

公司代码：600791

公司简称：京能置业

京能置业股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人徐京付、主管会计工作负责人黎建萍及会计机构负责人任百胜声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
以公司总股本45288万股为基数，向全体股东每10股派现0.20元（含税），共计派发现金9,057,600元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司2014年度不进行公积金转增股本。
- 六、前瞻性陈述的风险声明
本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况
否

目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	14
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	22
第八节	公司治理.....	27
第九节	内部控制.....	30
第十节	财务报告.....	31
第十一节	备查文件目录.....	120

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源投资（集团）有限公司
京能财务	指	京能集团财务有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的风险，请查阅“第四节董事会报告”中“可能面对的风险因素及对策”部分内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	京能置业股份有限公司
公司的中文简称	京能置业
公司的外文名称	BEIH-PROPERTYCO., LTD
公司的外文名称缩写	BEIH-ZY
公司的法定代表人	徐京付

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱兆梅	王凤华
联系地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
电话	010-62698639	010-62698709
传真	010-62698709	010-62698709
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM	JNZY@BEIH-ZY.COM

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层
公司注册地址的邮政编码	100031
公司办公地址	北京市海淀区彩和坊路8号天创科技大厦12层西侧
公司办公地址的邮政编码	100080
公司网址	WWW.BEIH-ZY.COM
电子信箱	JNZY@BEIH-ZY.COM

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京能置业	600791	天创置业

六、公司报告期内注册变更情况**(一) 基本情况**

最近一次注册登记日期	2008年7月3日
注册登记地点	北京市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	110000007977747
税务登记号码	520100214406620
组织机构代码	21440662-0

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司于 1997 年 1 月 30 日上市, 主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。2001 年 7 月, 公司进行了重大资产置换, 置换后, 公司主营业务变更为房地产开发与经营。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司上市时第一大股东为贵州省国有资产管理局, 持股比例为 37.62%。公司第一大股东后续变更情况如下: 1997 年, 第一次变更为海通证券有限责任公司, 持股比例 26.26%; 1999 年, 第二次变更为北京市天创房地产开发公司, 持股比例为 29.59%; 2005 年, 第三次变更为北京能源投资(集团)有限公司, 当时持股比例为 42.46%, 2007 年实施了定向增发后控股股东持股比例为 45.26%。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 楼中海地产广场西塔 10 层
	签字会计师姓名	严冰、洪涛

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
营业收入	1,892,328,338.20	1,473,119,248.20	1,473,119,248.20	28.46	1,078,363,437.30
归属于上市公司股东的净利润	79,651,637.41	156,437,013.95	156,437,013.95	-49.08	165,345,849.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,880,007.24	156,778,641.29	156,778,641.29	-52.88	165,395,694.13
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84	1,403,845,255.84	-64.84	-768,749,503.49
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	1,433,764,972.02	1,371,975,235.51	1,371,975,235.51	4.5	1,239,173,211.56
总资产	5,972,386,051.60	7,045,406,215.66	7,045,406,215.66	-15.23	4,929,700,225.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.18	0.35	0.35	-48.57	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.35	0.35	-48.57	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.16	0.35	0.35	-54.29	0.37
加权平均净资产收益率(%)	5.69	11.98	11.98	减少6.29个百分点	13.88
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.28	12.00	12.00	减少6.72个百分点	13.89

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	1,145,714.75		-27,864.57
其他营业外收入和支出	6,836,425.53	-354,402.25	-67,991.72
少数股东权益影响额	456,165.02	9,451.14	19,867.50
所得税影响额	-2,666,675.13	3,323.77	26,143.74
合计	5,771,630.17	-341,627.34	-49,845.05

四、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	9,012,080.00	15,069,440	6,855,360	-
合计	9,012,080.00	15,069,440	6,855,360	-

本公司年初持有光大银行股票 3,388,000 股,初始投资成本 3,600,000.00 元,采用公允价值进行后续计量,期初光大银行股票市值 2.66 元/股,当期出售 300,000 股,出售时市值 4.88 元/股,年末剩余 3,088,000 股,期末市值 4.88 元/股,期末每股增加 2.22 元。

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年,房地产市场进入调整期,各地商品住宅库存量高企,成交量下滑、价格下跌、房地产投资增速放缓、房屋开工面积下降,但也应看到积极信号,房贷政策由紧趋松,中央实行“分类指导,双向调控”,地方政府因地制宜采取了放松限购、支持合理需求的措施。四季度少数指标复苏,如大城市的住宅成交显著反弹,房价环比跌幅收窄,市场信心有所恢复。面对市场形势变化和复杂的市场环境,公司董事会冷静分析,积极应对,加强市场研判,审慎决策,指导经营班子及时调整开发节奏和销售策略,保持了公司良好的经营秩序。报告期内,全年实现利润总额 343,090,633.92 元、净利润 79,651,637.41 元(不含少数股东权益),实现净资产收益率 5.69%。

房地产储备情况如下表所示:

(单位:万平方米)

地块名称	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展作出租的土地及房产面积		权益占比	权益土地及房产面积	
	土地	房产	土地	房产	土地	房产		土地	房产
天津东疆港(津东疆挂 2010-1 号)	39	98	32	79	7	17	60%	24	59
大连琥珀湾 A01、02、04 (大旅挂 2012-7-8-9)	27	27	18	19	9	6	51%	14	13
银川天下川三期(银地挂字 2007-43 号)	16	43	14	39	0	0	70%	11	30

