒通华创置业有限公司	962,523,536.72	340,123.78	962,863,660.50	699,069,966.00		699,069,966.00
金融街东丽湖（天津）置业有限公司	789,602,021.65	1,004,030.01	790,606,051.66	88,927,990.68		88,927,990.68
北京金丰融晟投资管理有限公司						

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
金融街惠州置业有限公司	724,622,581.39	-78,045,286.89	-78,045,286.89	704,035,185.28	693,902,716.84	-24,319,027.74	-24,319,027.74	-49,479,227.32
天津盛世鑫和置业有限公司	937,778,464.03	82,713,713.44	82,713,713.44	345,720,413.40	855,895,844.72	135,226,508.34	135,226,508.34	-185,036,824.77
金融街（北京）商务园置业有限公司	317,857,431.34	43,689,346.65	43,689,346.65	136,669,211.57	357,693,482.68	51,560,494.38	51,560,494.38	-98,808,487.92
金融街融拓(天津)置业有限公司	784,229,422.38	-39,678,344.22	-39,678,344.22	293,081,553.27	1,800,801,017.20	272,951,159.94	272,951,159.94	261,748,559.00
北京金石融景房地产开发有限公司	483,494,900.00	-95,019,948.75	-95,019,948.75	-791,221,663.43		-15,571,806.05	-15,571,806.05	-1,180,721,262.58
金融街重庆融玺置业有限公司	500.00	-4,484,751.46	-4,484,751.46	-64,639,700.38		-1,386,600.86	-1,386,600.86	-93,827,331.90
广州融方置业有限公司		-10,213,963.09	-10,213,963.09	-1,776,290,465.61				
北京金天恒置业有限公司		-11,384,885.61	-11,384,885.61	-3,981,887,997.34		-1,596,830.92	-1,596,830.92	21,478,691.94
天津恒通华创置业有限公司		-6,591,139.68	-6,591,139.68	-313,733,987.67		-1,011,972.17	-1,011,972.17	5,505,723.57
金融街东丽湖（天津）置业有限公司		-1,228,832.32	-1,228,832.32	1,484,806.12		-593,474.01	-593,474.01	8,327,427.61
北京金丰融晟投资管理有限公司		-942,667.59	-942,667.59	-57,175,662.50				

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2015 年 6 月，根据金融街融展（天津）置业有限公司股东会决议，金融街（天津）置业有限公司以货币出资 866,594,149.00 元溢价收购全部其他少数股东持有的 49% 股权，溢价部分 219,104,549.48 元冲减资本公积。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	金融街融展（天津）置业有限公司
购买成本	
— 现金	866,594,149.00
购买成本合计	866,594,149.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	647,489,599.52
差额	219,104,549.48
其中：调整资本公积	219,104,549.48

3、在合营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京未来科技城昌金置业有限公司	北京市	北京市昌平区北七家镇未来科技城定泗路237号都市绿洲217室	房地 产 开发		49%	权益法
北京未来科技城昌融置业有限公司	北京市	北京市昌平区未来科技城定泗路237号都市绿洲117室	房地 产 开发		30%	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	北京未来科技城昌金置业有限公司	北京未来科技城昌融置业有限公司	北京未来科技城昌金置业有限公司	北京未来科技城昌融置业有限公司
流动资产	1,513,341,206.08	1,954,196,351.98		
非流动资产	301,731.86	44,899.36		
资产合计	1,513,642,937.94	1,954,241,251.34		
流动负债	1,465,640,539.51	1,854,677,331.82		
非流动负债				
负债合计	1,465,640,539.51	1,854,677,331.82		
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	23,521,175.23	29,869,175.86		
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	23,521,175.23	29,869,175.86		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-307,056.45	141,523.44		
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-307,056.45	141,523.44		
本年度收到的来自联营企业的股利				

(3) 不重要的合营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	36,992,500.51	36,941,051.02
下列各项按持股比例计算的合计数	51,449.49	414,068.33
—净利润	51,449.49	414,068.33
—其他综合收益		
—综合收益总额	51,449.49	414,068.33

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、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本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。

1、市场风险

(1) 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、港币有关。于 2015 年 12 月 31 日，除下表所述资产为美元、港币外，本公司的资产及负债均为人民币余额。

