



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

北京天恒置业集团有限公司
2017 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并所有者权益变动表	5-6
5. 资产负债表	7-8
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	1-77



通讯地址：北京市海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22-23 层
邮政编码：100086
电 话：010-6216 6525
传 真：010-6216 6525
网 址：www.zsytcpa.com.cn

审 计 报 告

中审亚太审字（2018）010089 号

北京天恒置业集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了北京天恒置业集团有限公司（以下简称“天恒置业”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天恒置业 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天恒置业，并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

天恒置业管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估天恒置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天恒置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天恒置业的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天恒置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天恒置业不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报

表是否公允反映相关交易和事项。

(六)就天恒置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：李敏
(项目合伙人)



中国注册会计师：贾淑霞



中国·北京

二〇一八年四月十八日

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：北京天恒置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末数	年初数
流动资产：			
货币资金	6.1	12,497,699,488.16	10,907,237,773.47
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6.2	1,656,709,851.88	4,583,330,874.63
预付款项	6.3	73,268,217.07	63,956,665.14
应收利息	6.4	327,971,928.21	83,871,633.76
应收股利	6.5	1,354,500.00	
其他应收款	6.6	22,539,503,161.36	16,052,577,703.71
买入返售金融资产			
存货	6.7	30,276,394,065.17	23,996,561,875.82
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.8	356,908,030.75	60,116,550.17
流动资产合计		67,729,809,242.60	55,747,653,076.70
非流动资产：			
可供出售金融资产	6.9	85,944,968.20	93,310,597.64
持有至到期投资	6.10	30,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	6.11	2,722,512,773.30	1,095,523,680.69
投资性房地产	6.12	1,160,887,899.27	1,242,302,446.22
固定资产	6.13	750,615,831.97	712,686,876.97
在建工程	6.14	324,578,733.95	210,330,924.20
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	6.15	2,418,529.11	2,293,420.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.16	47,332,478.42	14,434,989.48
递延所得税资产	6.17	379,168,518.69	113,120,216.10
其他非流动资产	6.18	1,231,095.66	
非流动资产合计		5,504,690,828.57	3,484,003,152.00
资产总计		73,234,500,071.17	59,231,656,228.70

(转下页)



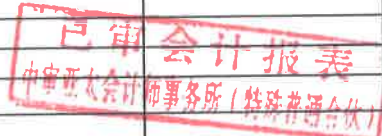
合并资产负债表 (续)

2017年12月31日

编制单位: 北京天恒置业集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末数	年初数
流动负债:			
短期借款	6.19	8,000,000.00	20,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6.20	846,513,695.93	643,313,099.73
预收款项	6.21	5,488,533,646.91	3,547,245,113.21
应付职工薪酬	6.22	32,063,763.66	31,834,329.83
应交税费	6.23	495,563,473.72	509,349,099.80
应付利息	6.24	190,302,131.26	157,220,547.94
应付股利	6.25	16,617,624.95	25,514,062.79
其他应付款	6.26	1,112,148,341.48	1,660,383,714.47
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.27	9,721,839,110.79	3,932,542,688.83
其他流动负债	6.28	21,407,693.08	
流动负债合计		17,932,989,481.78	10,527,402,656.60
非流动负债:			
长期借款	6.29	33,761,522,475.46	24,954,535,442.15
应付债券	6.30	4,976,768,949.76	7,966,701,369.86
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	6.31	1,124,136.25	1,124,136.25
长期应付职工薪酬			
专项应付款	6.32	2,296,727,075.71	2,059,692,135.46
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	6.17	415,436,728.97	263,584,873.38
其他非流动负债	6.33	1,379,160.27	
非流动负债合计		41,452,958,526.42	35,245,637,957.10
负债合计		59,385,948,008.20	45,773,040,613.70
所有者权益:			
实收资本	6.34	9,878,867,049.35	9,878,867,049.35
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	6.35	83,651,673.89	83,650,298.83
减: 库存股			
其他综合收益		56,435,565.80	20,943,127.96
专项储备			
盈余公积	6.36	127,652,098.41	115,002,490.43
一般风险准备			
未分配利润	6.37	2,148,337,179.65	1,883,523,859.10
归属于母公司所有者权益合计		12,294,943,567.10	11,981,986,825.67
少数股东权益		1,553,608,495.87	1,476,628,789.33
所有者权益合计		13,848,552,062.97	13,458,615,615.00
负债和所有者权益总计		73,234,500,071.17	59,231,656,228.70



法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



天恒置业集团有限公司 合并利润表
2017年度

编制单位：北京天恒置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
一、营业总收入		4,462,567,638.86	6,665,188,116.03
其中：营业收入	6.38	4,462,567,638.86	6,665,188,116.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,178,002,019.09	6,458,171,875.43
其中：营业成本	6.38	3,100,209,226.74	5,665,985,290.29
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	6.39	195,305,622.24	214,348,293.47
销售费用	6.40	197,559,094.18	205,520,311.14
管理费用	6.41	362,030,690.31	333,379,204.18
财务费用	6.42	322,280,830.64	38,835,772.67
资产减值损失	6.43	616,554.98	103,003.68
加：公允价值变动收益	6.44	-23,997,306.95	8,064,577.74
投资收益	6.45	249,785,992.28	10,309,705.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益			
其他收益			
三、营业利润		510,354,305.10	225,390,524.14
加：营业外收入	6.46	7,535,371.38	159,157,576.32
减：营业外支出	6.47	51,447,496.28	2,776,055.38
四、利润总额		466,442,180.20	381,772,045.08
减：所得税费用	6.48	69,594,792.47	135,642,539.12
五、净利润		396,847,387.73	246,129,505.96
(一)按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		305,752,810.60	216,610,527.45
少数股东损益		91,094,577.13	29,518,978.51
(二)按经营持续性分类：			
持续经营净利润		396,847,387.73	246,129,505.96
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		32,688,229.80	14,938,015.16
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		35,492,437.84	10,734,014.60
(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		35,492,437.84	10,734,014.60
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		-2,720,014.03	2,270,516.63
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		38,212,451.87	8,463,497.97
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,804,208.04	4,204,000.56
七、综合收益总额		429,535,617.53	261,067,521.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		341,245,248.44	227,344,542.05
归属于少数股东的综合收益总额		88,290,369.09	33,722,979.07
八、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

已审会计报表
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人：

刘海印

主管会计工作负责人：

之路印曦

会计机构负责人：

之王印强

已审会计报表
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



合并现金流量表 2017年度

编制单位：北京天恒置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
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		5,990,081,501.81	5,702,544,840.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6.51.1	10,364,250,154.39	6,792,950,518.85
经营活动现金流入小计		16,354,331,656.20	12,495,495,359.36
购买商品、接受劳务支付的现金		7,815,038,328.10	4,298,646,111.82
支付给职工以及为职工支付的现金		423,238,812.39	383,404,637.71
支付的各项税费		1,001,608,544.22	430,824,776.81
支付其他与经营活动有关的现金	6.51.2	9,024,257,969.34	13,142,835,670.04
经营活动现金流出小计		18,264,143,654.05	18,255,711,196.38
经营活动产生的现金流量净额		-1,909,811,997.85	-5,760,215,837.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		300,286,071.80	113,205,000.00
取得投资收益收到的现金		23,342,264.36	75,140,651.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		209,676.24	21,145.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			306,911.00
收到其他与投资活动有关的现金	6.51.3	47,000,000.00	150,000,000.00
投资活动现金流入小计		370,838,012.40	338,673,707.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		162,546,934.91	73,705,378.96
投资支付的现金		1,700,017,295.17	424,155,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			3,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	6.51.4	5,109,271,133.36	197,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,971,835,363.44	697,860,378.96
投资活动产生的现金流量净额		-6,600,997,351.04	-359,186,671.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,400,000.00	747,247,970.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,400,000.00	
取得借款收到的现金		19,008,637,033.31	26,445,344,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,023,037,033.31	27,192,592,270.00
偿还债务支付的现金		7,433,753,578.04	16,499,238,857.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,542,863,261.73	1,492,079,806.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		24,752,703.31	14,745,591.50
支付其他与筹资活动有关的现金	6.51.5	1,541,713.11	
筹资活动现金流出小计		8,978,158,552.88	17,991,318,663.93
筹资活动产生的现金流量净额		10,044,878,480.43	9,201,273,606.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,534,069,131.54	3,081,871,097.72
加：期初现金及现金等价物余额		10,889,166,350.89	7,807,295,253.17
六、期末现金及现金等价物余额		12,423,235,482.43	10,889,166,350.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2017年度

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	本期数											
	实收资本	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				
一、上年年末余额	9,878,867,049.35	83,650,288.83		20,943,127.96		115,002,490.43		1,883,523,859.10	1,476,628,789.33		13,458,615,615.00	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	9,878,867,049.35	83,650,288.83		20,943,127.96		115,002,490.43		1,883,523,859.10	1,476,628,789.33		13,458,615,615.00	
三、本期增减变动金额		1,375.06		35,492,437.84		12,649,607.98		264,813,320.55	76,979,706.54		389,936,447.97	
(一) 综合收益总额				35,492,437.84				305,752,810.60	88,290,369.09		429,535,617.53	
(二) 所有者投入和减少资本		1,375.06						621,258.19	13,310,145.13		13,932,778.38	
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		1,375.06						621,258.19	-32,346.37		590,286.88	
(三) 利润分配								-41,560,748.24	-24,620,807.68		-53,531,947.94	
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配								-12,649,607.98				
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、本年年末余额	9,878,867,049.35	83,651,673.89		56,435,565.80		127,652,098.41		2,148,337,179.65	1,553,608,495.87		137,648,552,062.97	

编制单位：北京天恒置业集团有限公司



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表 (续)

2017年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年同期数										
	归属于母公司所有者权益										
	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	9,671,367,049.35		83,650,298.83		10,209,113.36		103,529,002.49		1,720,096,091.22	918,732,959.69	12,507,584,514.94
加: 会计政策变更	140,102,017.66										
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	9,671,367,049.35		83,650,298.83		10,209,113.36		103,529,002.49		1,720,096,091.22	918,732,959.69	12,507,584,514.94
三、本期增减变动金额	207,500,000.00				10,734,014.60		11,473,487.94		163,427,767.87	557,895,829.64	951,031,100.05
(一) 综合收益总额					10,734,014.60				216,610,527.45	33,722,979.07	261,067,521.12
(二) 所有者投入和减少资本	207,500,000.00									539,747,970.00	747,247,970.00
1、所有者投入的普通股	207,500,000.00									539,747,970.00	747,247,970.00
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											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积									-53,182,759.58	-15,575,119.43	-57,284,391.07
2、提取一般风险准备									-11,473,487.94		
3、对股东的分配											
4、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损									-41,552,088.31	-14,683,358.33	-56,235,446.64
4、其他									-157,183.33	-891,761.10	-1,048,944.43
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	9,878,867,049.35		83,650,298.83		20,943,127.96		115,002,490.43		1,883,523,859.10	1,476,628,759.33	13,458,615,615.00

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表

2017年12月31日

编制单位：北京天恒置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末数	年初数
流动资产：			
货币资金		5,820,151,225.86	3,684,437,244.77
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	16.1	10,000.00	10,000.00
预付款项		23,347,395.07	19,420,141.12
应收利息		397,578,799.82	26,709,091.67
应收股利			
其他应收款	16.2	19,303,469,187.11	9,810,785,507.95
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		25,544,556,607.86	13,541,361,985.51
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	16.3	9,768,186,463.25	8,767,156,146.77
投资性房地产		1,279,928,900.00	1,340,598,300.00
固定资产		165,126,043.47	110,102,796.96
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		104,840,322.87	
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,318,081,729.59	10,217,857,243.73
资产总计		36,862,638,337.45	23,759,219,229.24

已审会计报表
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

(转下页)

资产负债表 (续)

2017年12月31日

编制单位: 北京天恒置业集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	期末数	年初数
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		11,916,028.11	11,943,938.09
预收款项		3,168,301.56	4,280,288.84
应付职工薪酬		5,656,899.57	7,936,408.32
应交税费		8,901,645.61	25,096,064.36
应付利息		190,302,131.26	157,220,547.94
应付股利			
其他应付款		9,073,187,870.14	1,471,307,442.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,700,000,000.00	785,000,000.00
其他流动负债		21,407,693.08	
流动负债合计		15,014,540,569.33	2,462,784,690.15
非流动负债:			
长期借款		5,350,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券		4,976,768,949.76	7,966,701,369.86
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		106,047,600.00	106,047,600.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		377,861,759.73	284,026,591.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,810,678,309.49	10,356,775,561.83
负债合计		25,825,218,878.82	12,819,560,251.98
所有者权益:			
实收资本		9,878,867,049.35	9,878,867,049.35
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		9,856,275.03	9,856,275.03
减: 库存股			
其他综合收益		510,698.68	
专项储备			
盈余公积		127,652,098.41	115,002,490.43
一般风险准备			
未分配利润		1,020,533,337.16	935,933,162.45
所有者权益合计		11,037,419,458.63	10,939,658,977.26
负债和所有者权益总计		36,862,638,337.45	23,759,219,229.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2017年度

编制单位：北京天恒置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
一、营业收入	16.4	651,754,463.75	462,140,222.92
减：营业成本	16.4	491,902,996.90	328,202,907.22
税金及附加		11,305,757.18	20,888,279.57
销售费用			
管理费用		145,076,091.61	121,321,042.30
财务费用		-5,350,359.48	1,615,890.64
资产减值损失			
加：公允价值变动收益		-414,600.00	32,356,200.00
投资收益	16.5	106,924,120.02	110,788,664.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益			
其他收益			
二、营业利润		115,329,497.56	133,256,968.18
加：营业外收入		19,611.85	11,566,581.25
减：营业外支出		28,417.58	311,204.17
三、利润总额		115,320,691.83	144,512,345.26
减：所得税费用		-11,175,388.01	29,777,465.87
四、净利润		126,496,079.84	114,734,879.39
其中：持续经营净利润		126,496,079.84	114,734,879.39
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		510,698.68	
(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		510,698.68	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他		510,698.68	
六、综合收益总额		127,006,778.52	114,734,879.39
七、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

法定代表人：

刘海
涛印

主管会计工作负责人：

之路
印曦

会计机构负责人：

之王
印强

现金流量表

2017年度

编制单位：北京天恒置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
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		173,670,374.79	533,551,999.82
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		32,517,618,487.01	2,914,736,400.27
经营活动现金流入小计		32,691,288,861.80	3,448,288,400.09
购买商品、接受劳务支付的现金		502,774,959.74	262,623,729.14
支付给职工以及为职工支付的现金		108,661,994.95	93,279,643.15
支付的各项税费		44,770,793.56	58,751,238.52
支付其他与经营活动有关的现金		33,630,901,170.55	3,556,527,031.52
经营活动现金流出小计		34,287,108,918.80	3,971,181,642.33
经营活动产生的现金流量净额		-1,595,820,057.00	-522,893,242.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		83,297,837.91	126,498,908.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,000.00	220.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		83,317,837.91	126,499,128.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		238,616.00	282,901.24
投资支付的现金		1,576,666,886.67	200,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,576,905,502.67	200,282,901.24
投资活动产生的现金流量净额		-1,493,587,664.76	-73,783,773.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			207,500,000.00
取得借款收到的现金		6,190,600,000.00	3,984,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,190,600,000.00	4,191,500,000.00
偿还债务支付的现金		935,000,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,246,297.15	41,552,088.31
支付其他与筹资活动有关的现金		1,232,000.00	
筹资活动现金流出小计		965,478,297.15	601,552,088.31
筹资活动产生的现金流量净额		5,225,121,702.85	3,589,947,911.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,135,713,981.09	2,993,270,896.30
加：期初现金及现金等价物余额		3,684,437,244.77	691,166,348.47
六、期末现金及现金等价物余额		5,820,151,225.86	3,684,437,244.77