(注：土地面积指土地使用证面积；房产面积指房屋建筑面积。上述储备情况均为未拿到销售许可证的情况。)

房地产出租情况如下表所示：

出租项目 所处地区	种类	建筑面积或个数	出租率	期限	年租金收入 (万元)	平均基本租金
北京	车库	1030 个	100%	全年	280.68	2725.05 元/个/年
北京	库房	3354.53 平米	100%	全年	116.55	0.97 元/平米/天

(注：年租金收入是指分摊至每年的合同金额)

房地产销售情况如下表所示：

种类	项目名称	年内已竣工工程楼面面积 (万平米)	在建工程楼面面积 (万平米)	可供出售楼面面积 (万平米)	报告期内已售或已预售楼面面积 (万平米)	每平方米平均售价 (元/平米)
住宅	京能·天下川	9.80	0.00	11.13	2.24	6500
住宅	京能·四合上院	0.00	0.00	1.47	1.28	53304
商业	京能·天下川	0.00	0.00	0.58	0.04	19600
商业	京能·四合上院	0.00	0.00	0.42	0.00	-

(注：楼面面积是指房屋建筑面积；在建的楼面面积、可供出售楼面面积是指期末数。)

财务融资情况：

2014 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过京能集团委贷和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 23 亿元，其中京能集团委贷融资余额 3 亿元，信托融资余额 20 亿元。2014 年度，公司房地产业务信托贷款和京能集团委贷利息资本化金额为 7928.45 万元；加权平均融资成本年化利率为 8.43%，京能集团委贷年化利率为 6.51%，信托融资年化利率为 9%；最高项目融资年利率 9%。

重大资产减值计提项目情况及原因：报告期内，本公司未发生此情况。

公司 2015 年度新开工计划：公司计划新开工面积不低于 14 万平方米。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,892,328,338.20	1,473,119,248.20	28.46
营业成本	913,344,621.64	683,641,111.91	33.60
销售费用	24,963,513.61	32,504,139.41	-23.20
管理费用	53,096,243.32	18,951,466.69	180.17
财务费用	76,905,251.78	31,382,205.42	145.06
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84	-64.84
投资活动产生的现金流量净额	895,391.13	-5,459,566.74	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-795,687,360.31	808,254,256.01	不适用

2 主要销售客户的情况

本年度公司销售前五名客户销售金额合计 7122.48 万元, 占同期销售收入的 3.76%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	房地产开发	912,053,902.02	99.86	681,023,590.77	99.62	33.92	符合收入确认条件的已售房地产开发项目增加较多
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
销售商品房	商品房	912,053,902.02	99.86	681,023,590.77	99.62	33.92	符合收入确认条件的已售房地产开发项目增加较多

(2) 主要供应商情况

本年度公司前五名供应商采收金额合计 9420.90 万元, 占本期采购总额的 45.87%。

4 费用

科目	本期数 (元)	上年同期数 (元)	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	24,963,513.61	32,504,139.41	-23.20	销售代理费减少
管理费用	53,096,243.32	18,951,466.69	180.17	因子公司北京天创世缘房地产开发有限公司开发的四合上院项目于 2013 年底全面竣工, 原计入开发间接费的职工薪酬计入本期管理费用。
财务费用	76,905,251.78	31,382,205.42	145.06	平均借款增加
所得税费用	125,499,609.85	103,501,293.53	21.25	子公司利润增加

5 现金流

项目	2014 年（元）	2013 年（元）	本报告期比上年同期增减（%）	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84	-64.84	销售回款减少
投资活动产生的现金流量净额	895,391.13	-5,459,566.74	不适用	对外投资减少以及出售光大银行股票
筹资活动产生的现金流量净额	-795,687,360.31	808,254,256.01	不适用	偿还部分借款、借款利息增加以及分红

6 发展战略和经营计划进展说明

期内，公司按照发展战略稳步推进具体工作，较好的完成了董事会制定的年度经营计划。详细内容见“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	1,889,342,228.20	912,053,902.02	51.73	28.7	33.92	减少 1.88 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商品房销售	1,889,342,228.20	912,053,902.02	51.73	28.7	33.92	减少 1.88 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京地区	1,354,072,429.20	18.08
宁夏银川地区	531,896,169.00	74.90
内蒙古呼和浩特地区	3,373,630.00	-80.43