2015 年 12 月 31 日外币余额：

项 目	年末余额	年初余额
货币资金-美元	980,510.81	405,328.80
货币资金-港币	408,618.82	282,027.56
货币资金-新加坡元	2,080.34	
货币资金-加拿大元	6.41	

(2) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。于 2015 年 12 月 31 日，本公司的浮动利率借款合同，金额合计为 1,946,747 万元，固定利率借款合同（含公司债券），金额合计为 3,582,150 万元。

(3) 其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

财务报表附注六、7、(2) 披露的可供出售金融资产 14,250,259.80 元，本公司以公允价值计量。本公司面临证券市场变动风险。

2、信用风险

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。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。

公司持有的主要金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

	一年以内	一至五年	五年以上	合计
金融资产：				
货币资金	8,543,148,911.92			8,543,148,911.92
应收账款	827,999,630.61			827,999,630.61
其他应收款	1,483,023,068.58			1,483,023,068.58
金融负债：				
短期借款	1,525,000,000.00			1,525,000,000.00
应付账款	4,038,338,883.38			4,038,338,883.38
其他应付款	3,864,994,036.51			3,864,994,036.51
一年内到期的非流动负债	6,335,553,438.05			6,335,553,438.05
长期借款		25,769,320,000.00	5,976,846,659.44	31,746,166,659.44
应付债券		1,486,029,100.44	14,489,846,666.43	15,975,875,766.87

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产的年末公允价值

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）可供出售金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资	14,250,259.80			14,250,259.80
3、其他				
（二）投资性房地产				
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		2,120,775,195.73		2,120,775,195.73
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

可供出售金融资产，持续第一层次公允价值计量的权益工具投资，系本公司持有招商证券【股票代码：600999】股票 656,694 股，市价取自 2015 年 12 月 31 日股票收

盘价 21.70 元/股。

3、持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法相结合的方式。

公司选取的第三方评估机构为深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，该机构为建设部房地产评估一级资质、国土资源部土地评估 A 级资质。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京金融街投资(集团)有限公司	北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座11层	投资及资产管理；投资咨询；企业管理；承办展览展示活动；经济信息咨询；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化交流活动（不含演出）	22.1亿	27.89	27.89

注：本公司的最终控制方是北京市西城区国资委。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注六、8、长期股权投资。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
北京华融基础设施投资有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融金晖置业有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融金盈投资发展有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融新媒广告有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京华融综合投资公司	同受同一关键管理人员控制
北京金昊房地产开发有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街投资（集团）有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街物业管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街西环置业有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金通泰投资有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京首都华融影院有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京天桥盛世文化发展有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京正光房地产开发有限公司	同受同一关键管理人员控制
恒泰证券股份有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街资本运营中心	同受同一关键管理人员控制
长城人寿保险股份有限公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街影院有限责任公司	同受同一关键管理人员控制
北京金融街慈善基金会	本公司董事担任基金会的理事

注：2015 年 11 月子公司金融街惠州置业有限公司完成收购北京金禧丽景酒店管理有限责任公司 100%股权的关联交易，故附注十一、5 仅列示收购日之前与该公司的关联交易金额。

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京金融街物业管理有限责任公司	物业管理	28,277,464.04	47,467,006.32
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	物业管理	61,200,552.15	40,006,122.83
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	酒店、餐饮		1,388,365.60
北京华融新媒广告有限公司	广告服务	3,582,404.26	3,041,708.53
北京首都华融影院有限责任公司	广告服务	6,082,300.00	1,866,306.00
长城人寿保险股份有限公司	保险费	868,300.42	322,022.64
合计		100,011,020.87	94,091,531.92

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京天桥盛世文化发展有限公司	房地产经纪	816,487.93	756,416.70
北京华融基础设施投资有限责任公司	房地产经纪		40,000.00
北京华融金晖置业有限公司	房地产经纪		180,000.00
北京华融金盈投资发展有限公司	房地产经纪		235,400.00
北京正光房地产开发有限公司	房地产经纪	50,000.00	300,000.00
北京金融街西环置业有限公司	房地产经纪	30,000.00	30,000.00
北京金昊房地产开发有限公司	管理服务费	250,000.00	250,000.00
北京金融街资本运营中心	管理服务费	300,000.00	580,000.00
合计		1,446,487.93	2,371,816.70