法定代表人：

涛刘
印海

主管会计工作负责人：

之路
印曦

会计机构负责人：

印强

所有者权益变动表

2017年度

金额单位：人民币元

项 目	本期数											
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	9,878,867,049.35				9,856,275.03				115,002,490.43		935,933,162.45	10,939,658,977.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	9,878,867,049.35				9,856,275.03				115,002,490.43		935,933,162.45	10,939,658,977.26
三、本期增减变动金额												
(一) 综合收益总额												
(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												
1、提取盈余公积									12,649,607.98		-41,895,905.13	-29,246,297.15
2、提取一般风险准备									12,649,607.98		-12,649,607.98	
3、对股东的分配											-29,246,297.15	-29,246,297.15
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、本年年末余额	9,878,867,049.35				9,856,275.03				127,652,098.41		1,020,533,337.16	11,037,419,458.63

编制单位：北京天恒置业集团有限公司



会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人

所有者权益变动表 (续)

2017年度

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本			其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	9,671,367,049.35						9,856,275.03				103,529,002.49		874,223,859.31	10,658,976,186.18
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	9,671,367,049.35						9,856,275.03				103,529,002.49		874,223,859.31	10,658,976,186.18
三、本期增减变动金额	207,500,000.00										11,473,487.94		61,709,303.14	280,682,791.08
(一) 综合收益总额													114,734,879.39	114,734,879.39
(二) 所有者投入和减少资本	207,500,000.00													207,500,000.00
1、所有者投入的普通股	207,500,000.00													207,500,000.00
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														
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积											11,473,487.94		-53,025,576.25	-41,552,088.31
2、提取一般风险准备											11,473,487.94		-11,473,487.94	
3、对股东的分配													-41,552,088.31	-41,552,088.31
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、本年年末余额	9,878,867,049.35						9,856,275.03				115,002,490.43		935,933,162.45	10,939,658,977.26

编制单位: 北京天恒置业集团有限公司

上年同期数

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王强印

王强印

刘海印

北京天恒置业集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(金额单位: 元)

1、公司基本情况

1.1 企业概况

北京天恒置业集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2014 年 12 月 2 日由北京天恒置业集团改制设立,在北京市工商行政管理局西城分局登记注册。截至报告期末,公司概况如下:

注册地址:北京市西城区阜外大街 31 号

公司类型:有限责任公司(国有独资)

法定代表人:刘海涛

注册资本: 986,836.7 万元

营业期限: 2014 年 12 月 2 日至 2064 年 12 月 1 日

统一社会信用代码: 9111010210139722X9

1.2 历史沿革

本公司的前身为北京市西城城建开发集团(后更名为北京天恒置业集团),系根据北京市西城区人民政府《关于成立北京市西城城建开发集团的批复》(西政复【1994】170 号)于 1994 年 11 月 14 日在北京市工商行政管理局西城分局注册成立的全民所有制企业。初始注册资本为 1,980 万元,主管单位为北京市西城区建委。

根据 2001 年 5 月 11 日北京市西城区人民政府《关于同意西城城建开发集团名称变更的批复》(西政复[2001]5 号),公司名称变更为“北京天恒置业集团”。

根据 2001 年 8 月 20 日北京市西城区财政局、西城区国有资产管理局《关于西城城建开发集团调整实收资本的批复》(西财企(2000)69 号),本公司注册资本增加至 3,310 万元。

根据 2001 年 8 月 30 日北京市西城区财政局、西城区国有资产管理局《关于西城城建开发集团调整实收资本的批复》(西财企(2001)43 号),本公司注册资本增加至 11,559.3 万元。

根据 2002 年 8 月 20 日北京市西城区财政局《关于增加天恒集团国家资本金的批复》(西财企(2001)138 号), 本公司注册资本增加至 18,377.423 万元。

根据 2004 年 8 月 3 日北京市西城区人民政府《关于区国资委对区属国有资产实施监管的范围的通知》, 本公司出资人变更为北京市西城区国资委。

根据 2008 年 5 月 29 日北京市西城区财政局《关于下发北京天恒置业集团增加资本金的通知》, 本公司注册资本增加至 20,377.423 万元。

根据 2009 年 1 月 9 日北京市西城区财政局《关于增加北京天恒置业集团国家资本金的通知》(西财企指[2008]589 号), 本公司注册资本增加至 23,377.423 万元。

根据 2009 年 3 月 30 日北京市西城区国资委《关于对北京天恒置业集团<关于北京天恒置业集团新章程审核的请示>的批复》(西国资复[2009]2 号), 本公司注册资本增加至 63,377.423 万元。

根据 2010 年 1 月 22 日北京市西城区国资委《关于调整北京市翔德房地产开发公司权属关系的通知》(西国资发[2009]40 号), 本公司注册资本增加至 68,977.423 万元。

根据 2010 年 7 月 26 日北京市西城区国资委《关于批复 2010 年度国有资本经营预算项目的通知》(西国资发[2010]42 号), 本公司注册资本增加至 69,977.423 万元。

根据 2010 年 10 月 22 日北京市西城区国资委《关于将市财政拨付的专项资金增加康都公司国有资本金的通知》(西国资发[2010]52 号), 本公司注册资本增加至 169,977.423 万元。

根据 2011 年 1 月 11 日北京市西城区国资委《关于批复 2010 年国有资本经营预算项目的通知》(西国资发[2010]30 号), 本公司注册资本增加至 172,977.423 万元。

根据 2011 年 5 月 10 日北京市西城区国资委《关于向天恒置业集团增资的请示的批复》(西国资发【2011】8 号), 本公司注册资本增加至 175,977.423 万元。

根据 2012 年 1 月 11 日北京市西城区国资委《关于向北京天恒置业集团增加资本金的通知》(西国资发【2011】215 号), 本公司注册资本增加至 255,372.663 万元。

根据 2012 年 2 月 6 日北京市西城区国资委《关于向北京天恒置业集团增加资本金的通知》(西国资发【2012】11 号), 本公司注册资本增加至 315,372.663 万元。

根据 2012 年 11 月 15 日北京市西城区国资委《关于对北京天恒置业集团<关于申请增加注册资本金的请示>的批复》(西国资发【2012】184 号)及《关于对北京天恒置业集团<关于申请增加注册资本金的请示>的批复》(西国资发【2012】185 号), 本公司注册资本增加至 350,372.663 万元。

根据 2013 年 1 月 7 日北京市西城区国资委《关于向北京天恒正宇投资发展有限公司增加资本金的通知》(西国资发【2013】2 号), 本公司注册资本增加至 397,372.663 万元。

根据 2013 年 4 月 11 日北京市西城区国资委《关于向北京天恒正宇投资发展有限公司增加资本金的通知》(西国资发【2013】2 号)、《<关于申请拨付北中轴核心保护区什刹海地区旧城保护项目资本金补助的请示>的批复》(西国资发【2013】7 号)、《关于批复 2012 年度国有资本经营预算项目的通知》(西国资发【2012】18 号), 本公司注册资本增加至 422,822.663 万元。

根据 2013 年 9 月 9 日北京市西城区国资委《关于向北京西都房地产发展有限公司增加资本金的通知》(西国资办发【2013】69 号)及《关于向北京天恒正宇投资发展有限公司增加资本金的通知》(西国资办发【2013】70 号), 本公司注册资本增加至 467,822.663 万元。

根据 2013 年 11 月 1 日北京市西城区国资委《关于向北京西都房地产发展有限公司增加资本金的通知》(西国资办发【2013】85 号)及《关于向北京天恒正宇投资发展有限公司增加资本金的通知》(西国资办发【2013】86 号), 本公司注册资本增加至 498,322.663 万元。

根据 2014 年 1 月 2 日《北京市西城区人民政府国有资产管理委员会关于申请增加注册资本金的批复》(西国资[2014]1 号), 西城区国资委以北京华兴新业商贸有限责任公司 2013 年 11 月 30 日为基准日的净资产 65,012.89 万元增加本公司注册资本, 同时本公司将资本公积 837.07 万元转增注册资本。本公司注册资本增加至 564,172.66 万元。

根据 2014 年 3 月 31 日北京市西城区财政局《关于追加百万庄北里居民住房改善(棚户区改造)项目资本金的通知》(西财经二指[2013]1007 号)及《关

于追加中轴线核心保护区什刹海地区旧城保护项目资本金的通知》(西财经二指[2013]1027号), 本公司注册资本增加至 594,172.66 万元。

根据 2014 年 5 月 28 日《北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京天恒置业集团改制方案的批复》(西国资复【2014】44号), 本公司名称由“北京天恒置业集团”变更为“北京天恒置业集团有限公司”。本公司改制后的注册资本按北京天恒置业集团经审计的 2014 年 3 月 31 日全部净资产确认为 635,336.70 万元, 并于 2014 年 12 月 2 日在北京市工商行政管理局西城分局换发新的《营业执照》。

根据 2014 年 12 月 30 日《北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于变更北京天恒置业集团章程的批复》(西国资复【2014】83号), 本公司增加注册资本 36,800 万元, 注册资本增加至 672,136.70 万元。

根据 2014 年 12 月 25 日北京市西城区财政局《关于下达西单南北大街(西内大街-北二环路)微循环项目注册资本金的通知》(西财经二指[2014]860号), 本公司增加注册资本 5,500 万元, 注册资本增加至 677,636.7 万元。

根据 2015 年 2 月 10 日《北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会关于批复 2015 年度国有资本经营预算项目的通知》(西国资办发[2015]10号)文件, 本公司增加注册资本 1,000 万元, 注册资本增加至 678,636.7 万元。

根据 2015 年 4 月 29 日北京市西城区财政局《关于追加光源里棚户区改造项目资本金的通知》(西财经二资金[2015]124号), 本公司增加注册资本 176,600 万元, 注册资本增加至 855,236.7 万元。

根据 2015 年 9 月 10 日北京市西城区财政局《关于下达北中轴核心保护区什刹海地区旧城保护项目资本金预算的通知》(西财经二指[2015]494号), 本公司增加注册资本 43,000 万元, 注册资本增加至 898,236.7 万元。

根据 2015 年 12 月 10 日北京市西城区财政局《关于追加光源里棚户区改造项目资本金的通知》(西财经二指 [2015]952号), 本公司增加注册资本 28,900 万元, 注册资本增加至 927,136.7 万元。

根据 2015 年 12 月 23 日北京市西城区财政局《关于追加北中轴核心保护区什刹海地区旧城保护项目资本金的通知》(西财经二指[2015]980号), 本公司增加注册资本 40,000 万元, 注册资本增加至 967,136.7 万元。

根据 2016 年 2 月 26 日《北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会

关于批复 2016 年度国有资本经营预算项目及国有资本经营预算收入的通知》(西国资办发[2016]9 号), 本公司增加资本金 1,050 万元, 实收资本增加至 968,186.7 万元, 该次增资尚未进行工商变更, 本次增资后注册资本仍为 967,136.7 万元。

根据 2016 年 5 月 24 日北京市西城区财政局《关于追加光源里棚户区改造项目资本金的通知》(西财经二指 [2016]153 号), 本公司增加实收资本 19,700 万元, 实收资本增加至 987,886.7 万元。2017 年 1 月 19 日, 注册资本变更为 986,836.70 万元。

截至报告期末, 本公司实收资本 987,886.7 万元, 注册资本 986,836.70 万元, 差额部分 1,050.00 万元尚未进行工商变更。

1.3 业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业, 公司经营范围: 房地产开发、房屋维修; 销售民用建材、百货; 企业管理; 物业管理; 机动车停车场管理; 会议服务; 承办展览展示活动。

1.4 财务报表的批准

本财务报表经公司董事会批准报出。

2、财务报表的编制基础

2.1 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 42 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。

2.2 持续经营

集团自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

3、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 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

4、重要会计政策和会计估计

4.1 会计期间

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。

4.2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.3 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

4.4 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的企业合并和非同一控制下的企业合并。

4.4.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。同一控制下的企业合并中，被合并方采用的会计政策与公司不一致的，公司在合并日应当按照公司会计政策对被合并方的财务报表相关项目进行调整，在此基础上按照本政策规定确认。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），

资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当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，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

4.4.2 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，为非同一控制下的企业合并。合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，计入当期损益。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。

4.4.3 合并日或购买日的确定方法

本公司以实现控制权的转移为基础确认合并日或购买日。当同时满足下列条件时，通常确认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获股东大会等通过；
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；
- ③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；
- ④合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项；

⑤合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 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，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体（统称为“子公司”）。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其回报金额。

4.5.2 合并财务报表编制的方法

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日起将其纳入合并范围，不调整合并财务报表的期初数和对比数。对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。对于本公司处置的子公司，从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本司统一规定的会计政策和会计期间确定。

合并范围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、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

4.6.1 合营安排的认定

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

4.6.2 合营安排的分类

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

4.6.3 合营安排的会计处理原则

(1) 共同经营中，本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业中，本公司按照《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的规定，采用权益法核算对合营企业的长期股权投资。

4.7 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现金、价值变动风险很小的投资。

4.8 金融工具

4.8.1 金融工具的分类

(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；

(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，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产；

(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，包括应收票据、应收账款、应收利息及其他应收款等。

(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及未被划分为本企业他类的金融资产。

(5) 金融负债，包括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。

4.8.2 金融工具的确认与计量

金融资产和金融负债以公允价值进行初始确认。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，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产和其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资在持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。处置时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

贷款和应收款项在本企业收回或处置贷款时，应按取得的价款与该贷款账面价值之间的差额，确认为当期损益。

可供出售金融资产的公允价值变动计入所有者权益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，取得的价款与账面价值扣除原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之后的差额，计入投资损益。

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，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；除与套期保值有关的外，该金融负债公允价值的变动计入公允价值变动损益。

4.8.3 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

对于存在活跃市场的金融工具，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；对于不存在活跃市场的金融工具，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法和收益法等。采用估值技术时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值，在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

4.8.4 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本企业期末对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提

减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入所有者权益。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发生的减值损失，不予转回。

4.9 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

4.9.1 坏账准备的计提方法

4.9.1.1 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

本公司单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准为：超过 200 万元。会计期末对符合该标准的应收款项，首先分析其是否出现减值迹象，然后对出现减值迹象的单独进行减值测试，计提坏账准备。未出现减值迹象或单独测试后未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中。

4.9.1.2 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不够重大标准的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，导致该项应收款项如果按照既定比例计提坏账准备，无法真实反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备。

4.9.1.3 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

经上述单项认定未出现减值迹象或单独测试后未发生减值的应收款项，本公司将其包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

本公司根据应收款项的具体情况，按类似信用风险特征划分为两个组合：

组合一：按债务单位的信用风险特征划分，主要为对关联方的应收款项以及经单项认定未出现减值迹象或单独测试后未发生减值的应收款项。此类应收款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。减值迹象主要指：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。组合二：除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项。本公司结合历史经验，对该组合的应收款项按账龄分析法计提坏账准备。账龄分析法的坏账准备计提比例如下：

应收款项账龄	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	1
1-2年 (含2年)	5
2-3年 (含3年)	15
3-5年 (含5年)	30
5年以上	50

4.9.2 坏账损失的确认

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，履行公司内部审批程序后列作坏账损失冲销提取的坏账准备。坏账损失的确认标准为：

- (1) 债务人被依法宣告破产、撤销的；
- (2) 债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡的；
- (3) 涉及诉讼的应收款项，如已生效的人民法院判决书（或裁定书）判定（或裁定）败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行且无望恢复执行的；
- (4) 债务人遭受重大自然灾害或意外事故等导致停产，损失巨大，在三年内以其财产（包括保险款等）确实无法清偿应收款项的；
- (5) 其他有确凿证据表明无法收回的应收款项