主营业务分地区情况的说明

宁夏银川地区本年度符合收入确认条件的房屋与去年相比增加较多；内蒙古呼和浩特地区项目已处于收尾阶段，可结转收入减少较大。

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,206,180,206.89	36.94	2,507,410,496.63	35.59	-12.01	
应收账款	398,923.49	0.01	493,962.02	0.01	-19.24	
预付款项	84,116,999.96	1.41	83,864,199.96	1.19	0.30	
其他应收款	12,042,748.02	0.20	13,192,277.42	0.19	-8.71	
存货	3,243,936,282.50	54.32	4,007,572,104.45	56.88	-19.05	
其他流动资产	33,075,035.97	0.55	53,019,734.89	0.75	-37.62	预缴的税金减少
可供出售金融资产	15,169,440.00	0.25	9,112,080.00	0.13	66.48	光大银行股票升值
长期股权投资	260,985,326.85	4.37	282,847,888.51	4.01	-7.73	
投资性房地产	53,672,174.96	0.90	6,402,554.79	0.09	738.29	存货转为投资性房地产
固定资产	16,691,039.24	0.28	17,691,839.66	0.25	-5.66	
无形资产	395,122.82	0.01	457,896.19	0.01	-13.71	
递延所得税资产	45,722,750.90	0.77	63,341,181.14	0.90	-27.82	
应付账款	178,975,925.52	3.00	305,490,874.16	4.34	-41.41	工程款支付导致应付账款减少
预收款项	282,868,852.46	4.74	1,111,787,574.46	15.78	-74.56	收款减少以及达到收入确认条件的房屋增加
应付职工薪酬	22,113,138.26	0.37	12,712,597.78	0.18	73.95	年末工资未在12月底发放
应交税费	810,095,071.33	13.56	586,939,699.98	8.33	38.02	税金计提增加
应付利息	14,380,498.39	0.24	19,222,038.75	0.27	-25.19	
应付股利	108,685,089.14	1.82	97,869,823.74	1.39	11.05	
其他应付款	221,309,652.81	3.71	380,778,399.17	5.40	-41.88	往来款的支付
一年内到期的非流动负债	309,938,637.70	5.19		0.00	不适用	3亿元借款及长期应付款重分类
长期借款	2,000,000,000.00	33.49	2,603,050,000.00	36.95	-23.17	
长期应付款	0.00	0.00	28,859,177.84	0.41	-100.00	重分类至一年内到期的非流动负债
递延所得税负债	2,947,053.04	0.05	1,353,020.00	0.02	117.81	可供出售金

债						融资产公允价值的变动导致增加
---	--	--	--	--	--	----------------

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本公司年初持有光大银行股票 3,388,000 股，初始投资成本 3,600,000.00 元，采用公允价值进行后续计量，期初光大银行股票市值 2.66 元/股，当期出售 300,000 股，出售时市值 4.88 元/股，年末剩余 3,088,000 股，期末市值 4.88 元/股，期末每股增加 2.22 元。

(四) 核心竞争力分析

京能置业具有十余年的房地产开发经验，拥有一套较为完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在管理创新方面，公司大力推进组织管控和管理提升，大力推进管理流程优化，建立了适合京能置业实际的流程制度和管理体系，公司专业化管理水平和对二级企业的管控能力不断提升。在项目开发方面，公司开发区域已扩展至呼市、银川、天津和大连。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

期内，公司未发生对外股权投资情况。

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601818	光大银行	3,600,000	0.01	15,069,440.00	1,732,839.91	4,782,099.10	可供出售金融资产	认购
合计		3,600,000	/	15,069,440.00	1,732,839.91	4,782,099.10	/	/

(2) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入股份数量(股)	使用的资金数量(元)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益(元)
光大银行	3,388,000	0	0	300,000	3,088,000	1,145,714.75

2、 集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

3、主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发	四合上院	6,000	212,856.95	101,201.07	32,781.05
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	天下川	10,000	139,271.57	30,823.44	4,887.56
天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发	海与城	5,000	89,609.97	4,793.00	-104.41
大连京能阳光房地产开发有限公司	房地产开发		10,000	69,042.56	9,998.94	-1.06
京能天阶(北京)投资有限公司	房地产开发		100,000	129,528.33	73,779.07	-5,787.56

4、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业竞争格局和发展趋势**

2014 年我国房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，房地产政策更关注民生保障和制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。在宏观经济或将迎来更为严峻考验的 2015 年，两会提出要稳定住房消费，促进房地产市场平稳健康发展。房地产业首要任务是保持市场平稳发展，稳定住房消费，为整体经济实现保增长目标提供保障。中央对房地产稳消费的表态，有利于稳定市场预期，提振市场信心。我们认为，房地产的刚性需求是长期的，长远来看，以市场为主导的房地产行业将拥有市场化的发展空间、外部环境以及制度性保障，有利于促进房地产市场平稳健康运行。

(二) 公司发展战略

根据公司十二五规划的发展定位，公司以房地产开发为核心，以住宅开发为基础，以上市公司为平台，通过资本运作和外部合作，扩大开发规模，提高运营和盈利能力。同时加大土地资源储备，适当增加持有物业比例，增强京能置业盈利的稳定性。

(三) 经营计划

- 1、经营指标：实现营业收入 12 亿元。
- 2、业务指标：实现开复工面积 24 万平方米。
- 3、项目拓展：加强重点区域市场及行业研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，力争实现新项目储备。
- 4、项目运营：加强产品策划和营销管理，提高库存产品去化速度；加强对项目重点工作的管理，推进项目开发建设。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

在新的一年里，公司将通过自有资金和多种融资方式以满足公司房地产项目开发资金的需要。

(五) 可能面对的风险

- 1、经济政策风险：国家将实行差别化的住房税收、信贷政策，支持合理自住需求，抑制投机投资需求。通过调整完善住房、土地、财税、金融等方面政策，构建房地产市场调控长效机制。营业税改增值税、房地产税等税收政策的变化，短期内或将对房地产企业产生一定影响。公司将密切关注宏观经济及房地产政策变化，研判对房地产市场的影响，适时调整开发节奏，以应对给公司带来的影响。
- 2、成本风险：在项目开发过程中，建材价格的波动、劳动力价格上涨等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。公司将严格执行成本控制制度，依靠已建立的供应商体系，在较大范围内选择质优价廉材料设备，建立与施工企业之间的战略合作关系，提高开发产品的市场定位和项目策划水平。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

根据财政部 2014 年修订的《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》等企业会计准则，公司定于 2014 年 7 月 1 日起执行新修订的《企业会计准则》，并对期初及同期会计数据进行追溯调整。具体情况及对本公司影响如下：