(2) 关联租赁情况

① 公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
北京华融新媒广告有限公司	LED显示屏	2,284,641.43	2,012,660.37
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司	商铺		1,605,634.80
北京金融街投资(集团)有限公司	写字楼	2,474,755.20	2,474,755.20
北京金融街物业管理有限责任公司	停车场	330,541.41	430,491.20
北京金昊房地产开发有限公司	啤酒屋		234,241.53
北京金融街第一太平戴维斯物业管理 有限公司	写字楼	1,682,056.36	
合计		6,771,994.40	6,757,783.10

② 本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
北京金昊房地产开发有限公司	车位	189,910.00	445,280.00
北京金通泰投资有限公司	写字楼	129,536.40	222,062.40
北京华融基础设施投资有限责任公司	写字楼		708,602.80
合计		319,446.40	1,375,945.20

(3) 关联担保情况

① 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
北京金融街投资（集团）有限公司	995,100,000.00	2013-3-29	2015-1-14	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2013-9-11	2015-2-10	是
北京金融街投资（集团）有限公司	50,000.00	2014-9-23	2015-3-23	是
北京金融街投资（集团）有限公司	45,000,000.00	2013-2-4	2015-4-21	是
北京金融街投资（集团）有限公司	5,000,000.00	2013-6-19	2015-4-21	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2013-9-11	2015-4-28	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2013-9-11	2015-5-7	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2013-9-11	2015-5-12	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,000,000,000.00	2013-9-11	2015-6-10	是
北京金融街投资（集团）有限公司	50,000.00	2014-9-23	2015-9-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2013-11-19	2015-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2013-12-20	2015-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	100,000,000.00	2014-11-28	2015-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	95,000,000.00	2013-6-19	2015-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	50,000,000.00	2015-1-29	2015-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	20,000,000.00	2015-3-20	2015-10-22	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2012-12-13	2015-12-13	是
北京金融街投资（集团）有限公司	1,499,900,000.00	2014-9-23	2017-9-22	否
北京金融街投资（集团）有限公司	1,500,000,000.00	2013-9-5	2018-9-4	否
北京金融街投资（集团）有限公司	3,000,000,000.00	2014-3-25	2019-3-24	否
北京金融街投资（集团）有限公司	1,200,000,000.00	2014-3-25	2019-3-24	否
北京金融街投资（集团）有限公司	2,000,000,000.00	2015-2-10	2020-2-9	否
合 计	17,210,100,000.00			

注：期末北京金融街投资（集团）有限公司为本公司金融机构借款提供担保的余额为 919,990.00 万元，其中 769,990.00 万元借款仅提供保证担保、150,000.00 万元借款同时提供抵押担保。

② 担保费

截止 2015 年 12 月 31 日，北京华融综合投资公司为本公司银行借款提供担保的余额 0 元，公司本期支付以前年度尚未支付的担保费 3,753,324.65 元。

截止 2015 年 12 月 31 日，北京金融街投资（集团）有限公司为本公司金融机构借

款提供担保的余额是 919,990.00 万元，公司本期计提担保费 80,695,370.12 元，本期支付担保费 86,000,992.47 元。

(4) 关联方资金拆借

① 资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备 注
拆入：				
北京金融街资本运营中心	500,000,000.00	2014-10-11	2015-10-10	已到期
北京金融街集团财务有限公司	300,000,000.00	2015-10-21	2018-10-20	未到期
北京金融街集团财务有限公司	400,000,000.00	2015-8-31	2017-8-30	未到期
拆出：				
北京未来科技城昌融置业有限公司	153,000,000.00	2014-11-21	2018-11-20	未到期
北京未来科技城昌融置业有限公司	355,200,000.00	2014-12-30	2018-11-20	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	147,000,000.00	2015-2-12	2018-2-11	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	459,561,763.99	2015-3-20	2018-2-11	未到期
北京未来科技城昌金置业有限公司	62,778,236.01	2015-4-27	2018-2-11	未到期

注：北京未来科技城昌融置业有限公司、北京未来科技城昌金置业有限公司分别成立于 2015 年 3 月 3 日、2015 年 5 月 21 日。子公司金融街长安（北京）置业有限公司分别于 2015 年 3 月、2015 年 5 月实际出资。