4.10 存货

4.10.1 存货的分类

存货分为开发产品、开发成本、开发间接费用、低值易耗品等。

4.10.2 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，按照实际成本核算。

4.10.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；期末在对存货进行全面盘点的基础上，如存在下列情形的，表明存货的可变现净值低于成本，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低

存货，可按存货类别计提存货跌价准备，可变现净值按估计售价减去估计完工成本、销售费用和相关税金后确定。

(1) 存货的市场价格持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；

(2) 使用该项原材料生产的产品的成本大于产品的销售价格；

(3) 因产品更新换代，原有库存原材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；

(4) 所提供的商品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致市场价格逐渐下跌；

(5) 其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

4.10.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.10.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

在领用时采用一次摊销法，计入相关成本费用。

4.11 长期股权投资

4.11.1 投资成本的确定

通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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投资成本；通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

4.11.2 后续计量及损益确认方法

4.11.2.1 成本法核算的长期股权投资

本公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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。

4.11.2.2 权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

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。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本公司持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

4.11.2.3 确定对被投资单位具有控制、共同控制和重大影响的依据

控制是指投资方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其回报金额。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4.11.2.4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，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，在处置时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

4.11.2.5 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的

迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.12 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权；已出租的建筑物。

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

本公司投资性房地产的公允价值，由公司聘请的具有评估资质的第三方专业机构出具评估报告，以评估报告的评估值作为公允价值。

本公司对投资性房地产不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。

当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；将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。

4.13 固定资产

4.13.1 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。

4.13.2 固定资产的计价

固定资产按其成本作为入账价值。外购的固定资产的成本包括买价、增值税（可抵扣的增值税进项税额除外）、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达

到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的除外。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者，作为入账价值。

4.13.3 固定资产的分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产，及按照规定单独估价作为固定资产入账的土地等情况外，本公司对所有固定资产计提折旧，折旧方法为平均年限法，固定资产预计残值为资产原值的 5%，固定资产分类、折旧年限和折旧率如下表：

固定资产类别	使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30	4.75-3.17
机器设备	15	6.33
运输设备	5-10	19-9.5
办公设备	5-7	19-13.57

4.13.4 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.13.5 固定资产后续支出

固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出等内容，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

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

4.14 在建工程

4.14.1 在建工程的初始计量

在建工程成本按实际工程支出确定，实际成本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。

4.14.2 在建工程结转固定资产的标准

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

4.14.3 在建工程减值准备的确认标准和计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.15 借款费用

4.15.1 借款费用资本化原则和条件

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、并且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，才能开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

4.15.2 资本化金额的确定方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定资本化金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

4.16 无形资产

4.16.1 无形资产的确认

无形资产是指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

4.16.2 无形资产的计价方法

无形资产在取得时，按实际成本计量。购入的无形资产，按实际支付的价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

4.16.3 无形资产摊销方法和期限

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，在使用寿命期采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。本企业于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法进行复核；并于每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，对于有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

4.16.4 无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日检查无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.17 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。本公司的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

4.18 职工薪酬

职工薪酬分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

4.18.1 短期薪酬，在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或者相关资产成本。主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计

划，其他短期薪酬。

4.18.2 离职后福利，分类为设定提存计划和设定受益计划。对于设定提存计划，在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或者相关资产成本。对于设定受益计划，根据预期累计福利企业法确定设定受益计划福利义务，并归属于职工提供服务的期间；因设定受益计划所产生的服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，计入当期损益或者相关资产成本；因重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益。

4.18.3 辞退福利，按照辞退计划条款的规定，合理预计和确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4.18.4 其他长期职工福利，包括除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的所有职工薪酬，具体包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划（或长期奖金计划）等。符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行处理；符合设定受益计划条件的，按照设定受益计划确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

4.19 应付债券

4.19.1 应付债券的计价和溢、折价的摊销

应付债券按照实际的发行价格计价；发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期内按直线法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

4.19.2 应付债券的应计利息

根据应付债券的债券面值和规定的利率按期计提应计利息，并按借款费用资本化的处理原则，分别计入工程成本或当期财务费用。

4.20 收入

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、土地开发收入、物业管理收入、房屋出租收入、其他商品销售和提供劳务收入等，收入确认原则如下：

4.20.1 房地产销售收入

房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付房产，确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收账款科目，待符合上

述收入确认条件后转入营业收入科目。

4.20.2 土地开发收入

政府委托授权的土地一级开发业务，在经政府部门认定土地拆迁工作已完成并具备入市条件，企业应取得的土地开发收入已经政府审计机构审核确定，土地开发成本能够可靠计量时，确认土地开发收入。

4.20.3 物业管理收入

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4.20.4 房屋出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

4.20.5 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠的计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

4.20.6 提供劳务

提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入

4.21 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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。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。

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按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

4.22 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当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。

4.23 租赁

本公司租赁分为融资租赁和经营租赁。与资产所有权有关的全部风险与报酬实质上已转移至承租方的为融资租赁，其他的租赁作为经营租赁。

4.23.1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按直线法计入相关资产成本或当期损益。

4.23.2 融资租赁

按出租方租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。融资租入的固定资产按本公司固定资产的折旧政策计提折旧。

4.24 公允价值计量

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

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断公允价值是否与其交

易价格相等。

对相关资产或负债的公允价值计量，主要使用的估值技术为市场法、收益法或成本法。

4.25 所得税会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

4.26 其他重要的会计政策和会计估计

4.26.1 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

4.27 重要会计政策、会计估计的变更

4.27.1 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会【2017】13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会【2017】15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

上述会计政策变更对本公司当期报表没有影响。

4.27.2 会计估计变更

本公司在报告期无会计估计变更事项。

4.28 重大会计判断和估计

本公司在报告期无重大差错更正事项。

5、税项

5.1 主要税种及税率

5.1.1 增值税

本公司应交增值税为按税法规定计算的销项税额扣除当期允许扣除的进项税额后的差额。主要业务的增值税税率如下：

(1) 本公司销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，增值税税率为 11%；销售自行开发的房地产老项目，本公司选择简易计税方法计税，按 5% 的征收率计缴增值税。房地产老项目是指《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目。

(2) 本公司物业管理服务的增值税税率为 6%。

(3) 本公司不动产租赁的增值税税率为 11%；对于出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，本公司选择简易计税方法计税，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

(4) 本公司销售商品的增值税税率为 17%。

5.1.2 附加税费

本公司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；地方教育附加按应纳流转税的 2% 计缴。

5.1.3 土地增值税

本公司销售商品房取得的收入按以下标准预交土地增值税，待房地产项目达到土地增值税清算条件时再按相关规定进行汇算清缴：

(1) 按照政策规定销售各类保障性住房取得的收入，暂不预征土地增值税。保障性住房是指各级人民政府或者指定经营单位回购的廉租住房、公共租赁住房，以及按照政策规定向特定对象销售的经济适用住房、限价商品房（含比照经济适用住房、限价商品房管理）等具有保障性质的各类住房。

(2) 销售已办理预售许可和现房销售确认的商品房取得的收入，按照预计

增值率实行 2%至 8%的幅度预征率；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照销售收入的 5%预征土地增值税。对于《北京市地方税务局、北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强房地产市场调控有关税收问题的公告》(2013 年第 3 号) 发布之前已办理预售许可和现房销售确认的商品房取得的收入，仍按照预计增值率实行 2%至 5%的幅度预征率；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照销售收入的 3%预征土地增值税。

5.2 企业所得税

本公司企业所得税的适用税率为 25%

5.3 其他税项

按国家税法的相关规定计缴

6、合并财务报表主要项目注释

6.1 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	649,390.86	621,680.45
银行存款	12,494,373,723.86	10,897,964,443.84
其他货币资金	2,676,373.44	8,651,649.18
合 计	12,497,699,488.16	10,907,237,773.47
其中：存放在境外的款项总额		

注：截至 2017 年 12 月 31 日，本公司受限的银行存款为 74,464,005.73 元。

6.2 应收账款

6.2.1 分类

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,660,335,725.18	99.98	3,625,873.30	0.22	1,656,709,851.88
组合一（无风险组合）	1,569,639,683.36	94.52			1,569,639,683.36
组合二（账龄组合）	90,696,041.82	5.46	3,625,873.30	4.00	87,070,168.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	371,294.48	0.02	371,294.48	100.00	
合 计	1,660,707,019.66		3,997,167.78		1,656,709,851.88

(续)

类别	年初金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,586,231,681.51	99.99	2,900,806.88	0.06	4,583,330,874.63
组合一(无风险组合)	4,479,349,321.77	97.66			4,479,349,321.77
组合二(账龄组合)	106,882,359.74	2.33	2,900,806.88	2.71	103,981,552.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	371,294.48	0.01	371,294.48	100.00	
合计	4,586,602,975.99		3,272,101.36		4,583,330,874.63

①组合二按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	59,813,289.70	598,132.90	1.00
1至2年	27,455,104.00	1,374,735.65	5.00
2至3年	19,816.00	2,972.40	15.00
3至5年	269,418.60	80,825.58	30.00
5年以上	3,138,413.52	1,569,206.77	50.00
合计	90,696,041.82	3,625,873.30	

②期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	期末余额			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	
北京嘉德隆贸易有限公司	371,294.48	371,294.48	100.00	债务人出现严重财务困难
合计	371,294.48	371,294.48		

6.2.2 本期收回或转回的坏账准备情况

无。

6.2.3 本期实际核销的应收账款情况

无。

6.2.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末余额	款项性质	账龄	占应收账款总额比例(%)
北京市土地整理储备中心	1,404,302,582.55	土地开发款	1-2年	84.56

北京万联中天房地产开发有限公司	112,865,415.23	土地转让款	5 年以上	6.80
北京市保障性住房建设投资中心	19,899,374.40	房屋销售款	1 年以内	1.20
北京嘉士德投资管理有限公司	10,139,142.00	房屋销售款	1-2 年	0.61
潘永斌	13,135,142.00	房屋销售款	1 年以内	0.79
合 计	1,560,341,656.18			93.96

6.3 预付款项

6.3.1 账龄

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	25,612,752.55	34.96	34,945,087.71	54.64
1 至 2 年	19,935,163.11	27.21	5,220.00	0.01
2 至 3 年			2,307,710.13	3.61
3 年以上	27,720,301.41	37.83	26,698,647.30	41.74
合 计	73,268,217.07	100.00	63,956,665.14	100.00

6.3.2 账龄超过一年的大额预付账款情况

单位名称	期末余额	账龄	未结算的原因
西城区平安里大街道路拓宽工程指挥部办公室	26,389,674.00	3 年以上	未决算
北京中集信达建设有限公司	19,991,187.63	1 年以内、1-2 年	未完工
合 计	46,380,861.63		

6.3.3 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	款项性质	账龄	占预付款项总额比例(%)
北京市西城区平安里大街道路拓宽工程指挥部办公室	26,389,674.00	工程款	3 年以上	36.02
北京中集信达建设有限公司	19,991,187.63	装修款	1 年以内、1-2 年	27.28
威海第二热电集团有限公司	5,181,806.15	供电配套及热表费用	1 年以内	7.07
江苏华泰装饰工程有限公司	2,848,957.43	工程款	1 年以内	3.89
威海水务集团	2,051,496.06	预付水费	1 年以内	2.80
合 计	56,463,121.27			77.06

6.4 应收利息

单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京恒合悦兴置业有限公司		221,400,908.12		221,400,908.12
北京正德丰泽房地产开发有限公司		58,207,415.92		58,207,415.92
北京南悦房地产开发有限公司		32,571,926.12		32,571,926.12

北京盛鹏置业有限公司		15,791,678.05		15,791,678.05
北京悦恒置业有限公司	83,329,208.76	91,915,205.52	175,244,414.28	
北京中瑞凯华投资管理有限公司	542,425.00		542,425.00	
合计	83,871,633.76	419,887,133.73	175,786,839.28	327,971,928.21

6.5 应收股利

被投资单位	期末余额	年初余额
北京天恒鸿业热力有限公司	637,000.00	
北京华远典当有限公司	717,500.00	
合计	1,354,500.00	

6.6 其他应收款

6.6.1 分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	22,540,130,739.75	100.00	627,578.39	0.00	22,539,503,161.36
组合一	22,535,067,106.87	99.98			22,535,067,106.87
组合二	5,063,632.88	0.02	627,578.39	12.39	4,436,054.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	22,540,130,739.75		627,578.39		22,539,503,161.36

(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	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,053,312,803.54	100.00	735,099.83	0.00	16,052,577,703.71
组合一（无风险组合）	16,038,091,880.35	99.91			16,038,091,880.35
组合二（账龄组合）	15,220,923.19	0.09	735,099.83	4.83	14,485,823.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	16,053,312,803.54		735,099.83		16,052,577,703.71

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	3,263,243.53	32,632.44	1.00
1 至 2 年	67,292.98	3,364.64	5.00
2 至 3 年	752,189.93	112,828.49	15.00
3 至 5 年	58,502.03	17,550.61	30.00
5 年以上	922,404.41	461,202.21	50.00
合 计	5,063,632.88	627,578.39	

6.6.2 本期收回或转回的坏账准备情况

无。

6.6.3 本期实际核销的其他应收款情况

无。

6.6.4 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)
西城区光源里棚户区改造项目部	政府拆迁征收款	6,298,516,166.67	1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	27.94
北京恒合悦兴置业有限公司	关联方借款	3,041,640,000.00	1 年以内	13.49
土地竞拍保证金	竞拍保证金	2,334,684,748.00	1 年以内	10.36
西城区财政局	垫付天意商城拆迁款	2,137,886,392.45	1 年以内	9.48
西城区百万庄北里居民住房改善项目指挥部办公室	百万庄征收款、定向安置房使用费	1,709,106,335.93	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	7.58
合 计		15,521,833,643.05		68.85

注：对于政府拆迁款，全部完工并经过审计后，转入对应的开发成本。

6.7 存货

6.7.1 分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	25,955,762,943.80		25,955,762,943.80
开发产品	4,309,371,496.62		4,309,371,496.62
库存商品	10,813,804.79	229,033.24	10,584,771.55
周转材料	480,216.91		480,216.91
原材料	103,721.75		103,721.75
低值易耗品	90,914.54		90,914.54

合 计	30,276,623,098.41	229,033.24	30,276,394,065.17
-----	-------------------	------------	-------------------

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	21,232,916,936.05		21,232,916,936.05
开发产品	2,751,682,792.72		2,751,682,792.72
库存商品	11,411,912.46	286,668.28	11,125,244.18
周转材料	292,015.74		292,015.74
原材料	544,887.13		544,887.13
低值易耗品			
合 计	23,996,848,544.10	286,668.28	23,996,561,875.82

6.7.2 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	286,668.28			57,635.04		229,033.24
合 计	286,668.28			57,635.04		229,033.24

6.7.3 存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
库存商品		市场价值变动	

6.7.4 开发成本明细

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	其中：资本化金额	账面余额	其中：资本化金额
龙泽府花园二期	238,766,386.52	2,361,312.85	151,234,838.45	1,935,111.13
光源里棚户区改造项目	534,079,318.94	437,671,145.83	273,118,515.66	209,468,250.00
手帕口南街代建项目	40,478,357.00		35,816,279.41	
固安项目	16,160,884.92		9,906,184.11	
桃园二期危改小区项目	3,258,407,513.52	955,423,150.11	2,911,188,596.52	840,515,291.74
丰盛东区项目	30,594,809.71	13,054,023.12	5,348,214.23	
什刹海文保项目	1,142,404,586.36	731,035,639.33	883,687,941.44	545,182,797.55
天恒别墅山项目	924,711,132.29	179,674,228.25	997,087,372.47	187,457,777.89
刘各长棚改项目	868,033,641.93	87,175,361.12		
E03 公租房	71,734,632.61	7,350,252.09	315,704,458.39	19,185,049.68
D05 商业	174,397,815.16	52,933,102.63	174,397,815.16	52,933,102.63
高教园	4,151,659,870.00	424,394,133.77	3,690,835,568.40	243,579,006.81