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》准则，将具有控制、重大影响的权益性投资及具有共同控制的合营企业权益性投资在“长期股权投资”中核算；不具有控制、共同控制或重大影响，且不能按市场报价、公允价值等可靠计量的权益性投资按照金融工具进行核算，并按要求进行了追溯调整。此次调整对归属于母公司股东权益影响为零，只是将年初不具有控制、共同控制或重大影响 100,000.00 元长期股权投资重分类调整到可供出售金融资产。

项目	调整前（元）	调整后（元）	调整差异（元）
可供出售金融资产	9,012,080.00	9,112,080.00	100,000.00
长期股权投资	282,947,888.51	282,847,888.51	-100,000.00

本次执行新修订的《企业会计准则》和财务信息调整是公司根据财政部相关文件要求进行的合理调整，执行新修订的《企业会计准则》能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

同意公司执行新修订的《企业会计准则》和调整财务报表相关信息。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会、北京证监局的要求，公司结合自身实际情况，经公司 2012 年第一次临时股东大会决议，修订了《公司章程》中的利润分配政策。公司现利润分配政策符合监管部门的要求，公司严格执行章程中的具体规定，充分考虑对投资者的回报。

公司利润分配具体政策如下：

1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

2、公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%。

3、公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

公司利润分配符合公司章程的规定、股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

(二) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年	0	0.20	0	9,057,600	79,651,637.41	11.37
2013 年	0	0.50	0	22,644,000	156,437,013.95	14.47
2012 年	0	0.50	0	22,644,000	165,345,849.08	13.69

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、破产重整相关事项

无

四、资产交易、企业合并事项

□适用 √不适用

五、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

六、重大关联交易

√适用 □不适用

(一) 关联债权债务往来**临时公告未披露的事项**

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
京能集团	控股股东				16,728.54	-16,728.54	0
	合计				16,728.54	-16,728.54	0
关联债权债务形成原因		经公司股东大会同意，公司与京能集团共同开发建设银川房地产项目，上述资金为京能集团提供项目资金所致。					
关联债权债务清偿情况		京能集团向本公司的控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司提供项目资金 38421.76 万元，本金已于 2012 年度归还，截止 2013 年 12 月 31 日剩余应付资金占用费合计 16728.54 万元，已于本期归还。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		资金的提供有利于银川房地产项目的开发建设。					

(二) 其他

1、经公司第七届董事会第十四次临时会议决议，通过了公司关于将向天津海航东海岸发展有限公司 4100 万元委托贷款展期的议案。同意公司将向天津海航东海岸发展有限公司 4100 万元委托贷款展期 6 个月，年利率 10%。本次借款继续通过京能集团财务有限公司以委托贷款的方式提供，手续费率为千分之一。

2、经公司第七届董事会第十七次临时会议决议，通过了公司关于向控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司提供委托贷款的议案。同意公司向宁夏京能房地产开发有限公司提供 2 亿元人民币委托贷款，贷款期限两年，年利率为 9%；同意本次贷款通过公司大股东京能集团下属京能集团财务有限公司以委托贷款的方式提供，年手续费为借款总额的千分之一。

3、经公司第七届董事会第二十二次临时会议决议，通过了公司关于控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请贷款的议案。同意公司控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司贷款 5 亿元人民币，期限三年，借款年利率 6%（与人民银行同期基准利率一致）。

4、经公司 2012 年第二次临时股东大会决议，同意公司与京能集团财务有限公司续签《金融服务框架协议》，期限三年，继续与其进行金融合作、接受其提供的服务。截止年底，本公司在京能集团财务有限公司存款余额 348,091,643.91 元，2014 年度在京能集团财务有限公司的利息收入为 9,125,265.66 元。

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

3 其他重大合同

无

八、承诺事项履行情况

适用 不适用

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京能源投资(集团)有限公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2006年6月承诺,期限为长期	否	是	-	-
与再融资相关的承诺	解决关联交易	北京能源投资(集团)有限公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006年6月承诺,期限为长期	否	是	-	-

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位: 万元 币种: 人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	45	45

境内会计师事务所审计年限	2	3
--------------	---	---

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	22

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

经公司 2015 年第一次临时股东大会决议，同意继续聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度审计机构。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外，其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

①根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》准则，公司长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。公司持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资按照《企业会计准则——金融资产的确认和计量》进行处理。

②可供出售金融资产在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的，按成本计量。采用公允价值进行后续计量的，其公允价值变动原计入“资本公积——其他资本公积”，根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》，其他综合收益在资产负债表股东权益项下单独列报。

公司对上述会计政策变更进行了追溯调整，对公司上期财务状况及经营成果的影响如下：

金额单位：人民币元

合并资产项目	变更前	变更后	差额
可供出售金融资产	9,012,080.00	9,112,080.00	100,000.00
长期股权投资	282,947,888.51	282,847,888.51	-100,000.00
其他综合收益		16,669,682.43	16,669,682.43

资本公积	148,822,014.98	132,152,332.55	-16,669,682.43
------	----------------	----------------	----------------

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公司 股东权益 (+/-)
北京翰达 金晟置业 有限公司			-100,000	+100000	
合计	/		-100,000	+100,000	

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	29,717
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	26,002