② 关联方借款利息支出

公司本期向北京金融街资本运营中心支付借款利息 29,402,777.78 元。

公司本期向北京金融街集团财务有限公司支付借款利息 8,763,888.90 元。

③ 关联方借款利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
北京金融街集团财务有限公司	1,339,914.91	
北京未来科技城昌融置业有限公司	23,377,200.00	24,741,900.00
北京未来科技城昌金置业有限公司	48,751,751.76	

(5) 其他关联交易

2015 年 6 月 8 日，子公司金融街惠州置业有限公司通过了弥补北京金禧丽景酒店管理有限责任公司亏损的关联交易，关联交易金额不超过人民币 3,476 万元。2015 年实际支付人民币 3,476 万元。

2015 年度公司向北京金融街慈善基金会捐款人民币 1,500 万元，用于设立金融街教育发展基金。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司			3,211,269.60	
北京金融街投资（集团）有限公司			2,474,755.20	
北京金融街物业管理有限责任公司	249,086.86			
北京华融新媒广告有限公司	2,284,641.43			
合 计	2,533,728.29		5,686,024.80	
预付款项				
北京华融基础设施投资有限责任公司	16,126,175.00		21,387,500.00	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理 有限公司	439,320.00			
合 计	16,565,495.00		21,387,500.00	
其他应收款				
北京金融街物业管理有限责任公司	813,896.24		1,392,683.65	
北京金融街第一太平戴维斯物业管理 有限公司	14,386,698.80	1,647,808.33	9,044,196.41	1,300,966.84
北京金禧丽景酒店管理有限责任公司			912,924.00	54,775.44
北京华融新媒广告有限公司			380,773.58	
北京西环置业有限公司	487,500.00	243,750.00		
北京金融街影院有限责任公司	33,340.00			
北京未来科技城昌融置业有限公司	556,319,100.00			
北京未来科技城昌金置业有限公司	718,091,751.76			
合 计	1,290,132,286.80	1,891,558.33	11,730,577.64	1,355,742.28

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
预收款项		
北京华融综合投资公司	550,600,000.00	550,600,000.00
恒泰证券股份有限公司	152,550,000.00	152,550,000.00
合 计	703,150,000.00	703,150,000.00
其他应付款		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	2,910,508.94	5,851,045.51
北京金融街投资（集团）有限公司	80,695,370.12	86,000,992.47
北京华融综合投资公司		3,753,324.65
北京金融街物业管理有限责任公司	5,645,738.97	16,202,397.36
北京首都华融影院有限责任公司		800,000.00
北京华融新媒广告有限公司		60,000.00
长城人寿保险股份有限公司		3,623.41
北京金融街住宅物业管理有限责任公司	6,027,309.16	
合 计	95,278,927.19	112,671,383.40
应付款项		
北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司	1,087,884.42	8,544,325.83
合 计	1,087,884.42	8,544,325.83

(3) 银行存款

项目名称	年末余额	年初余额
北京金融街集团财务有限公司	123,203,414.91	

(4) 长期借款

项目名称	年末余额	年初余额
北京金融街集团财务有限公司	700,000,000.00	

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

根据公司 2016 年 4 月 28 日召开的第七届董事会第二十八次会议审议通过的《2015 年度利润分配预案》，以公司截至 2015 年 12 月 31 日的总股本 2,988,929,907 股为基数，每 10 股派发现金 4 元（含税）。该预案尚需报经公司股东大会审议通过。

十四、其他重要事项

1、中信城地块项目进展情况

公司全资子公司金融街（北京）置地有限公司与北京中信房地产有限公司（以下简称“中信地产”）就受让中信地产拥有的北京·中信城B、C、D地块签署了相关合作意向书和协议。（详见公司于2011年1月5日、2011年6月25日、2013年5月10日及2013年12月31日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及深圳证券交易所网站的公告）。

截至目前，中信城C地块和D地块已拆迁完毕并办理完土地使用权变更，取得土地使用证；B地块根据相关协议划分为B1、B2、B3、B4、B5五个地块，各地块分片交地、分片接收、分片付款，目前B地块剩余22户待拆迁。

公司已经按照约定向中信地产支付款项共计73.52亿元，剩余26.66亿元尚未支付。

由于规划调整，中信城C、D地块地上建筑面积由12.3万平米调减为10.7万平米，根据中信城项目2009年《建设项目规划条件》，中信城B、C、D地块整体地上建筑面积保持不变。中信城C、D地块为公司已经销售并计划在2015年竣工交付的项目，C、D地块规划建筑面积调减，导致公司2015年来自中信城C、D地块的营业收入和净利润相应减少。