优活嘉园	3,119,561,411.79	248,150,947.74	2,892,182,916.03	105,539,094.22
五棵松项目	678,498,778.39			
南口 NC-01 街区	346,606,065.72	29,343,380.89	321,077,836.08	17,890,603.72
大兴区西红门 0302-010-2 地块 F3 其他类多功能用地项目			2,805,375,049.08	396,559,694.13
大兴区庞各庄镇 PGZ01-01、PGZ01-02 地块 F3 其他类多功能、F2 公建混合住宅用地(配建“限价商品房”)项目	3,456,325,562.19	380,783,151.07	2,993,905,692.52	271,459,262.18
周口店 02-0015 等地块项目	1,050,132,612.33	39,713,703.62	785,901,641.16	10,362,513.55
丰盛东区 A 区变电站	577,725,118.44	88,405,090.11	577,432,980.74	88,405,090.11
百万庄危旧楼改造	1,082,366,282.67	779,633,371.65	792,360,373.02	606,789,139.46
161 中学南区改扩建	733,690,656.49		534,470,921.75	
阜丰路	1,744,129.15		1,509,724.20	
百万庄西一路南段	33,018.87			
丰盛 C 区二级	4,692,984.62			
砖塔胡同西段道路	365,973.02		327,579.62	
大院胡同 28 号院	22,903,806.72			
东四六条 57 号院	78,614,795.21		78,549,571.26	
丰盛胡同东段	580,307.33		381,662.05	
丰盛胡同西段			1,115,204.30	
四道口项目	1,654,078,041.86	3,141,092.67		
通州区台湖镇北神树村 B-30 地块 R2 二楼居住用地项目	1,696,414,450.04	64,015,556.71		
合计	25,955,762,943.80	4,524,258,643.56	21,232,916,936.05	3,597,261,784.80

6.7.5 开发产品明细

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	其中：资本化金额	账面余额	其中：资本化金额
嘉鸿项目	15,697,707.64		15,697,707.64	
天恒龙泽苑一期	4,109,955.57		14,435,339.83	
天恒龙泽苑二期	4,097,508.23		22,295,865.74	
天恒龙泽苑三期	19,003,256.91		117,915,097.53	
龙泽府花园一期	139,149,335.79		219,938,906.61	
房山区长阳站 7 号地西城区旧城保护定向安置房项目	138,323,825.61		167,943,946.74	
燕泰国际花园	2,272,875.39		2,272,875.39	
桃园二期危改小区项目	208,249,397.64		165,920,381.21	

什刹海文保项目	1,367,239,910.63		1,126,341,398.48	
翔德项目	223,742.00		223,742.00	
D02 乐活家园	17,174,087.56		19,921,621.40	
D03	113,444,744.96		150,394,176.69	
D05 住宅	5,174,725.39	238,803.69	36,506,890.64	3,811,685.22
E03 住宅	322,131,529.54	17,686,230.46	467,227,901.09	21,561,675.10
清上园一期	29,675,834.08		29,675,834.08	
新明嘉园	176,171.55		176,171.55	
国英二期	1,035,700.09		1,035,700.09	
东里一、二期开发产品	199,450.93		199,450.93	
丰盛 C	100,728,454.55		121,111,610.49	
丰盛东区	57,784,581.33		57,784,581.33	
百万庄危旧楼改造	8,623,648.03		8,623,648.03	
杨庄（中兴发拆迁）	379,671.32		379,671.32	
大兴房屋开发产品	5,019,806.87		5,019,806.87	
永泰园小区	640,467.04		640,467.04	
百万庄危旧楼改造外购房	30,530,889.48			
天恒世界集项目	1,718,284,218.49			
合计	4,309,371,496.62	17,925,034.15	2,751,682,792.72	25,373,360.32

6.7.6 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 4,542,183,677.71 元。

6.8 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
待抵扣增值税	96,297,929.64	11,296,623.46
预交税金	245,610,101.11	1,819,926.71
银行理财产品	15,000,000.00	47,000,000.00
合 计	356,908,030.75	60,116,550.17

6.9 可供出售金融资产

6.9.1 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额		
	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	100,992,968.20	15,048,000.00	85,944,968.20
其中：按公允价值计量的	53,556,817.60		53,556,817.60
按成本计量的	47,436,150.60	15,048,000.00	32,388,150.60
其他			
合 计	100,992,968.20	15,048,000.00	85,944,968.20

(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	108,358,597.64	15,048,000.00	93,310,597.64
其中：按公允价值计量的	60,922,447.04		60,922,447.04
按成本计量的	47,436,150.60	15,048,000.00	32,388,150.60
其他			
合 计	108,358,597.64	15,048,000.00	93,310,597.64

6.9.2 期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	北京银行的股票	合计
权益工具的成本	3,255,517.00	3,255,517.00
公允价值	53,556,817.60	53,556,817.60
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	50,301,300.60	50,301,300.60
已计提减值金额		

注：系子公司北京华兴新业商贸有限责任公司、北京市复兴商业城有限公司持有的 A 股上市公司北京银行的股票（股票代码 601169）。

6.9.3 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本期增加	本期减少	期末
北京茶业交易中心有限责任公司	4,000,000.00			4,000,000.00
北京元隆丝绸股份有限公司	24,000.00			24,000.00
北京华远小额贷款有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00
北京彦隆咨询有限责任公司	364,150.60			364,150.60
北京稻香四季房地产开发有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
海南机场股份有限公司	15,048,000.00			15,048,000.00
北京辉广企业管理有限公司				
北京正德丰泽房地产开发有限公司				
合 计	47,436,150.60			47,436,150.60

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
北京茶业交易中心有限责任公司					8.00	
北京元隆丝绸股份有限公司					0.08	

北京华远小额贷款有限公司				19.53	1,250,000.00
北京彦隆咨询有限责任公司				10.00	
北京稻香四季房地产开发有限公司				18.00	
海南机场股份有限公司	15,048,000.00		15,048,000.00	1.14	
北京辉广企业管理有限公司				12.33	
北京正德丰泽房地产开发有限公司				9.50	
合计	15,048,000.00		15,048,000.00		

注 1: 子公司北京纺织服装开发公司持有海南机场股份有限公司 1.14% 的股权, 账面值 15,048,000.00 元。由于海南机场股份有限公司长期亏损已资不抵债, 根据本公司《关于服开公司改制财务处理的请示的批复》(天恒集 [2013] 24 号), 北京纺织服装开发公司在 2013 年度将所持海南机场股份有限公司 1.14% 的股权, 按账面值全额计提了减值准备。

注 2: 截至 2017 年 12 月 31 日, 本公司对北京辉广企业管理有限公司、北京正德丰泽房地产开发有限公司的实缴额为 0.00 元。

6.10 持有至到期投资

项目	期末余额	年初余额
理财产品	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

注: 本公司的三级子公司北京市复兴商业城有限公司委托北京首都开发股份有限公司工会投资于“国民信托·民睿 243 号单一资金信托”3000 万元, 单一信托生效之日起 2 年, 年固定收益率 6.08%。

6.11 长期股权投资

6.11.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	578,755,989.22	1,854,415,210.17	300,000,000.00	2,133,171,199.39
对联营企业投资	516,767,691.47	76,911,171.23	4,337,288.79	589,341,573.91
小计	1,095,523,680.69	1,931,326,381.40	304,337,288.79	2,722,512,773.30
减: 长期股权投资减值准备				
合计	1,095,523,680.69	1,931,326,381.40	304,337,288.79	2,722,512,773.30

6.11.2 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本期增减变动				本期增减变动				减值准备期末余额	持股比例	
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额			
一、合营企业												
北京建恒汇景房地产开发有限公司		105,315,000.00		-924.26						105,314,075.74		51.00
北京首钢天恒城运科技发展有限公司												50.00
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）		798,666,666.67		13,340,407.42						812,007,074.09		25.00
北京天厚悦企业管理合伙企业（有限合伙）		668,000,000.00		881,559.72						668,881,559.72		25.00
北京天厚雅润企业管理合伙企业（有限合伙）												25.00
北京天材卓越文化发展有限公司												50.00
北京金天恒置业有限公司	578,755,989.22	50,000,000.00		218,212,500.62						546,968,489.84		50.00
小计	578,755,989.22	1,521,981,666.67		232,433,543.50						2,133,171,199.39		
二、联营企业												
北京首开天恒文化发展有限公司		34,000,000.00		-8,455.43						33,991,544.57		34.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司												26.00
北京天心康养文化发展有限公司												40.00
北京厚泰房地产开发有限公司												28.00
北京南悦房地产开发有限公司												20.00
北京天恒鸿业热力有限公司	3,378,903.89			354,399.63					637,000.00	3,096,303.52		32.50
北京华远典当公司	21,052,589.91			910,702.09					717,500.00	21,245,792.00		20.50
北京华新兴业餐饮娱乐有限责任公司	333,074.82			-38,224.13						294,850.69		30.00

北京天厚泰和资本投资管理有限公司	2,999,996.60		578,518.66			3,578,515.26	40.00
北京悦恒置业有限公司	418,253,254.80	42,977,900.00	-14,991,161.70			446,239,993.10	49.00
北京恒合悦置业有限公司							20.00
北京辉拓置业有限公司			3,020.65			3,020.65	22.00
北京天恒正业投资管理有限公司	58,597,430.89		11,274,233.57			69,871,664.46	45.00
北京天恒热力有限公司	8,915,685.50		1,850,237.89	2,982,788.79		7,783,134.60	39.00
北京天恒华意科技发展有限公司	3,236,755.06					3,236,755.06	55.00
小计	516,767,691.47	76,977,900.00	-66,728.77	4,337,288.79		589,341,573.91	
合计	1,095,523,680.69	1,698,959,566.67	232,366,814.73	4,337,288.79	300,000,000.00	2,722,512,773.30	

注 1: 截至 2017 年 12 月 31 日, 本公司对合营企业北京首钢天恒城运科技发展有限公司、北京天厚雅润企业管理合伙企业(有限合伙) 和北京天材卓越文化发展有限公司的实缴出资额为 0.00 元。

注 2: 截至 2017 年 12 月 31 日, 本公司对联营企业北京正德瑞祥房地产开发有限公司、北京天心康养文化发展有限公司、北京厚泰房地产开发有限公司、北京南悦房地产开发有限公司和北京恒合悦置业有限公司的实缴出资额为 0.00 元。

注 3: 本公司的二级子公司北京天恒正同资产管理有限公司对北京建恒汇景房地产开发有限公司的持股比例为 51%, 根据北京建恒汇景房地产开发有限公司的章程“董事会决议的表决, 实行一人一票。董事会的每项决议均需经全体董事一致通过方为有效”, 本公司的二级子公司北京天恒正同资产管理有限公司与北京建工地产有限责任公司共同控制北京建恒汇景房地产开发有限公司。

注 4: 根据北京市西城区国资委“西国资复【2013】62 号”文件, 本公司 2014 年将所持北京天恒华意科技发展有限公司(以下简称天恒华意) 55%的股权通过北京产权交易所挂牌转让, 尽管转让事宜尚未完成, 但由于天恒华意与本公司就债权债务纠纷诉讼法律法规程序等情况, 公司已无法对其实施控制, 因此, 本公司自 2014 年度起不再将天恒华意纳入财务报表合并范围。

6.12 投资性房地产

项 目	年初公允价值	本期增加		公允价值变动损益	处置	本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入			转为自用房地产		
一、成本合计	1,162,365,847.65		2,103,764.16			73,719,310.64		1,090,750,301.17
房屋及建筑物	1,162,365,847.65		2,103,764.16			73,719,310.64		1,090,750,301.17
土地使用权								
二、公允价值变动	79,936,598.57		50,949,935.84	-23,997,306.95		36,751,629.36		70,137,598.10
合计	79,936,598.57		50,949,935.84	-23,997,306.95		36,751,629.36		70,137,598.10
房屋、建筑物								
土地使用权								
三、账面价值合计	1,242,302,446.22		53,053,700.00	-23,997,306.95		110,470,940.00		1,160,887,899.27
房屋、建筑物	1,242,302,446.22		53,053,700.00	-23,997,306.95		110,470,940.00		1,160,887,899.27
土地使用权								

注：本公司投资性房地产采用公允价值计量模式，公允价值以具有资质的第三方评估机构的评估值为确定依据。

6.13 固定资产

6.13.1 固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	1,039,485,471.17	77,411,618.41	19,298,486.52	1,097,598,603.06
房屋及建筑物	817,243,648.59	68,004,635.80	7,823,630.40	877,424,653.99
运输工具	37,948,220.79	2,174,329.29	2,341,364.04	37,781,186.04
电子设备	23,343,829.29	2,553,369.78	3,210,571.44	22,686,627.63
办公设备	54,110,780.13	459,151.31	74,920.00	54,495,011.44
机器设备	102,125,002.83	3,885,500.32	5,156,728.48	100,853,774.67
其他	4,713,989.54	334,631.91	691,272.16	4,357,349.29
二、累计折旧合计	326,798,594.20	37,293,843.60	17,109,666.71	346,982,771.09
房屋及建筑物	219,682,901.96	21,416,791.67	6,109,365.59	234,990,328.04
运输工具	29,843,912.17	2,642,281.06	2,256,100.17	30,230,093.06
电子设备	15,378,477.05	3,099,945.64	3,032,244.99	15,446,177.70
办公设备	13,062,629.60	4,183,699.80	58,382.98	17,187,946.42
机器设备	45,254,719.13	5,518,072.13	4,995,077.24	45,777,714.02
其他	3,575,954.29	433,053.30	658,495.74	3,350,511.85
三、账面净值合计	712,686,876.97			750,615,831.97
房屋及建筑物	597,560,746.63			642,434,325.95
运输工具	8,104,308.62			7,551,092.98
电子设备	7,965,352.24			7,240,449.93
办公设备	41,048,150.53			37,307,065.02
机器设备	56,870,283.70			55,076,060.65
其他	1,138,035.25			1,006,837.44
四、减值准备金额合计				
房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
机器设备				
其他				
五、账面价值合计	712,686,876.97			750,615,831.97
房屋及建筑物	597,560,746.63			642,434,325.95
运输工具	8,104,308.62			7,551,092.98
电子设备	7,965,352.24			7,240,449.93
办公设备	41,048,150.53			37,307,065.02
机器设备	56,870,283.70			55,076,060.65
其他	1,138,035.25			1,006,837.44

6.14 在建工程

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
地百商场装修改造项目	159,548,025.20	114,247,809.75		273,795,834.95
金角商厦	50,782,899.00			50,782,899.00
合 计	210,330,924.20	114,247,809.75		324,578,733.95

注：“金角商厦”涉及的交易事项手续未完成，正在协商解决此问题。

6.15 无形资产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	2,686,987.86	203,540.50	12,100.00	2,878,428.36
1、土地使用权	1,890,000.00			1,890,000.00
2、专利权				
3、软件	796,987.86	14,861.30	12,100.00	799,749.16
4、特许权		188,679.20		188,679.20
二、累计摊销合计	393,567.16	66,332.09		459,899.25
1、土地使用权				
2、专利权				
3、软件	393,567.16	66,332.09		459,899.25
4、特许权				
三、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、专利权				
3、软件				
4、特许权				
四、账面价值合计	2,293,420.70			2,418,529.11
1、土地使用权	1,890,000.00			1,890,000.00
2、专利权				
3、软件	403,420.70			339,849.91
4、特许权				188,679.20