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有	质押或 冻结情 况	股东 性质

				限售 条件 股份 数量	股份 状态	数 量	
北京能源投资(集团)有限公司	0	204,983,645	45.26%	0	无	0	国有法人
贵州省水城钢铁(集团)公司	0	8,751,600	1.93%	0	未知	-	国有法人
博时价值增长证券投资基金	3,210,495	3,210,495	0.71%	0	未知	-	其他
秦广成	-155,832	2,092,768	0.46%	0	未知	-	境内自然人
贵州省技术改造投资公司	0	2,030,000	0.45%	0	未知	-	国有法人
全国社保基金四零二组合	1,317,584	1,952,362	0.43%	0	未知	-	其他
陈壁金	1,255,869	1,510,217	0.33%	0	未知	-	境内自然人
祝宏	1,332,317	1,332,317	0.29%	0	未知	-	境内自然人
苏石宝	359,900	1,179,900	0.26%	0	未知	-	境内自然人
肖志	1,093,400	1,093,400	0.24%	0	未知	-	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通 股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京能源投资(集团)有限公司	204,983,645	人民币普通股	204,983,645				
贵州省水城钢铁(集团)公司	8,751,600	人民币普通股	8,751,600				
博时价值增长证券投资基金	3,210,495	人民币普通股	3,210,495				
秦广成	2,092,768	人民币普通股	2,092,768				
贵州省技术改造投资公司	2,030,000	人民币普通股	2,030,000				
全国社保基金四零二组合	1,952,362	人民币普通股	1,952,362				
陈壁金	1,510,217	人民币普通股	1,510,217				
祝宏	1,332,317	人民币普通股	1,332,317				
苏石宝	1,179,900	人民币普通股	1,179,900				
肖志	1,093,400	人民币普通股	1,093,400				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份 可上市交易情况	限售条 件
----	-----------	------------------	--------------------	----------

			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	汕头市潮南区两英经贸有限公司	257,400	-	-	具体可出售或转让时间由代为支付对价的股东京能集团与其协商确定。
2	贵州证券登记公司	102,960	-	-	同上
3	贵州省华星工贸公司	51,480	-	-	同上
4	贵州省贵阳市云侨针纺采购供应社	51,480	-	-	同上
5	贵州省贵阳成阳实业有限公司	51,480	-	-	同上
6	贵阳长征电器开关厂	51,480	-	-	同上
7	贵州省旅游投资有限公司	24	-	-	同上
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

三、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

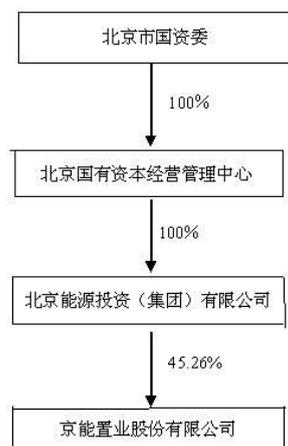
1 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	北京能源投资（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	陆海军
成立日期	2004年12月8日
组织机构代码	769355935
注册资本	200
主要经营业务	电力能源、热力供应、地产置业、节能环保和金融证券
未来发展战略	集团坚持以新修订的“十二五”规划为统领，搞好投资经营管理和改革发展工作，突出“稳字为首、北京为重、资源为先、效益为本”的“四为”导向，积极实施“稳节奏、谋布局、优结构、强管理、促发展”的投资经营工作方针，坚持稳中求进，力求创新发展，注重社会责任，积极保障民生（详细情况见京能集团网站）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	京能集团持有京能置业、京能热电、京能清洁能源等多家上市公司股权。
其他情况说明	根据北京市国资委《关于北京能源投资（集团）有限公司与北京京煤集团有限责任公司合并重组的通知》，经市委、市政府同意，北京市国资委决定对京能集团、京煤集团实施合并重组（详细内容见公司于2014年12月30日于中国证券报、上海证券报和上海证券交易所网站发布的公告）。

(二) 实际控制人情况

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



四、其他持股在百分之十以上的法人股东

情况说明

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)
徐京付	董事长	男	59	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	0
袁海臻	董事	男	49	2014年1月20日	2015年12月5日	0	0	0	-	-
袁海臻	总经理	男	49	2014年1月10日	2017年1月9日	0	0	0	-	48.95
田野	董事	男	42	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	0
王琪	董事	男	59	2012年12月6日	2015年12月5日	13,384	13,384	0	-	44.89
邢少军	独立董事	男	69	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	0
陈倩	独立董事	女	59	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	0
宋常	独立董事	男	49	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	6
方秀君	监事会主席	女	44	2012年12月6日	2015年12月5日	1,560	1,560	0	-	0
徐小萍	监事	女	44	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	0
丁敏	职工监事	男	37	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	23.82
朱兆梅	董事会秘书	女	44	2012年12月6日	2015年12月5日	0	0	0	-	34.85
路志君	副总经理	女	53	2014年1月10日	2017年1月9日	0	0	0	-	44.89
黎建萍	财务总监	女	53	2014年1月10日	2017年1月9日	0	0	0	-	43.80
樊志前	副总经理	男	48	2014年1月10日	2017年1月9日	0	0	0	-	41.00
马俊	副总经理	男	38	2014年1月10日	2017年1月9日	0	0	0	-	41.00
于进	副总经理	男	45	2014年1月10日	2017年1月9日	0	0	0	-	34.00
谢建忠	董事	男	54	2012年12月6日	2014年1月9日	0	0	0	-	-
谢建忠	总经理	男	54	2010年12月13日	2014年1月9日	0	0	0	-	28.03
姜爱芸	财务总监	女	55	2010年12月13日	2014年1月9日	0	0	0	-	24.82
合计	/	/	/	/	/	14,944	14,944	0	/	416.05