2、按揭担保

截止 2015 年 12 月 31 日，公司为银行向商品房承购人发放的总额为 73,783 万元（银行与商品房承购人签订的借款合同金额）抵押贷款提供保证担保。

3、分部信息

项目	主营业务收入	主营业务成本	资产总额	负债总额
北京	8,460,272,072.33	5,365,533,216.22	102,125,073,549.07	72,558,148,239.21
天津	4,102,834,598.40	2,942,044,301.91	16,326,490,403.78	10,304,997,862.86
重庆	2,409,493,201.58	2,217,617,235.36	9,182,625,286.02	8,505,097,888.93
惠州	724,622,581.39	468,756,154.11	4,345,104,921.34	3,989,246,702.02
上海			16,127,419,328.14	13,979,089,217.21
广州			12,072,306,726.24	10,215,868,209.47
香港			1,490,404,975.04	1,486,164,733.44
分部间抵销	-132,472,408.07	-107,133,784.56	-55,990,749,329.35	-44,363,483,684.73
合计	15,564,750,045.63	10,886,817,123.04	105,678,675,860.28	76,675,129,168.41

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	485,065,368.52	100.00	72,480,953.26	14.94	412,584,415.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	485,065,368.52	100.00	72,480,953.26	14.94	412,584,415.26

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,552,105,201.99	100.00	21,586,830.62	1.39	1,530,518,371.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,552,105,201.99	100.00	21,586,830.62	1.39	1,530,518,371.37

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年 末 余 额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	11,360,187.69		
3-6个月	196,167.28	5,885.06	3.00
6个月-1年	1,447,334.09	86,840.05	6.00
1-2年	467,321,912.71	70,098,286.91	15.00
2-3年	399,710.55	119,913.17	30.00
3年以上	4,340,056.20	2,170,028.10	50.00
合 计	485,065,368.52	72,480,953.29	14.94

(2) 本年计提坏账准备金额 50,894,122.64 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	计提坏账准备金额
法人一	225,051,690.60	1-2年	46.40	33,757,753.59
法人二	189,429,683.50	1-2年	39.05	28,414,452.53
法人三	52,001,696.00	0-3个月、1-2年	10.72	7,669,739.40
法人四	4,692,192.00	0-3个月	0.97	
法人五	3,759,256.20	3年以上	0.77	1,879,628.10
合 计	474,934,518.30		97.91	71,721,573.62

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年 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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	36,476,908,903.69	100.00	6,113,739.44	0.02	36,470,795,164.25
组合1: 账龄分析法组合	75,888,232.24	0.21	6,113,739.44	8.06	69,774,492.80
组合2: 合并范围内关联方组合	36,399,308,477.09	99.79			36,399,308,477.09
组合3: 投标保证金、备用金组合	1,712,194.36				1,712,194.36
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	36,476,908,903.69	100.00	6,113,739.44	0.02	36,470,795,164.25

(续)

类 别	年 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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	26,184,742,074.49	100.00	1,968,410.16	0.01	26,182,773,664.33
组合1: 账龄分析法组合	46,557,614.20	0.18	1,968,410.16	4.23	44,589,204.04
组合2: 合并范围内关联方组合	26,138,184,460.29	99.82			26,138,184,460.29
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	26,184,742,074.49	100.00	1,968,410.16	0.01	26,182,773,664.33

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
0-3个月	26,673,769.28		
3-6个月	16,990,142.64	509,704.28	3.00
6个月-1年	7,000,000.00	420,000.00	6.00
1-2年	20,937,500.00	3,140,625.00	15.00
2-3年	500,000.00	150,000.00	30.00
3年以上	3,786,820.32	1,893,410.16	50.00
合 计	75,888,232.24	6,113,739.44	8.06

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	36,399,308,477.09		
投标保证金、备用金组合	1,712,194.36		
合 计	36,401,020,671.45		

(2) 本年计提坏账准备金额 4,145,329.28 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	36,459,000,426.31	26,167,552,641.11
其他	17,908,477.38	17,189,433.38
合 计	36,476,908,903.69	26,184,742,074.49