6.16 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金 额	其他减 少金额	期末数
客房装修费	10,740,570.40	41,224,171.70	8,578,895.94		43,385,846.16
职工住房	1,931,164.36		156,243.36		1,774,921.00
官园公寓4号楼地下室 装修改造	533,213.08		32,153.52		501,059.56
地百北侧一层五金商店 改造工程	94,130.64		86,889.96		7,240.68
康居工程	63,835.66		17,005.44		46,830.22

李敬锁房屋	177,189.74		8,471.28		168,718.46
张芳房屋	52,292.43		2,499.96		49,792.47
租赁费	704,360.27		132,947.10		571,413.17
其他	138,232.90	786,000.00	97,576.20		826,656.70
合计	14,434,989.48	42,010,171.70	9,112,682.76		47,332,478.42

6.17 递延所得税资产/递延所得税负债

6.17.1 递延所得税资产明细

项目	期末余额		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	5,866,918.39	1,466,735.14	4,984,922.81	1,246,230.71
存货跌价准备	229,033.24	57,258.31	286,668.28	71,667.07
可抵扣亏损	322,720,577.46	80,680,144.37	55,260,850.58	13,815,212.65
存货-合并抵消未实现的利润	371,192,090.40	92,798,022.60	238,958,986.86	59,739,746.72
应付利息	163,411,797.96	40,852,949.49		
应付账款	140,714,608.44	35,178,652.11	12,733,310.14	3,183,327.54
应付职工薪酬	1,000,000.00	250,000.00	1,000,000.00	250,000.00
预收账款	511,539,026.68	127,884,756.67	139,256,125.65	34,814,031.41
合计	1,516,674,052.57	379,168,518.69	452,480,864.32	113,120,216.10

6.17.2 递延所得税负债明细

项目	期末余额		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	50,301,300.60	12,575,325.14	57,666,930.04	14,416,732.51
投资性房地产公允价值变动	877,673,930.36	219,418,482.59	937,198,914.14	234,299,728.54
计入其他综合收益的存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	64,037,938.14	16,009,484.54	13,768,933.87	3,442,233.47
预交税金	62,528,286.72	15,632,071.68	45,704,715.44	11,426,178.86
应收利息	375,074,339.44	93,768,584.86		
固定资产	31,721,057.78	7,930,264.45		
预售房列支成本	7,721,925.88	1,930,481.47		
存货公允价值高于计税成本	192,688,136.97	48,172,034.24		
合计	1,661,746,915.89	415,436,728.97	1,054,339,493.49	263,584,873.38

6.18 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

预交土地增值税	1,231,095.66	
合 计	1,231,095.66	

6.19 短期借款

6.19.1 短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
信用借款	8,000,000.00	20,000,000.00
抵押借款		
质押借款		
保证借款		
合 计	8,000,000.00	20,000,000.00

6.19.2 信用借款明

贷款单位	借款余额
北京市华丽楼宇物业管理有限责任公司	8,000,000.00
合 计	8,000,000.00

6.20 应付账款

6.20.1 应付账款列示

项 目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	454,430,725.69	231,568,926.58
1-2年(含2年)	118,298,992.75	203,949,183.60
2-3年(含3年)	88,524,256.44	23,833,125.70
3年以上	185,259,721.05	183,961,863.85
合 计	846,513,695.93	643,313,099.73

6.20.2 账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏江都建设集团有限公司	54,686,872.26	工程未结算
官园小区暂估未来支付费用	31,972,934.76	预提费用
北京首都工程有限公司	30,356,960.00	工程未结算
北京城乡一建设工程有限责任公司	24,740,699.96	工程未结算
天恒大厦未付工程款	11,515,392.11	尾款
甘雨桥小区暂估未来支付费用	10,296,532.28	预提费用
成本价售房暂估未来支付费用	7,962,559.09	预提费用
北京韩建集团有限公司	4,694,749.11	工程未结算
国都建设(集团)有限公司	3,917,499.86	工程未结算
北京华宇亚电力安装公司	3,713,925.27	工程未结算
北京市第二建筑工程有限责任公司	3,606,000.13	未结算

761 厂	3,381,800.00	工程未结算
北京筑邦建筑装饰工程有限公司	2,101,000.00	工程未结算
北京启泰长富房地产投资顾问有限公司	2,000,000.00	工程未结算
威建集团五公司	1,927,738.41	未到付款期
北京港源幕墙有限公司	1,777,474.20	工程未结算
合 计	198,652,137.44	

6.21 预收款项

6.21.1 预收款项列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,857,824,246.32	3,469,829,207.74
1-2 年 (含 2 年)	1,562,468,188.67	9,212,209.27
2-3 年 (含 3 年)	172,054.72	9,539.00
3 年以上	68,069,157.20	68,194,157.20
合 计	5,488,533,646.91	3,547,245,113.21

6.21.2 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
中国石油天然气集团公司	67,869,900.00	涉及的交易事项手续未完成, 尚未结算
合 计	67,869,900.00	

注: 其他主要为预收的尚未交房的房款。

6.22 应付职工薪酬

6.22.1 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,738,465.48	383,893,154.76	383,530,612.71	28,101,007.53
二、离职后福利-设定提存计划	698,883.89	41,856,950.75	41,167,363.18	1,388,471.46
三、辞退福利	3,396,980.46	564,077.97	1,386,773.76	2,574,284.67
四、一年内到期的其他福利		997,747.74	997,747.74	
合 计	31,834,329.83	427,311,931.22	427,082,497.39	32,063,763.66

6.22.2 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	22,154,715.14	319,645,744.95	318,778,929.75	23,021,530.34
二、职工福利费	496,296.92	12,203,142.04	12,498,225.37	201,213.59
三、社会保险费	1,654,859.76	21,557,191.51	21,582,916.62	1,629,134.65
其中: 医疗保险费	1,568,263.61	18,669,612.76	18,714,690.05	1,523,186.32
补充医疗保险	49,650.00	581,839.68	562,289.68	69,200.00

工伤保险费	13,753.62	656,589.57	659,288.48	11,054.71
生育保险费	23,192.53	1,582,074.41	1,579,573.32	25,693.62
其他		67,075.09	67,075.09	
四、住房公积金	51,308.00	19,963,508.04	19,995,940.74	18,875.30
五、工会经费和职工教育经费	3,316,456.26	7,959,182.61	8,070,399.27	3,205,239.60
六、非货币性福利		472,526.52	472,526.52	
七、其他	64,829.40	2,091,859.09	2,131,674.44	25,014.05
合计	27,738,465.48	383,893,154.76	383,530,612.71	28,101,007.53

6.22.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	599,210.50	34,637,455.53	34,581,322.99	655,343.04
失业保险费	20,738.75	1,365,818.85	1,364,066.81	22,490.79
补充养老保险	10,548.17	1,377,889.73	1,303,604.15	84,833.75
企业年金	68,386.47	4,475,786.64	3,918,369.23	625,803.88
合计	698,883.89	41,856,950.75	41,167,363.18	1,388,471.46

6.23 应交税费

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
增值税	256,766,538.25	396,357,766.00	437,685,187.82	215,439,116.43
土地增值税	147,026,454.20	183,337,554.90	175,598,146.93	154,765,862.17
消费税	2,182.06	42,747.41	40,215.50	4,713.97
营业税	-2,530,599.17	2,517,537.78	363,960.14	-377,021.53
企业所得税	91,152,570.41	258,324,048.54	236,084,274.35	113,392,344.60
城市维护建设税	8,389,829.28	17,208,775.31	22,346,478.25	3,252,126.34
房产税	487,903.37	25,083,028.76	25,086,242.76	484,689.37
个人所得税	2,515,578.64	37,596,558.47	34,579,882.91	5,532,254.20
教育费附加	3,051,174.15	9,204,905.21	10,523,887.54	1,732,191.82
地方教育费附加	2,563,102.26	6,501,895.76	7,890,635.78	1,174,362.24
车船税		65,730.00	65,730.00	
土地使用税	54,524.93	3,412,540.74	3,412,540.70	54,524.97
印花税	46,995.70	4,313,523.74	4,252,210.30	108,309.14
地方水利基金	-177,154.28	273,624.26	96,469.98	
合计	509,349,099.80	944,240,236.88	958,025,862.96	495,563,473.72

6.24 应付利息

项目	期末余额	年初余额
企业债券利息	190,302,131.26	157,220,547.94
合计	190,302,131.26	157,220,547.94

6.25 应付股利

项目	期末余额	年初余额
北京首开鸿城实业有限公司	841,060.00	9,737,497.84
北京富博投资有限公司	26,564.95	26,564.95
北京华方置地投资有限责任公司	12,915,000.00	12,915,000.00
北京华方投资有限公司	2,835,000.00	2,835,000.00
合计	16,617,624.95	25,514,062.79

6.26 其他应付款

6.26.1 款项性质

项目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	334,589,173.66	1,138,180,122.30
1-2 年 (含 2 年)	325,846,869.32	111,397,750.84
2-3 年 (含 3 年)	42,337,078.90	8,749,486.58
3 年以上	409,375,219.60	402,056,354.75
合计	1,112,148,341.48	1,660,383,714.47

6.26.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
飞康富业管理顾问 (深圳) 有限公司	245,662,016.11	未要求支付
西城区国资委	53,471,957.09	未要求支付
拆迁补偿费	92,405,846.50	未要求支付
西城区财政局	13,000,000.00	未要求支付
北京中诚恒信商贸有限公司	17,002,017.48	未要求支付
西城区纪委	14,387,013.50	未要求支付
北京市西城区教委	9,133,168.23	未要求支付
房改房售房款	7,908,939.36	未要求支付
爱民街小区筹建处	6,500,000.00	未要求支付
张建民	6,259,200.00	未要求支付
合计	465,730,158.27	

6.27 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款 (附注 6.29)	5,221,839,110.79	3,932,542,688.83
1 年内到期的应付债券 (附注 6.30)	4,500,000,000.00	
合计	9,721,839,110.79	3,932,542,688.83

6.28 其他流动负债

项目	期末数	年初数

待转销项税额	21,407,693.08
合计	21,407,693.08

6.29 长期借款

6.29.1 类别

项 目	期末余额	年初余额
信用借款	9,217,000,000.00	2,435,000,000.00
抵押借款	2,441,326,144.10	2,291,632,688.83
担保借款	19,280,560,000.00	13,806,470,000.00
质押、担保借款	800,000,000.00	3,000,000,000.00
抵押、担保借款	7,244,475,442.15	7,353,975,442.15
减：一年内到期的长期借款（附注 6.27）	5,221,839,110.79	3,932,542,688.83
合 计	33,761,522,475.46	24,954,535,442.15

6.29.2 信用借款明细

贷款单位	借款余额	一年内到期金额
华夏银行股份有限公司北京亮马河支行	800,000,000.00	
宁波银行股份有限公司北京东城支行	200,000,000.00	200,000,000.00
华润深国投信托有限公司	500,000,000.00	
国民信托有限公司	990,000,000.00	20,000,000.00
国民信托有限公司	970,000,000.00	60,000,000.00
厦门国际信托有限公司	900,000,000.00	900,000,000.00
国民信托有限公司	2,190,000,000.00	20,000,000.00
北京天厚海悦企业管理合伙企业（有限合伙）	2,667,000,000.00	
合 计	9,217,000,000.00	1,200,000,000.00

6.29.3 抵押借款明细

贷款单位	借款余额	抵押物	一年内到期金额
中国工商银行北京新街口支行	2,110,000,000.00	北京市大兴区庞各庄镇 PGZ01-01、PGZ01-02 地块	
中国民生银行股份有限公司北京分行	164,037,033.31	北京市房山区周口店镇中心区二街区 02-0015、02-0025、02-0038、02-0031、02-0034、02-0014、02-0021 的限价房、商品房、商业（不含自持部分）小学幼儿园的项目建设	
交通银行股份有限公司北京青年路支行	167,289,110.79	土地及地上抵押物（京海国用（2015 出）第 00144 号	167,289,110.79
合 计	2,441,326,144.10		167,289,110.79

6.29.4 担保借款明细

贷款单位	借款余额	担保人	一年内到期金额
北京农村商业银行股份有限公司总行	2,765,000,000.00	本公司（母公司）	

营业部			
北京银行股份有限公司建国支行	700,000,000.00	本公司(母公司)	
中国工商银行股份有限公司北京昌平支行	1,200,000,000.00	本公司(母公司)	
五矿国际信托有限公司	1,100,000,000.00	本公司(母公司)	1,100,000,000.00
华夏银行亮马河支行	768,000,000.00	本公司(母公司)	
宁波银行股份有限公司	600,000,000.00	本公司(母公司)	
国家开发银行北京市分行	1,862,210,000.00	本公司(母公司)	4,550,000.00
华夏银行紫竹桥支行	375,060,000.00	本公司(母公司)	
北方国际信托股份有限公司	1,200,000,000.00	本公司(母公司)	1,200,000,000.00
北京国际信托有限公司	1,700,000,000.00	本公司(母公司)	
北京天恒热力有限公司	20,000,000.00	本公司(母公司)	
华夏银行股份有限公司北京怀柔支行	170,000,000.00	本公司(母公司)	
中国工商银行股份有限公司北京市分行	1,600,000,000.00	本公司(母公司)	
中国农业发展银行北京市怀柔区支行	816,000,000.00	本公司(母公司)	
北京银行股份有限公司	700,000,000.00	本公司(母公司)	300,000,000.00
五矿国际信托有限公司	1,000,000,000.00	本公司(母公司)	1,000,000,000.00
广发银行股份有限公司北京魏公村支行	1,100,000,000.00	本公司(母公司)	
中国工商银行昌平支行	1,100,000,000.00	本公司(母公司)	
北京农商银行总行营业部	504,290,000.00	本公司(母公司)	
合 计	19,280,560,000.00		3,604,550,000.00

6.29.5 质押、担保借款明细

贷款单位	借款余额	质押物	担保人	一年内到期金额
中信银行股份有限公司总行营业部	800,000,000.00	桃园二期危改项目(F1地块)开发所享有的全部权益	本公司(母公司)	
合 计	800,000,000.00			

6.29.6 抵押借款、担保借款明细

贷款单位	借款余额	抵押物	担保人	一年内到期金额
国家开发银行北京市分行	1,364,500,000.00	借款人建设期以百万庄项目建设用地土地使用权及在建工程提供抵押担保,项目建成后以百万庄项目建设用地土地使用权及地上建筑物提供抵押担保;	本公司(母公司)	
九江银行股份有限公司广州荔湾支行	1,700,000,000.00	京(2016)房山区不动产权第0000007号、京(2016)房山区不动产权第0000008号土地	本公司(母公司)	
广发银行股份有限公司魏公村支行	200,000,000.00	北京市房山区阎村镇04街区04-0005、04-0016、	本公司(母公司)	

		04-0050 地块优活嘉园项目下达到抵押条件的在建工程		
华夏银行股份有限公司北京怀柔支行	1,149,975,442.15	北京市大兴区西红门0302-010-2 地块 F3 其他类多功能用地	北京天恒房地产股份有限公司	
九江银行股份有限公司广州环市支行	2,000,000,000.00	京房国用(2015)第00178号、京房国用(2015)第00179号土地使用权	本公司(母公司)	
北京银行股份有限公司华安支行	250,000,000.00	房山区阎村镇南梨园村乐活家园二期, 房山区阎村镇04-0084地块内西侧土地使用权	北京天恒房地产股份有限公司	250,000,000.00
华夏银行股份有限公司北京怀柔支行	580,000,000.00	山天家园土地和房产	本公司(母公司)	
合计	7,244,475,442.15			250,000,000.00