姓名	最近 5 年的主要工作经历
徐京付	现任京能置业股份有限公司董事长；北京能源投资（集团）有限公司市委常委、副总经理。曾任京能置业股份有限公司党委书记；北京市综合投资公司党组成员、副总经理；北京市技术监督局实验室主任、副处长、处长、副局长。
袁海臻	现任京能置业股份有限公司董事、总经理、党委副书记。曾任宁夏京能宁东发电有限责任公司党委书记、总经理；京能(赤峰)能源发展有限公司党委书记、总经理；内蒙古赤峰煤电项目筹建处副主任。
田野	现任京能置业股份有限公司董事；北京能源投资（集团）有限公司实业管理部主任。曾任北京能源投资（集团）有限公司资产管理分公司党支部书记、总经理、筹备处副主任；北京能源投资（集团）有限公司科技实业投资部副经理；北京国际电力开发投资公司创业投资管理部副经理、实业投资部项目经理。
王琪	现任京能置业股份有限公司党委副书记、董事。曾任大连京能阳光房地产开发有限公司总经理；京能置业股份有限公司副总经理；天创置业股份有限公司董事长；北京市天创房地产开发公司副总经理；天融建设开发股份有限公司总经理；天创科技发展有限公司总经理；华联饭店联合发展有限公司总经理。
邢少军	现任京能置业股份有限公司独立董事。曾任北京节能环保中心主任；北京市发展计划委员会副主任；北京市计划委员会副主任；北京燕山石化公司化工二厂厂长。
陈倩	现任京能置业股份有限公司独立董事。曾任北京市土地储备中心副主任；奥运场馆中心区土地一级开发指挥部、新奥集团开发经营部负责人；北京市房地产管理局计划处主任科员、地政处副处长、出让处处长。
宋常	现任中国人民大学商学院教授、博士生导师、博士后合作导师；贵人鸟和菲利华上市公司独立董事；曾任北京市人大常委会顾问；北京市人民政府专业顾问；天鸿宝业、天地科技等公司独立董事。
方秀君	现任京能置业股份有限公司监事会主席，北京能源投资（集团）有限公司财务与产权管理部副主任。曾任北京市综合投资公司财务部副经理；北京多伦多国际医院财务副总监。
徐小萍	现任京能置业股份有限公司监事；北京能源投资（集团）有限公司审计与内控部主任。曾任北京能源投资（集团）有限公司审计与内控部副主任、科技实业投资部副经理、实业管理部副经理；北京市综合投资公司投资业务部副经理、经理助理。
丁敏	现任京能置业股份有限公司监事、财务部副经理。曾任京能置业股份有限公司财务部会计、主管会计；燕山饮食服务公司会计。
朱兆梅	现任京能置业股份有限公司董事会秘书。曾任北京能源投资（集团）有限公司金融投行部职员；北京市综合投资公司投行业务部副经理、经营管理部干部。
路志君	现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任宁夏京能房地产开发有限公司总经理；天创置业股份有限公司副总经理；北京市天创房地产开发公司办公室主任、材料设备部经理。
黎建萍	现任京能置业股份有限公司财务总监。曾任北京市天创房地产开发有限公司财务部经理、副总会计师、总会计师；天创置业股份有限公司董事、监事。
樊志前	现任京能置业股份有限公司副总经理；天津海航东海岸发展有限公司总经理。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京大前门投资

马俊	经营有限公司、北京兴隆置业有限公司总建筑师；南都集团上海长天建筑设计咨询有限公司副总经理；上海金顺房地产有限公司项目经理。现任京能置业股份有限公司副总经理；北京天创世缘房地产开发有限公司总经理。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京国电房地产开发有限公司总经理助理兼销售经理。
于进	现任京能置业股份有限公司副总经理兼总法律顾问。曾任北京高新技术创业投资股份有限公司副总经理。
谢建忠	曾任京能置业股份有限公司党委副书记、董事、总经理；北京城和房地产开发有限责任公司总经理、党支部副书记；北京城建工程承发包公司常务副经理；北京城建四公司技术员、队长、项目经理。
姜爱芸	曾任京能置业股份有限公司财务总监；中国华能集团公司华能房地产开发公司财务部副经理。

其它情况说明：

1、经公司于 2014 年 1 月 10 日召开的第七届董事会第十三次临时会议决议，同意聘任袁海臻先生任公司总经理；聘任路志君女士、樊志前先生、马俊先生任公司副总经理；聘任于进先生任公司副总经理兼总法律顾问；聘任黎建萍女士任公司财务总监。任期自 2014 年 1 月 10 日起至 2017 年 1 月 9 日止。

2、鉴于谢建忠先生辞去公司董事职务，经公司于 2014 年 1 月 20 日召开的 2014 年第一次临时股东大会选举，同意补选袁海臻先生为公司第七届董事会董事，任期自公司股东大会选举通过之日起至第七届董事会届满止（即自 2014 年 1 月 20 日起至 2015 年 12 月 5 日止）。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐京付	北京能源投资（集团）有限公司	副总经理	2007 年 11 月 26 日	-
田野	北京能源投资（集团）有限公司	实业管理部主任	2009 年 12 月 15 日	-
方秀君	北京能源投资（集团）有限公司	财务与产权管理部副主任	2009 年 12 月 15 日	-
徐小萍	北京能源投资（集团）有限公司	审计与内控部主任	2012 年 8 月 24 日	-

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
--------	--------	------------	--------	--------