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额的比例 (%)	坏账准备年末余额
金融街(上海)投资有限公司	往来款	7,908,142,612.46	1年以内	21.68	
金融街重庆融拓置业有限公司	往来款	4,637,945,863.67	1年以内	12.71	
金融街广州置业有限公司	往来款	4,551,519,979.56	2年以内	12.48	
金融街(北京)置地有限公司	往来款	2,836,612,706.99	1年以内	7.78	
广州融辰置业有限公司	往来款	2,211,952,555.42	2年以内	6.06	
合 计		22,146,173,718.10		60.71	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,317,622,098.68		11,317,622,098.68	11,044,110,116.43		11,044,110,116.43
合 计	11,317,622,098.68		11,317,622,098.68	11,044,110,116.43		11,044,110,116.43

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
金融街(北京)置业有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
金融街(北京)置地有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街长安(北京)置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
北京德胜投资有限责任公司	347,725,855.74			347,725,855.74		
北京怡泰汽车修理有限责任公司	138,387,373.94			138,387,373.94		
北京天石基业房地产开发有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京金融街奕兴置业有限公司	1,084,937,200.00			1,084,937,200.00		
北京奕环天和置业有限公司	181,208,000.00			181,208,000.00		
北京金融街奕兴天宫置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
金融街(北京)商务园置业有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
北京金融街商业投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金融街购物中心有限公司	437,686,748.39			437,686,748.39		
北京金融街里兹置业有限公司	270,288,397.00			270,288,397.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
北京金融街房地产顾问有限公司	8,156,400.00			8,156,400.00		
金融街(天津)置业有限公司	950,000,000.00			950,000,000.00		
金融街津门(天津)置业有限公司	594,750,000.00			594,750,000.00		
金融街津塔(天津)置业有限公司	99,750,000.00			99,750,000.00		
金融街重庆置业有限公司	434,035,699.35			434,035,699.35		
金融街惠州置业有限公司	722,886,611.90			722,886,611.90		
融信(天津)投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
金融街融通(北京)置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
北京金石融景房地产开发有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
北京市慕田峪长城旅游服务有限公司	141,846,400.00			141,846,400.00		
金融街融辰(北京)置业有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海杭钢嘉杰实业有限公司	1,967,691,430.11			1,967,691,430.11		
金融街广州置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
金融街(上海)投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金融街控股(香港)有限公司	4,560,000.00	44,259,000.00		48,819,000.00		
广州金融街融展置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海静盛房地产开发有限公司		213,252,982.25		213,252,982.25		
京津融都(天津)置业有限公司		16,000,000.00		16,000,000.00		
合计	11,044,110,116.43	273,511,982.25		11,317,622,098.68		

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	3,273,157,037.56	11,715,772,945.94
其他业务收入		
营业收入合计	3,273,157,037.56	11,715,772,945.94
主营业务成本	2,342,984,991.74	7,930,431,534.44
其他业务成本		
营业成本合计	2,342,984,991.74	7,930,431,534.44

(2) 主营业务（业务分部）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产开发	2,977,360,922.53	2,264,867,392.46	11,474,550,838.23	7,858,922,580.37
物业出租	180,732,269.58	30,909,720.16	146,095,578.79	27,675,236.10
物业经营	106,722,845.45	47,207,879.12	95,126,528.92	43,833,717.97
其他收入	8,341,000.00			
合 计	3,273,157,037.56	2,342,984,991.74	11,715,772,945.94	7,930,431,534.44

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,591,546.89	347,355,110.27
银行保本理财产品取得的投资收益	9,206,222.22	17,597,260.28
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,152,100.00	3,344,450.68
处置可供出售金融资产取得的投资收益	22,762,206.92	
信托投资计划取得的投资收益	37,338,672.23	
合 计	82,050,748.26	368,296,821.23

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	本期数	上期数
非流动性资产处置损益	-258,131.73	-280,647.34
计入当期损益的政府补助，但与企业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	7,492,510.23	1,799,010.33
委托他人投资或管理资产的损益	47,770,737.45	17,597,260.28
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	22,762,206.92	
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	2,120,775,195.73	1,029,674,446.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,643,169.93	101,365,891.74
小计	2,210,185,688.53	1,150,155,961.56
所得税影响额	555,461,878.07	290,518,783.34
少数股东权益影响额（税后）	2,324,029.64	-162,674.79
合计	1,652,399,780.82	859,799,853.01

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		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	9.03%	0.75	0.75
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2.41%	0.20	0.20