6.30 应付债券

6.30.1 应付债券

项目	期末余额	年初余额
北京天恒置业集团 2014 年企业债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
北京天恒置业集团有限公司 2015 年公司债券	1,497,191,780.82	1,492,191,780.82
北京天恒置业集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券	2,995,090,410.96	2,987,090,410.96
北京天恒置业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	1,494,564,383.56	1,490,564,383.56
北京天恒置业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	498,188,127.85	496,854,794.52
北京天恒置业集团有限公司 2017 年中票(第一期)	1,094,304,109.59	
北京天恒置业集团有限公司 2017 年中票(第二期)	397,430,136.98	
小计	9,476,768,949.76	7,966,701,369.86
减: 一年内到期部分期末余额(附注 6.27)	4,500,000,000.00	
合计	4,976,768,949.76	7,966,701,369.86

6.30.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
北京天恒置业集团 2014 年企业债券	1,500,000,000.00	2014/10/24	六年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
北京天恒置业集团有限公司 2015 年公司债券	1,500,000,000.00	2015/7/22	五年	1,485,000,000.00	1,492,191,780.82
北京天恒置业集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券	3,000,000,000.00	2015/8/10	三年	2,976,000,000.00	2,987,090,410.96
北京天恒置业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一	1,500,000,000.00	2016/5/12	五年	1,488,000,000.00	1,490,564,383.56

期)					
北京天恒置业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	500,000,000.00	2016/5/12	五年	496,000,000.00	496,854,794.52
北京天恒置业集团有限公司 2017 年中票(第一期)	1,100,000,000.00	2017/8/2	三年	1,093,400,000.00	
北京天恒置业集团有限公司 2017 年中票(第二期)	400,000,000.00	2017/8/2	五年	397,200,000.00	
小计	9,500,000,000.00			9,435,600,000.00	7,966,701,369.86
减：一年内到期部分期末余额(附注 6.27)					
合计	9,500,000,000.00			9,435,600,000.00	7,966,701,369.86

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	期末余额
北京天恒置业集团 2014 年企业债券		81,000,000.00		1,500,000,000.00
北京天恒置业集团有限公司 2015 年公司债券		61,800,000.00	5,000,000.00	1,497,191,780.82
北京天恒置业集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券		167,100,000.00	8,000,000.00	2,995,090,410.96
北京天恒置业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)		75,000,000.00	4,000,000.00	1,494,564,383.56
北京天恒置业集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)		26,500,000.00	1,333,333.33	498,188,127.85
北京天恒置业集团有限公司 2017 年中票(第一期)	1,100,000,000.00	23,853,805.56	904,109.59	1,094,304,109.59
北京天恒置业集团有限公司 2017 年中票(第二期)	400,000,000.00	9,227,777.78	230,136.98	397,430,136.98
小计	1,500,000,000.00	444,481,583.34	19,467,579.90	9,476,768,949.76
减：一年内到期部分期末余额(附注 6.27)				4,500,000,000.00
合计	1,500,000,000.00			4,976,768,949.76

注 1：2014 年 10 月 24 日，本公司在上海证券交易所发行债券 15 亿元，该债券采用固定利率，到期日期为 2020 年 10 月 24 日；该债券在存续期限内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注 2：2015 年 7 月 22 日，本公司在上海证券交易所发行债券 15 亿元，该债券期限为 5 年，债券存续期第 3 年末附本公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。该债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利

息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在第 3 年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。

注 3: 2015 年 8 月 10 日, 本公司在上海证券交易所非公开发行公司债券 30 亿元, 该债券采用固定利率, 到期日期为 2018 年 8 月 10 日。该债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注 4: 2016 年 5 月 12 日, 本公司在上海证券交易所非公开发行公司债券 15 亿元, 该债券为 5 年期, 第 3 年末附本公司调整票面利率的选择权和投资者回售选择权。该债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注 5: 2016 年 5 月 12 日, 本公司在上海证券交易所非公开发行公司债券 5 亿元, 该债券为 5 年期, 第 3 年末发行人调整票面利率的选择权和投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注 6: 2017 年 8 月 2 日, 本公司在全国银行间债券市场发行中票 11 亿元, 该中票采用固定利率, 该中票每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一期支付。

注 7: 2017 年 8 月 2 日, 本公司在全国银行间债券市场发行中票 5 亿元, 该中票采用固定利率, 该中票每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一期支付。

6.31 长期应付款

项 目	期末余额	年初余额
北京市地安门商场	186,984.06	186,984.06
北京鑫西客隆超市总店	43,077.12	43,077.12
北京市西四电器有限责任公司	5,570.62	5,570.62
私股股金	189,288.78	189,288.78
其他	547,095.03	547,095.03
房改售房	152,120.64	152,120.64
减: 一年内到期部分		
合 计	1,124,136.25	1,124,136.25

6.32 专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西城区财政局	106,047,600.00			106,047,600.00
西内及新北市政道路建设拨款	558,054,750.00			558,054,750.00
西直门南小街市政道路建设拨款	58,060,000.00			58,060,000.00
裕西锅炉煤改气款	89,502,424.70			89,502,424.70
高井密闭式清洁站	6,378,006.00			6,378,006.00
北京富国里综合市场中心		12,210,000.00	12,210,000.00	
降层改造工程项目	8,070,599.61		358,054.56	7,712,545.05
文化创意产业发展专项基金	2,630,000.00			2,630,000.00
丰盛东区 A 区变电站拆迁工程专款	636,444,770.00			636,444,770.00
丰盛东区朱苇箔东巷拆迁工程专款	29,550,070.80			29,550,070.80
161 中学南校区改扩建项目拆迁资金	562,771,166.86	197,214,924.00		759,986,090.86
阜丰路	1,551,707.49	250,070.81		1,801,778.30
砖塔胡同西段道路	352,040.00			352,040.00
百万庄西一路南段拨款		40,000,000.00		40,000,000.00
发改委拨入节能改造款	166,500.00		27,000.00	139,500.00
中小企业专项发展资金-空调改造资金	112,500.00		45,000.00	67,500.00
合计	2,059,692,135.46	249,674,994.81	12,640,054.56	2,296,727,075.71

6.33 其他非流动负债

项目	期末数	年初数
未实缴纳出资的长期股权投资（权益法核算）产生的投资收益 -北京恒合悦兴置业有限公司	702,720.66	
未实缴纳出资的长期股权投资（权益法核算）产生的投资收益 -北京正德丰泽房地产开发有限公司	676,439.61	
合计	1,379,160.27	

6.34 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
北京市西城区国资委	9,878,867,049.35	100.00%			9,878,867,049.35	100.00%
合计	9,878,867,049.35	100.00%			9,878,867,049.35	100.00%

注：截至报告期末，本公司实收资本 987,886.7 万元，注册资本 986,836.70 万元，差额部分 1,050.00 万元尚未进行工商变更。

6.35 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价				
其他资本公积	83,650,298.83	1,375.06		83,651,673.89

合 计	83,650,298.83	1,375.06		83,651,673.89
-----	---------------	----------	--	---------------

6.36 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	115,002,490.43	12,649,607.98		127,652,098.41
任意盈余公积金				
合 计	115,002,490.43	12,649,607.98		127,652,098.41

6.37 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本年年初余额	1,883,523,859.10	1,720,096,091.23
本期增加	306,709,225.68	216,610,527.45
其中：本期净利润转入	305,752,810.60	216,610,527.45
其他调整因素	956,415.08	
本期减少	41,895,905.13	53,182,759.58
其中：本期提取盈余公积数	12,649,607.98	11,473,487.94
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	29,246,297.15	41,552,088.31
转增资本		
其他减少		157,183.33
本期期末余额	2,148,337,179.65	1,883,523,859.10

6.38 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	3,891,358,106.02	2,842,852,640.65	6,362,043,965.70	5,657,639,990.92
土地开发、房屋销售收入	3,395,932,136.39	2,514,508,680.04	5,922,603,999.45	5,355,121,503.17
商品销售	372,812,420.37	272,264,764.05	363,525,401.61	266,006,441.36
物业管理收入	20,582,039.49	29,646,474.38	19,723,900.40	18,279,574.28
餐饮收入	41,261,492.80	16,320,848.80	38,989,925.71	17,611,596.08
客房收入	50,404,017.14	25,662.26	16,220,129.52	19,094.45
会展服务	1,856,823.23	1,399,196.58	980,609.01	601,781.58
代建工程	8,509,176.60	8,687,014.54		
二、其他业务小计	571,209,532.84	257,356,586.09	303,144,150.33	8,345,299.37
房屋租赁收入	151,755,980.10	5,506,479.36	150,865,800.80	5,390,425.33
利息收入	395,066,620.35	248,641,044.50	99,797,198.48	826,745.31
提供服务收入	2,071,842.60		28,948,676.75	20,742.41
项目管理收入	3,878,451.99		8,362,455.45	
其他收入	18,436,637.80	3,209,062.23	15,170,018.85	2,107,386.32
合计	4,462,567,638.86	3,100,209,226.74	6,665,188,116.03	5,665,985,290.29

6.39 税金及附加

项 目	期末余额	年初余额
消费税	42,747.41	36,187.94
营业税	2,281,055.05	40,276,907.51
城市维护建设税	12,447,281.98	17,549,867.73
教育费附加	7,010,927.88	8,442,368.54
土地增值税	135,920,592.06	112,129,805.84
房产税	24,189,039.58	19,873,723.71
土地使用税	3,067,425.29	4,067,847.37
车船使用税	82,244.77	83,148.10
印花税	6,079,985.50	6,844,333.09
地方教育费附加	4,074,197.50	4,826,803.14
地方水利基金	110,125.22	217,300.50
合 计	195,305,622.24	214,348,293.47

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“5、税项”。

6.40 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	62,523,521.67	48,458,328.62
广告宣传费	49,688,933.56	69,730,523.12
销售代理费	18,090,360.48	14,882,264.60
折旧费	4,700,766.16	4,682,399.83
物业管理费	10,875,338.31	14,965,294.50
水电费	4,685,810.36	5,219,256.66
中介机构服务费	28,197,357.31	26,956,024.24
物料消耗	2,449,088.23	1,892,205.25
燃料费	595,385.00	873,430.17
办公费	661,586.68	1,022,247.87
差旅交通费	614,569.51	637,594.28
低值易耗品摊销	165,846.17	126,610.78
职工食堂	842,812.95	884,479.54
洗涤清洁费	2,006,773.07	1,371,435.33
制作印刷费	2,182,918.64	4,787,794.33
业务招待费	264,070.10	288,116.86
装修费	173,786.80	2,196,365.44
其他	8,840,169.18	6,545,939.72
合 计	197,559,094.18	205,520,311.14

6.41 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	225,715,295.40	194,910,925.22
中介机构服务费	18,020,557.40	13,075,546.97
租赁费	27,034,169.85	26,976,499.58
折旧费	27,988,715.05	28,349,300.71
物业管理费	5,048,889.22	4,034,565.24
修理费	6,258,653.50	8,159,392.40
业务招待费	519,717.38	575,092.78
洗涤清洁费	965,225.08	4,218,740.78
水电费	9,832,013.81	9,598,862.55
差旅交通费	1,367,082.55	1,040,399.82
低值易耗品摊销	799,731.14	488,890.10
董事会费	158,752.79	27,793.00
供暖制冷费	102,535.06	103,932.66
劳动保护费	96,054.00	78,069.00
办公费	2,779,318.79	1,686,764.78
保险费	326,553.95	517,079.12
长期待摊费用摊销	8,083,808.49	7,866,362.48
其他	26,933,616.85	31,670,986.99
合 计	362,030,690.31	333,379,204.18

6.42 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	368,630,139.81	80,743,326.87
减：利息收入	68,927,152.79	45,617,511.20
手续费支出	22,577,843.62	3,709,957.00
汇兑损益		
其他		
合 计	322,280,830.64	38,835,772.67

6.43 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	616,554.98	103,003.68
合 计	616,554.98	103,003.68

6.44 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-23,997,306.95	8,064,577.74
合 计	-23,997,306.95	8,064,577.74

6.45 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	230,987,654.48	-6,411,322.34
持有至到期投资在持有期间的投资收益	3,469,944.07	9,321,776.37
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,810,513.50	2,217,279.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		306,911.00
银行理财产品投资收益	12,517,880.23	4,875,061.77
合 计	249,785,992.28	10,309,705.80

6.46 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	35,497.58	6,549.53
与企业日常活动无关政府补助	1,162,733.96	144,513,420.26
其他	5,973,729.38	13,136,680.17
不用支付的应付款项		1,500,926.36
违约赔偿	363,410.46	
合 计	7,535,371.38	159,157,576.32

计入当期损益的政府补助情况：

项 目	本期发生额	上期发生额
西直门内大街市政道路建设补贴		79,837,950.00
留题迹胡同东段微循环道路工程补助资金		63,620,000.00
环翠区财政局新型墙材基金		500,000.00
永定华庭项目政府奖励		8,000.00
地百商场降层改造工程项目	358,054.56	358,054.56
离境退税奖励金		10,000.00
空调改造资金补助	45,000.00	45,000.00
照明系统节电改造表补助	27,000.00	27,000.00
海口市会展局	324,990.00	15,720.00
海口市科学技术工业信息化局	114,300.00	
海口市旅游发展委员会	56,603.77	
省财政国库支付局付入境游奖励款	200,000.00	
汽车补贴	32,660.00	
增值税减免	4,125.63	
其他		91,695.70
合 计	1,162,733.96	144,513,420.26

6.47 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

非流动资产毁损报废损失	477,126.28	259,212.91
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠支出	150,000.00	303,341.00
其他	5,043,469.00	2,213,501.47
罚款、滞纳金	209,691.53	
赔偿支出	692,620.00	
违约赔偿	1,050,000.00	
出售应收债权损失	43,824,589.47	
合 计	51,447,496.28	2,776,055.38

6.48 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	183,791,239.47	154,530,096.59
递延所得税费用	-114,196,447.00	-18,887,557.47
合 计	69,594,792.47	135,642,539.12

6.49 其他综合收益

6.49.1 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	43,584,306.40	10,896,076.60	32,688,229.80
1、可供出售金融资产公允价值变动损益	-7,365,629.44	-1,841,407.37	-5,524,222.07
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
2、存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	50,949,935.84	12,737,483.97	38,212,451.87
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
三、其他综合收益合计	43,584,306.40	10,896,076.60	32,688,229.80
其中：归属于母公司所有者的其他综合收益	47,323,250.45	11,830,812.61	35,492,437.84

(续)

项 目	上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			

二、以后将重分类进损益的其他综合收益	19,917,353.55	4,979,338.39	14,938,015.16
1、可供出售金融资产公允价值变动损益	6,148,419.68	1,537,104.92	4,611,314.76
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
2、存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	13,768,933.87	3,442,233.47	10,326,700.40
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
三、其他综合收益合计	19,917,353.55	4,979,338.39	14,938,015.16
其中：归属于母公司所有者的其他综合收益	14,312,019.48	3,578,004.88	10,734,014.60

6.49.2 其他综合收益各项目的调节情况

项目	可供出售金融资产公允价值变动损益	存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	小计
一、上年年初余额	10,209,113.36		10,209,113.36
二、上年增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,270,516.63	8,463,497.97	10,734,014.60
三、本年年初余额	12,479,629.99	8,463,497.97	20,943,127.96
四、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-2,720,014.03	38,212,451.87	35,492,437.84
五、本年年末余额	9,759,615.96	46,675,949.84	56,435,565.80

6.50 借款费用资本化情况

项目名称	本期资本化金额
龙泽府花园二期	426,201.72
光源里棚户区改造项目	228,202,895.83
桃园二期危改小区项目	114,907,858.37
丰盛东区项目	13,054,023.12
什刹海文保项目	185,852,841.78
天恒别墅山项目	60,605,489.80
刘各长棚改项目	87,175,361.12
高教园	180,815,126.96
优活嘉园	142,611,853.52
南口 NC-01 街区	11,452,777.17
大兴区庞各庄镇项目	109,323,888.89
周口店 02-0015 等地块项目	29,351,190.07
百万庄危旧楼改造	172,844,232.19
四道口项目	3,141,092.67
通州区台湖镇北神树村项目	64,015,556.71