宋常	中国人民大学	教授、博导	2001年6月1日	-
宋常	贵人鸟	独立董事	2014年3月16日	2017年3月15日
宋常	菲利华	独立董事	2014年10月22日	2017年10月21日
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员报酬确定依据为公司第五届董事会第九次会议审议通过的《薪酬管理办法》及《绩效管理办法》；独立董事津贴确定依据为公司2010年度股东大会决议。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	见上述“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	税前合计 416.05 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
谢建忠	董事、总经理	离任	工作变动
姜爱芸	财务总监	离任	退休

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	91
主要子公司在职员工的数量	56
在职员工的数量合计	147
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	6
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
专业技术人员	94
经济人员	23
财务人员	14
行政人员	16
合计	147
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	13
大学本科	76
大学专科	50
中专、高中	8
合计	147

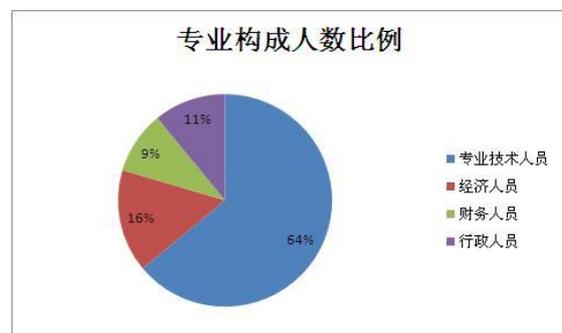
(二) 薪酬政策

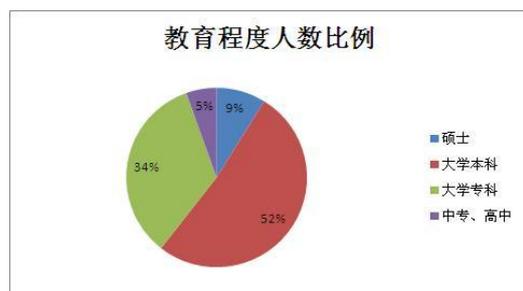
公司充分考虑市场经济环境的运行规律和企业运行的客观要求,为确保对内公平,对外具有竞争力,实现激励作用,确定了由岗位工资、技能工资和绩效工资组成的复合工资结构。

(三) 培训计划

公司通过网络培训、内部和外部培训等方式,为员工提供培训成长机会,以促进员工不断提升胜任各自岗位的职业技能,从而促使公司持续稳定健康发展。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图**(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理**一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》等各项法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范公司运作。公司严格按照具体规定做好了内幕信息知情人的登记管理工作。公司符合《上市公司治理准则》的要求，具体情况如下：

1、**股东与股东大会：**公司根据国家法律法规规定及公司制定的《股东大会议事规则》，召集、召开股东大会，并聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，充分行使股东权利。在关联交易上，公司遵循公开、公平的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露。关联方在表决时均进行回避。

2、**董事与董事会：**董事会的运作严格依照国家法律法规的要求及公司相关规则进行，确保了决策的高效、规范、科学；公司董事均能够以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责，对股东大会负责。

3、**监事与监事会：**公司监事会成员的产生和构成完全符合国家法律法规及《公司章程》的规定。监事会能够认真履行职责，对公司的经营情况、财务状况及董事和高级管理人员履职的合法合规性情况进行监督，并发表独立意见。

4、**关于内部控制工作：**公司按照监管要求并结合自身实际不断完善了内部控制制度，加强内部控制制度的执行与落实。

5、**关于内幕信息知情人登记管理工作：**公司严格按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及的内幕信息知情人员进行了登记备案。报告期内，公司不存在内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

公司治理是一项长期任务，公司今后将不断加强治理结构建设，促进公司在规范的经营运作下获得长期健康发展，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

公司治理符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求，不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
京能置业股份有限公司2014年第一次临时股东大会	2014年1月20日	公司关于补选袁海臻先生为公司第七届董事会董事的议案；公司关于聘请2013年度审计机构的议案。	审议通过全部议案	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2014年1月21日
京能置业股份有限公司2013年度股东大会	2014年4月15日	独立董事2013年度工作报告；董事会2013年度工作报告；监事会2013年度工作报告；2013年财务决算报告；2013年度利润分配及公积金转增股本议案；2013年度报告及摘要。	审议通过全部议案	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2014年4月16日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
徐京付	否	12	12	10	0	0	否	1
袁海臻	否	11	11	10	0	0	否	1
田野	否	12	12	10	0	0	否	1
王琪	否	12	12	10	0	0	否	2
邢少军	是	12	12	10	0	0	否	2
陈倩	是	12	12	10	0	0	否	2
宋常	是	12	11	10	1	0	否	1
年内召开董事会会议次数				12				
其中：现场会议次数				2				
通讯方式召开会议次数				10				
现场结合通讯方式召开会议次数				0				

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。独立董事认真参加了公司召开的各次董事会，积极参与讨论并提出合理化建议，忠实履行了独立董事的职责。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司审计委员会共召开了七次，分别对公司定期报告、内控自我评价报告和关联交易事项进行了认真审议，在审议定期报告时，审计委员会认为定期报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当期的经营成果和财务状况等事项，审议其他议案时能够及时提出重要的意见和建议。在公司聘任高级管理人员及项目公司聘任董事、监事和总经理的事项上，公司提名委员会对拟聘任的人员履历进行了仔细审核，认为拟聘任人选具备任职资格，符合相关法律法规的规定。薪酬与考核委员会对公司高管的业绩进行了考核；战略委员会对公司参与项目挂牌出让活动，处置可供出售金融资产等事项进行了审议。