合 计	1,403,780,389.92
-----	------------------

6.51 现金流量表项目

6.51.1 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	9,046,273,028.02	4,979,358,205.64
保证金、押金	858,874,383.34	1,632,234,735.10
专项拨款	237,464,994.81	64,395,296.48
代收代付款	143,493,213.76	42,734,810.01
其他	78,144,534.46	74,227,471.62
合 计	10,364,250,154.39	6,792,950,518.85

6.51.2 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
征收款		7,626,719,062.50
保证金、押金	1,211,737,878.00	3,945,910,180.79
往来款	7,578,578,432.56	1,372,755,000.00
期间费用	233,941,658.78	197,451,426.75
合 计	9,024,257,969.34	13,142,835,670.04

6.51.3 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
赎回建行理财产品	47,000,000.00	150,000,000.00
合 计	47,000,000.00	150,000,000.00

6.51.4 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购入银行理财产品	45,000,000.00	197,000,000.00
北京建恒汇景房地产开发有限公司	947,835,000.00	
土地保证金	2,334,684,748.00	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	922,414,985.36	
北京南悦房地产开发有限公司	859,336,400.00	
合 计	5,109,271,133.36	197,000,000.00

6.51.5 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
发行债券相关费用	1,541,713.11	
合 计	1,541,713.11	

6.52 现金流量表补充资料

6.52.1 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	396,847,387.73	246,129,505.97
加: 资产减值准备	616,554.98	103,003.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,293,843.60	37,858,486.98
无形资产摊销	66,332.09	95,501.93
长期待摊费用摊销	9,112,682.76	8,053,933.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	316,946.33	252,663.38
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-23,997,306.95	-8,064,577.74
财务费用(收益以“—”号填列)	368,630,139.81	
投资损失(收益以“—”号填列)	-249,785,992.28	-10,309,705.80
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-266,048,302.59	-30,677,289.00
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	151,851,855.59	15,997,316.83
存货的减少(增加以“—”号填列)	-6,279,774,554.31	1,636,140,154.45
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	19,884,368,737.26	-11,915,917,238.11
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-15,939,310,321.87	4,257,070,479.93
其他		3,051,927.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,909,811,997.85	-5,760,215,837.02
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	12,423,235,482.43	10,889,166,350.89
减: 现金的期初余额	10,889,166,350.89	7,807,295,253.17
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,534,069,131.54	3,081,871,097.72

6.52.2 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

6.52.3 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

6.52.4 现金及现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	12,423,235,482.43	10,889,166,350.89
其中：库存现金	649,390.86	621,680.45
可随时用于支付的银行存款	12,419,909,718.13	10,879,893,021.26
可随时用于支付的其他货币资金	2,676,373.44	8,651,649.18
二、现金等价物		
其中：3 个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,423,235,482.43	10,889,166,350.89

6.53 所有权或使用权受限制的资产

受限资产类别	期末账面价值	受限原因
1、货币资金	74,464,005.73	存入保证金
2、应收账款	1,282,350,763.45	质押借款
3、存货		
天恒别墅山项目	924,711,132.29	向华夏银行股份有限公司北京怀柔支行贷款作抵押
百万庄危旧楼改造项目	1,082,366,282.67	国家开发银行北京市分行
房山区阎村镇南梨园村乐活家园二期，房山区阎村镇 04-0084 地块内西侧	757,535,800.00	北京银行股份有限公司华安支行借款抵押
京房国用（2015）第 00178 号、京房国用（2015）第 00179 号	3,322,127,700.00	九江银行广州环市支行借款抵押
北京市房山区阎村镇 04 街区 04-0005、04-0016、04-0050 地块优活嘉园项目下达到抵押条件的在建工程、京（2016）房山区不动产权第 0000007 号、京（2016）房山区不动产权第 0000008 号	3,159,855,769.64	九江银行荔湾支行借款抵押和广发银行股份有限公司魏公村支行借款抵押
京兴国用（2015 出）第 00112 号	1,980,728,266.56	向华夏银行股份有限公司北京怀柔支行贷款作抵押
京兴国用（2015 出）第 00131 号、京 2016 大兴区不动产权第 0000044 号	2,431,746,982.00	向中国工商银行北京新街口支行贷款作抵押
京（2016）房山区不动产权 0000032、0000034、0000035、0000036 号	695,809,557.73	向中国民生银行股份有限公司北京中关村支行贷款作抵押
小 计	14,354,881,490.89	
合 计	15,711,696,260.07	

7、合并范围的变更

7.1 非同一控制下企业合并

无。

7.2 同一控制下企业合并

无。

7.3 本期不再纳入合并范围的主体情况

公司名称	注册地	持股比例	不纳入合并原因
北京西源热力有限公司	北京	90%	清算子公司

7.4 本期新纳入合并范围的主体情况

企业名称	级次	注册地	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	纳入 合并 原因
北京天恒正同资产管理有 限公司	二级	北京	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00	投资 设立
天恒什刹海酒店管理（北 京）有限公司	三级	北京	3,000.00		60.00	60.00	投资 设立
北京天恒自在场头酒店管 理有限责任公司	三级	北京	2,000.00	600.00	60.00	60.00	投资 设立
北京恒泰致远房地产开发 有限公司	三级	北京	16,000.00	16,000.00	100.00	100.00	投资 设立
北京恒海天诚房地产有限 公司	三级	北京	1,000.00		100.00	100.00	投资 设立

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

8.1.1 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得方式
1	北京市嘉鸿房地产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	20,000.00	20,000.00	100.00	100.00	非同一控制下合并
2	北京天恒正合置业有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	305,200.00	305,200.00	73.79	73.79	投资设立
3	北京天恒正道投资发展有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
4	北京天恒康都房地产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	120,000.00	120,000.00	100.00	100.00	投资设立
5	北京天恒瑞海物业管理有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	物业管理	300.00	300.00	55.00	55.00	投资设立
6	北京华兴新业商贸有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	百货零售	10,800.00	10,800.00	100.00	100.00	非同一控制下合并
7	海南天恒燕泰房地产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	海南	房地产开发	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
8	北京天恒正原资本管理有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	5,000.00	300.00	100.00	100.00	投资设立
9	天恒荣信投资发展有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	7,000.00	7,000.00	85.71	85.71	投资设立
10	北京西都地产发展有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	72,150.00	72,150.00	100.00	100.00	非同一控制下合并
11	北京天恒正丰投资发展有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
12	北京天恒正宇投资发展有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	267,000.00	250,000.00	100.00	100.00	投资设立
13	北京纺织服装开发公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	720.80	100.00	100.00	100.00	划拨
14	北京翔德房地产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	837.07	837.07	100.00	100.00	划拨
15	北京天恒房地产股份有限公司	二级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	21,388.76	21,388.76	79.99	79.99	非同一控制

													制下合并
16	北京天恒正同资产管理咨询有限公司	二级	境内非金融子公司企业	北京	资产管理	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
17	文登嘉鸿房地产开发有限公司	三级	境内非金融子公司企业	文登	房地产开发	8,000.00	8,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
18	威海嘉鸿房地产开发有限公司	三级	境内非金融子公司企业	威海	房地产开发	15,000.00	15,000.00	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	投资设立
19	北京新银座发展总公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	百货零售	947.60	947.66	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
20	北京市地安门商场	三级	境内非金融子公司企业	北京	百货零售	4,923.30	4,923.31	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
21	北京市复兴商业城有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	百货零售	3,000.00	3,000.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	投资设立
22	北京市新街口百货有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	服装零售	500.00	500.00	71.92	71.92	71.92	71.92	71.92	投资设立
23	北京成文厚帐簿卡片有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	文具用品零售	500.00	500.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
24	北京西西友谊商城有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	其他综合零售	3,288.00	3,288.00	74.25	74.25	74.25	74.25	74.25	投资设立
25	北京市京工友谊时装厂	三级	境内非金融子公司企业	北京	机织服装制造	463.18	463.18	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
26	北京华兴清华商贸有限责任公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	其他综合零售	150.00	150.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
27	北京市兴新业劳务服务中心	三级	境内非金融子公司企业	北京	职业中介服务	10.00	10.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
28	天恒物业管理(北京)有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	物业管理	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
29	新安贞科技(北京)有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	医疗器械	1,500.00	1,500.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	投资设立
30	天恒城市之光酒店管理(北京)有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	酒店管理	3,000.00	1,500.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	投资设立
31	天恒什刹海酒店管理(北京)有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	酒店管理	3,000.00	3,000.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	投资设立
32	固安天恒朗信置业有限公司	三级	境内非金融子公司企业	固安	房地产开发	1,000.00	1,000.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	投资设立
33	北京天恒华晨物业管理有限责任公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	物业管理	300.00	300.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	投资设立
34	海南新燕泰大酒店有限公司	三级	境内非金融子公司企业	海南	旅游饭店	28,000.00	28,000.00	96.53	96.53	96.53	96.53	96.53	投资设立
35	北京地百商贸有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	百货零售	89,125.00	89,125.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
36	北京天恒自在场头酒店管理有限责任公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	酒店管理	2,000.00	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	投资设立
37	北京塞纳维拉房地产开发有限公司	三级	境内非金融子公司企业	北京	房地产开发	1,000.00	1,000.00	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	投资设立

38	北京正达国际会展有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	会展业	150.00	150.00	100.00	100.00	投资设立
39	北京天恒乐活城置业有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	45,000.00	15,000.00	100.00	100.00	投资设立
40	北京天恒立信置业有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	18,900.00	18,900.00	100.00	100.00	投资设立
41	北京天恒联信置业有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	1,000.00	1,000.00	100.00	100.00	投资设立
42	北京秋海旭荣房地产开发有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	3,000.00	3,000.00	80.00	80.00	非同一控制下合并
43	北京天恒致远置业有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	10,000.00	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
44	北京山天置业有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	45,000.00	45,000.00	100.00	100.00	非同一控制下合并
45	北京恒泰致远房地产开发有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	16,000.00	16,000.00	100.00	100.00	投资设立
46	北京恒海天诚房地产有限公司	三级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	1,000.00		100.00	100.00	投资设立
47	北京市鑫星兴商贸有限责任公司	四级	境内非金融子企业	北京	百货零售	200.00	200.00	100.00	100.00	投资设立
48	北京奥尼斯特房地产开发有限公司	四级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	2,998.00	2,998.00	100.00	100.00	投资设立
49	北京谊建信置业有限公司	四级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00	非同一控制下合并
50	北京恒乐置业有限公司	四级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	29,754.80	29,754.80	99.82	99.82	投资设立
51	北京天恒幽岚文化旅游发展有限公司	四级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	200.00	200.00	51.00	51.00	投资设立
52	北京昉澄旭荣投资管理有限公司	四级	境内非金融子企业	北京	投资与资产管理	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00	非同一控制下合并
53	北京旭天恒置业有限公司	四级	境内非金融子企业	北京	房地产开发	10,000.00	10,000.00	51.00	51.00	投资设立

8.1.2 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的情况

企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围原因
北京市复兴商业城有限公司	40%	40%	3,000	1,200	三级	拥有实质控制权

8.1.3 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位表决权半数以上表决权但未能对其形成控制的情况

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本(万元)	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	北京天恒华意科技发展有限公司	55.00%	55.00%	1,000.00	550.00	二级	
2	北京建恒汇景房地产开发有限公司	51.00%	50.00%	20,650.00	10,531.50	三级	共同控制

注：根据北京市西城区国资委“西国资复【2013】62号”文件，本公司2014年将所持北京天恒华意科技发展有限公司55%的股权通过北京产权交易所挂牌转让，尽管转让事宜尚未完成，但由于北京天恒华意科技发展有限公司与本公司就债权债务纠纷诉诸法律程序等情况，公司已无法对其实施控制，因此，本公司自2014年度起不再将北京天恒华意科技发展有限公司纳入财务报表合并范围。

注：根据北京建恒汇景房地产开发有限公司的章程“董事会决议的表决，实行一人一票。董事会的每项决议均需经全体董事一致通过方为有效”，本公司的二级子公司北京天恒正同资产管理有限公司与北京建工地产有限责任公司共同控制北京建恒汇景房地产开发有限公司。

8.1.4 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
北京天恒正合置业有限公司	26.21	-1,241,583.06		797,313,516.89
北京天恒房地产股份有限公司	20.01	80,563,835.81	9,032,716.12	461,501,591.18

8.1.5 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额		
	流动资产	非流动资产	资产合计
北京天恒正合置业有限公司	7,709,553,067.55	730,475.61	7,710,283,543.16
北京天恒房地产股份有限公司	35,596,792,758.82	1,452,445,809.23	37,049,238,568.05

(续)

子公司名称	期末余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
北京天恒正合置业有限公司	3,263,257.44	4,665,000,000.00	4,668,263,257.44
北京天恒房地产股份有限公司	14,199,552,282.59	20,275,681,363.88	34,475,233,646.47

(续)

子公司名称	年初余额		
	流动资产	非流动资产	资产合计
北京天恒正合置业有限公司	8,813,903,646.52	1,016,277.00	8,814,919,923.52
北京天恒房地产股份有限公司	30,693,566,479.42	1,311,584,719.85	32,005,151,199.27

(续)

子公司名称	年初余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
北京天恒正合置业有限公司	3,162,579.18	5,765,000,000.00	5,768,162,579.18
北京天恒房地产股份有限公司	14,347,463,084.89	15,495,064,431.58	29,842,527,516.47

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天恒正合置业有限公司	23,329.54	-4,737,058.62	-4,737,058.62	1,285,905,028.38
北京天恒房地产股份有限公司	3,239,779,384.00	402,617,870.10	402,617,870.10	-3,627,268,458.58

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京天恒正合置业有限公司		-3,082,819.98	-3,082,819.98	-7,681,377,870.74
北京天恒房地产股份有限公司	4,315,340,305.44	125,145,570.22	134,456,926.70	2,105,349,563.56

8.2 在合营企业或联营企业中的权益

8.2.1 重要的合营企业或联营企业

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	
一、合营企业						
北京建恒汇景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	51	51	权益法核算
北京金天恒置业有限公司	北京	北京	房地产开发	50	50	权益法核算

二、联营企业						
北京悦恒置业有限公司	北京	北京	房地产开发	49	49	权益法核算

8.2.2 重要合营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	北京建恒汇景 房地产开发有 限公司	北京金天恒置 业有限公司	北京建恒汇景 房地产开发有 限公司	北京金天恒置 业有限公司
流动资产	2,065,000,583.21	2,350,468,289.83		6,080,551,983.13
非流动资产		135,296,662.64		4,966,060.26
资产合计	2,065,000,583.21	2,485,764,952.47		6,085,518,043.39
流动负债	1,858,502,395.49	1,391,827,972.80		4,030,467,587.68
非流动负债				800,000,000.00
负债合计	1,858,502,395.49	1,391,827,972.80		4,830,467,587.68
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	206,498,187.72	1,093,936,979.67		1,255,050,455.71
按持股比例计算的净资产 份额	105,314,075.74	546,968,489.84		577,323,209.63
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账 面价值	105,314,075.74	546,968,489.84		578,755,989.22
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入		5,579,935,021.08		
净利润	-1,812.28	438,886,523.96		-31,967,827.76
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,812.28	438,886,523.96		-31,967,827.76
本季度收到的来自合营企 业的股利				

8.2.3 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
	北京悦恒置业有限公司	

流动资产	11,606,196,156.41	9,478,503,079.84
非流动资产	14,081,349.35	1,703,795.55
资产合计	11,620,277,505.76	9,480,206,875.39
流动负债	1,169,527,170.58	187,128,804.37
非流动负债	9,539,500,000.00	8,439,500,000.00
负债合计	10,709,027,170.58	8,626,628,804.37
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	911,250,335.18	853,578,071.02
按持股比例计算的净资产份额	446,239,993.10	418,253,254.80
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	446,239,993.10	418,253,254.80
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	-30,037,735.84	-5,917,768.63
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-30,037,735.84	-5,917,768.63
本季度收到的来自联营企业的股利		

8.2.4 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,480,888,633.81	
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	14,221,967.14	
—其他综合收益		
—综合收益总额	14,221,967.14	
联营企业：		
投资账面价值合计	143,101,580.81	98,514,436.67

下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	14,932,888.36	12,783,892.04
—其他综合收益		
—综合收益总额	14,932,888.36	14,932,888.36

8.2.5 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明
无。

8.2.6 合营企业或联营企业发生的超额亏损
无。

8.2.7 与合营企业投资相关的未确认承诺
无。

8.2.8 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债
无。

8.3 重要的共同经营
无。

8.4 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益
无。

9、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、股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注 6 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。

9.1 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。

9.1.1 市场风险

(1) 利率风险

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

(2) 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。

9.1.2 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。

9.1.3 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。本集团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。本集团定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本集团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。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

10、公允价值的披露

10.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			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) 可供出售金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资				
3、其他	53,556,817.60			53,556,817.60
(二) 投资性房地产				
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			1,160,887,899.27	1,160,887,899.27
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	53,556,817.60		1,160,887,899.27	1,214,444,716.87

10.2 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持续第一层次公允价值计量项目的市价为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

10.3 持续第三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

投资性房地产为持续第三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收益法。对于以出租方式经营的房产，采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

公司评估的部分房地产与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。

11、关联方及关联交易

11.1 本公司的最终控制方情况

最终控制方名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)
北京市西城区国资委	北京	政府机构	100.00	100.00

11.2 本公司的子公司情况

详见附注“8.1 在子公司中的权益”。

11.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“8.3 在合营安排或联营企业中的权益”。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
北京恒合悦兴置业有限公司	联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	联营企业
北京辉拓置业有限公司	联营企业
北京天恒热力有限责任公司	联营企业
北京天恒正业投资管理有限责任公司	联营企业
北京悦恒置业有限公司	联营企业
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
北京天厚海悦企业管理合伙企业（有限合伙）	合营企业
北京金天恒置业有限公司	合营企业
北京华远典当有限公司	联营企业

11.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

北京正德丰泽房地产开发有限公司	参股公司
飞康富业管理顾问（深圳）有限公司	子公司之股东
北京首开鸿城实业有限公司	子公司之股东
北京富博投资有限公司	子公司之股东
北京华方置地投资有限责任公司	子公司之股东
北京华方投资有限公司	子公司之股东

11.5 关联方交易情况

11.5.1 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	本期发生额	上期发生额
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）	营业外支出-其他	43,824,589.47	
北京天恒热力有限公司	支付利息	1,000,000.00	1,139,977.78
北京天厚海悦企业管理合伙企业（有限合伙）	支付利息	13,548,360.00	
北京天恒正业投资管理有限责任公司	支付利息	19,070,493.20	34,103,208.36
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）	支付利息	108,266.67	

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京恒合悦兴置业有限公司	贷出资金，收取利息	208,868,781.25	
北京南悦房地产开发有限公司	贷出资金，收取利息	30,728,232.19	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	贷出资金，收取利息	54,912,656.53	
北京悦恒置业有限公司	贷出资金，收取利息	86,712,458.11	78,612,461.07
北京金天恒置业有限公司	贷出资金，收取利息		12,468,029.36
北京金天恒置业有限公司	收取项目管理费	3,878,451.99	

11.5.2 关联受托管理/委托管理情况

无。

11.5.3 关联租赁情况

本公司子公司北京天恒正宇投资发展有限公司向本公司联营企业北京天恒正业投资管理有限责任公司租入房屋，双方于 2013 年 4 月签订《房屋租赁合同》，租赁期限自 2013 年 5 月 1 日起至 2033 年 4 月 30 日至，总租金 52,685,100.00 元。

11.5.4 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

北京悦恒置业有限公司	800,000,000.00	2017/7/31	2020/6/9	否
------------	----------------	-----------	----------	---

11.5.5 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
北京天恒正业投资管理有限责任公司	300,000,000.00	2015/3/21	2017/7/9	
北京天恒正业投资管理有限责任公司	300,000,000.00	2017/7/9	2017/7/28	
北京天恒正业投资管理有限责任公司	135,000,000.00	2015/4/29	2017/4/28	
北京天恒正业投资管理有限责任公司	100,000,000.00	2016/6/17	2019/6/16	
北京天恒热力有限公司	20,000,000.00	2016/12/30	2017/12/29	到期后已延期
北京天厚海悦企业管理合伙企业(有限合伙)	2,667,000,000.00	2017/11/14	2020/11/13	
合计	3,522,000,000.00			
拆出:				
北京恒合悦兴置业有限公司	3,041,640,000.00			
北京南悦房地产开发有限公司	859,336,400.00	2017/5/24	2020/5/24	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	922,414,985.36			
北京悦恒置业有限公司	1,195,355,000.00	2016/4/21	2019/4/20	
北京悦恒置业有限公司	147,000,000.00			
合计	6,165,746,385.36			

11.5.6 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京天厚振翼企业管理合伙企业(有限合伙)	营业外支出-其他	43,824,589.47	

注：2017年6月，本公司的二级子公司北京天恒房地产股份有限公司将应收相关政府部门价值3,110,524,589.47元的应收账款转让给北京天厚振翼企业管理合伙企业(有限合伙)，交易价格为3,066,700,000.00元。同时约定自2017年12月31日起，北京天厚振翼企业管理合伙企业(有限合伙)每晚三个月收到转让应收账款，原协议下的转让应收账款的转让对价调减人民币38,149,000.00元，不足三个月的，按照实际天数/90进行折算。

11.5.7 其他关联交易

无。

11.6 关联方应收应付款项

11.6.1 应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账	账面余额	坏账

		准备	准备
应收利息：			
北京恒合悦兴置业有限公司	221,400,908.12		83,329,208.76
北京正德丰泽房地产开发有限公司	58,207,415.92		
北京南悦房地产开发有限公司	32,571,926.12		
合计	312,180,250.16		83,329,208.76
其他应收款：			
北京恒合悦兴置业有限公司	3,041,640,000.00		2,141,796,000.00
北京辉拓置业有限公司	437,918.00		
北京建恒汇景房地产开发有限公司	947,835,000.00		
北京南悦房地产开发有限公司	859,336,400.00		
北京天恒热力有限责任公司	1,896,491.77		1,896,491.77
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）	500,000.00		
北京悦恒置业有限公司	1,342,355,000.00		1,195,355,000.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	922,414,985.36		
合计	7,116,415,795.13		3,339,047,491.77

11.6.2 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
其他应付款：		
北京悦恒置业有限公司	343,000,000.00	
北京华远典当有限公司	240,000.00	240,000.00
飞康富业管理顾问（深圳）有限公司	245,662,016.11	171,662,016.11
合计	588,902,016.11	171,902,016.11
应付股利：		
北京首开鸿城实业有限公司	841,060.00	9,737,497.84
北京富博投资有限公司	26,564.95	26,564.95
北京华方置地投资有限责任公司	12,915,000.00	12,915,000.00
北京华方投资有限公司	2,835,000.00	2,835,000.00
合计	16,617,624.95	25,514,062.79

11.7 关联方承诺

无。

12、股份支付

无。

13、承诺及或有事项

13.1 重大承诺事项

截至报告期末，本公司无需要披露的重大承诺事项。

13.2 或有事项

截至报告期末，本公司无需要披露的重大或有事项。

14、资产负债表日后事项

2018年3月5日，本公司的三级子公司北京天恒乐活城置业有限公司对联营企业北京恒合悦兴置业有限公司的持股比例变更为51%。

除上述事项外，截至本财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

15、其他重要事项

15.1 前期差错更正

无。

15.2 债务重组

无。

15.3 资产置换

无。

15.4 年金计划

无。

15.5 终止经营

无。

15.6 其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

16、（母）公司财务报表重要项目注释

16.1 应收账款

16.1.1 分类

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					

按信用风险特征组合计提坏账准备的 应收款项	10,000.00	100.00			10,000.00
组合一（无风险组合）	10,000.00	100.00			10,000.00
组合二（账龄组合）					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项					
合 计	10,000.00	100.00			10,000.00

(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	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的 应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的 应收款项	10,000.00	100.00			10,000.00
组合一（无风险组合）	10,000.00	100.00			10,000.00
组合二（账龄组合）					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项					
合 计	10,000.00	100.00			10,000.00

16.2 其他应收款**16.2.1 分类**

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款	19,303,469,187.11	100.00			19,303,469,187.11
组合一（无风险组合）	19,303,469,187.11	100.00			19,303,469,187.11
组合二（账龄组合）					
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的其他应收款					
合 计	19,303,469,187.11	100.00			19,303,469,187.11

(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	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏 账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款	9,810,785,507.95	100.00			9,810,785,507.95

组合一（无风险组合）	9,810,785,507.95	100.00		9,810,785,507.95
组合二（账龄组合）				
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	9,810,785,507.95	100.00		9,810,785,507.95

16.2.2 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
北京天恒房地产股份有限公司	借款及往来款	4,542,439,967.89	23.53
北京天恒正同资产管理有限公司	往来款	3,472,564,674.61	17.99
西城区财政局	垫付天意商城拆迁款	2,137,886,392.45	11.08
北京恒泰致远房地产开发有限公司	借款	1,632,800,000.00	8.46
北京天恒乐活城置业有限公司	借款	1,000,000,000.00	5.18
合计		12,785,691,034.95	66.24

16.3 长期股权投资

16.3.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	8,696,406,275.32	110,000,000.00	600,000,000.00	8,206,406,275.32
对合营企业投资		1,480,888,633.81		1,480,888,633.81
对联营企业投资	70,749,871.45	13,124,471.46	2,982,788.79	80,891,554.12
小计	8,767,156,146.77	1,604,013,105.27	602,982,788.79	9,768,186,463.25
减：长期股权投资减值准备				
合计	8,767,156,146.77	1,604,013,105.27	602,982,788.79	9,768,186,463.25

16.3.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京市嘉鸿房地产开发有限公司	116,000,000.00			116,000,000.00
北京天恒正合置业有限公司	2,252,000,000.00			2,252,000,000.00
北京天恒正道投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
北京天恒康都房地产开发有限责任公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
北京天恒瑞海物业管理有限责任公司	1,350,000.00			1,350,000.00
北京华兴新业商贸有限责任公司	426,519,505.21			426,519,505.21
海南天恒燕泰房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
北京天恒正原资本管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
天恒荣信投资发展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00

北京西都地产发展有限公司	782,792,733.23			782,792,733.23
北京天恒正丰投资发展有限公司				
北京天恒正宇投资发展有限公司	3,100,000,000.00		600,000,000.00	2,500,000,000.00
北京纺织服装开发公司	1,000,000.00			1,000,000.00
北京翔德房地产开发有限公司	8,370,732.88			8,370,732.88
北京天恒房地产股份有限公司	567,712,424.00			567,712,424.00
北京天恒正同资产管理有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00
北京山天置业有限公司	30,000,000.00	60,000,000.00		90,000,000.00
海南新燕泰大酒店有限公司	37,660,880.00			37,660,880.00
合计	8,696,406,275.32	110,000,000.00	600,000,000.00	8,206,406,275.32

16.3.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）		798,666,666.67		13,340,407.42		
北京天厚海悦企业管理合伙企业（有限合伙）		668,000,000.00		881,559.72		
北京天厚雅润企业管理合伙企业（有限合伙）						
北京天材卓越文化发展有限公司						
小计		1,466,666,666.67		14,221,967.14		
二、联营企业						
北京天恒正业投资管理有限责任公司	58,597,430.89			11,274,233.57		
北京天恒热力有限公司	8,915,685.50			1,850,237.89		
北京天恒华意科技发展有限公司	3,236,755.06					
小计	70,749,871.45			13,124,471.46		
合计	70,749,871.45	1,466,666,666.67		27,346,438.60		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙）				812,007,074.09	
北京天厚海悦企业管理合伙企业				668,881,559.72	

(有限合伙)				
北京天厚雅润企业管理合伙企业 (有限合伙)				
北京天材卓越文化发展有限公司				
小计			1,480,888,633.81	
二、联营企业				
北京天恒正业投资管理有限责任 公司			69,871,664.46	
北京天恒热力有限公司	2,982,788.79		7,783,134.60	
北京天恒华意科技发展有限公司			3,236,755.06	
小计	2,982,788.79		80,891,554.12	
合 计	2,982,788.79		1,561,780,187.93	

16.4 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计				
二、其他业务小计	651,754,463.75	491,902,996.90	462,140,222.92	328,202,907.22
房屋租赁收入	57,242,608.06		60,695,167.42	
利息收入	516,142,588.00	491,902,996.90	356,482,323.19	328,202,907.22
项目管理收入	71,375,622.04		35,972,172.32	
担保费收入			7,232,625.78	
其他收入	6,993,645.65		1,757,934.21	
合 计	651,754,463.75	491,902,996.90	462,140,222.92	328,202,907.22

16.5 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	27,346,438.60	10,305,622.26
成本法核算的长期股权投资收益	67,288,219.78	97,981,601.42
银行理财产品投资收益	12,289,461.64	2,501,441.31
合 计	106,924,120.02	110,788,664.99

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

北京天恒置业集团有限公司

涛刘
印海之王
印强之路
印曦

2018年4月18日



编号: 0 03171368

营业执照

统一社会信用代码 91110108061301173Y

名称 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区青云里满庭芳园小区9号楼青云当代大厦22层

执行事务合伙人 郝树平

成立日期 2013年01月18日

合伙期限 2013年01月18日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

仅供报告使用。

91110108061301173Y

登记机关



2017年05月19日

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

企业信用信息公示系统网址：qjxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 000110

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 郝树平



证书号: 22

发证时间: 二〇一九年一月十九日
证书有效期至:



证书序号: NO. 019882

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书

名称: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 郝树平

办公场所: 北京市海淀区北三环西路43号青云当代大厦22层

仅供报告使用。

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010170

注册资本(出资额): 1250万元

批准设立文号: 京财会许可[2012]0084号

批准设立日期: 2012-09-28

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA's

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
03年12月11日
/m

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA's

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
03年12月11日
/m

注意事项

- 一、注册证书只供本人使用，不得转让、涂改。
- 二、注册证书只供本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册证书只供本人使用，不得转让、涂改。
- 四、注册证书只供本人使用，不得转让、涂改。

NOTES

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

转出：中德永隆 2013.12.10
转入：中德永隆 2013.12.10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



1999年9月28日
/m



姓名 李健
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1963年8月10日
Date of birth
工作单位 中兴会计师事务所
Working unit
身份证号码 110108630810377
Identity card No.



2014年6月28日
/m



2015年7月28日
/m



证书编号：190000951165
No. of Certificate
批准注册协会：中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：1999年9月28日
Date of Issuance



姓名: 贾淑震
 Full name: Jia Shuzhen
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1972-12-25
 Date of birth: 1972-12-25
 工作单位: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: Beijing Xinghua CPAs (Special General Partnership)
 身份证号码: 32301197212250029
 Identity card No.: 32301197212250029

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



事务所
 CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 11 月 25 日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 11 月 25 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 11 月 25 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号:
 No. of Certificate 110002240015

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA 北京注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2003 年 10 月 31 日

年 月 日
 /y /m /d