报告期内，各委员会均能认真履职，为董事会的科学决策提供了良好的基础。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了五分开，能够保持自主经营能力。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司严格按照《高管人员绩效管理办法》对高级管理人员进行考评。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司 2014 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。董事会全体成员保证本报告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

内部控制自我评价报告详见附件。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了瑞华会计师事务所对公司 2014 年度内部控制情况进行审计，会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已经建立了《年报信息披露重大差错责任追究办法》，报告期内公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告 瑞华字[2015]01940067号

京能置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京能置业股份有限公司（以下简称“京能置业公司”）的财务报表，包括2014年12月31日合并及公司的资产负债表，2014年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是京能置业公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业股份有限公司2014年12月31日合并及公司财务状况以及2014年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京

中国注册会计师：严冰
中国注册会计师：洪涛
二〇一五年四月十六日

二、财务报表

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
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		398,923.49	493,962.02
预付款项		84,116,999.96	83,864,199.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		12,042,748.02	13,192,277.42
买入返售金融资产			
存货		3,243,936,282.50	4,007,572,104.45
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		33,075,035.97	53,019,734.89
流动资产合计		5,579,750,196.83	6,665,552,775.37
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		15,169,440.00	9,112,080.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		260,985,326.85	282,847,888.51
投资性房地产		53,672,174.96	6,402,554.79
固定资产		16,691,039.24	17,691,839.66
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		395,122.82	457,896.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		45,722,750.90	63,341,181.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		392,635,854.77	379,853,440.29

资产总计		5,972,386,051.60	7,045,406,215.66
流动负债：			
短期借款			
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		178,975,925.52	305,490,874.16
预收款项		282,868,852.46	1,111,787,574.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		22,113,138.26	12,712,597.78
应交税费		810,095,071.33	586,939,699.98
应付利息		14,380,498.39	19,222,038.75
应付股利		108,685,089.14	97,869,823.74
其他应付款		221,309,652.81	380,778,399.17
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		309,938,637.70	
其他流动负债			
流动负债合计		1,948,366,865.61	2,514,801,008.04
非流动负债：			
长期借款		2,000,000,000.00	2,603,050,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			28,859,177.84
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,947,053.04	1,353,020.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,002,947,053.04	2,633,262,197.84
负债合计		3,951,313,918.65	5,148,063,205.88
所有者权益			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		132,152,332.55	132,152,332.55
减：库存股			

其他综合收益		21,451,781.53	16,669,682.43
专项储备			
盈余公积		47,115,318.87	44,198,054.73
一般风险准备			
未分配利润		780,165,539.07	726,075,165.80
归属于母公司所有者权益合计		1,433,764,972.02	1,371,975,235.51
少数股东权益		587,307,160.93	525,367,774.27
所有者权益合计		2,021,072,132.95	1,897,343,009.78
负债和所有者权益总计		5,972,386,051.60	7,045,406,215.66

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,045,562,349.99	1,472,981,025.50
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		2,450,000.00	
预付款项		352,800.00	
应收利息		28,397,305.55	842,777.78
应收股利			
其他应收款		722,954,132.14	1,129,275,664.35
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,207,000,000.00	441,000,000.00
流动资产合计		3,006,716,587.68	3,044,099,467.63
非流动资产：			
可供出售金融资产		15,169,440.00	9,112,080.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		603,609,690.63	625,472,252.29
投资性房地产			
固定资产		108,175.23	168,110.13
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		306,305.15	343,220.44

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,738,219.32	2,343,382.28
其他非流动资产			
非流动资产合计		623,931,830.33	637,439,045.14
资产总计		3,630,648,418.01	3,681,538,512.77
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			
预收款项			
应付职工薪酬		5,500,192.46	3,661,658.06
应交税费		5,709,931.19	2,196,632.42
应付利息		5,058,748.39	9,974,038.75
应付股利		11,583,082.54	767,817.14
其他应付款		833,854,959.48	886,931,095.90
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		9,938,637.70	
其他流动负债			
流动负债合计		871,645,551.76	903,531,242.27
非流动负债：			
长期借款		2,000,000,000.00	2,003,050,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			28,859,177.84
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,947,053.04	1,353,020.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,002,947,053.04	2,033,262,197.84
负债合计		2,874,592,604.80	2,936,793,440.11
所有者权益：			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		68,990,623.14	68,990,623.14
减：库存股			
其他综合收益		21,451,781.53	16,669,682.43
专项储备			
盈余公积		47,115,318.87	44,198,054.73

未分配利润		165,618,089.67	162,006,712.36
所有者权益合计		756,055,813.21	744,745,072.66
负债和所有者权益总计		3,630,648,418.01	3,681,538,512.77

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,892,328,338.20	1,473,119,248.20
其中：营业收入		1,892,328,338.20	1,473,119,248.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,535,944,408.06	1,071,760,302.22
其中：营业成本		913,344,621.64	683,641,111.91
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		468,417,895.61	307,145,762.24
销售费用		24,963,513.61	32,504,139.41
管理费用		53,096,243.32	18,951,466.69
财务费用		76,905,251.78	31,382,205.42
资产减值损失		-783,117.90	-1,864,383.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		-20,129,721.75	-15,505,512.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,862,561.66	-16,479,167.66
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		336,254,208.39	385,853,433.29
加：营业外收入		9,520,985.75	28,710.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		2,684,560.22	383,112.25
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		343,090,633.92	385,499,031.04
减：所得税费用		125,499,609.85	103,501,293.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		217,591,024.07	281,997,737.51
归属于母公司所有者的净利润		79,651,637.41	156,437,013.95
少数股东损益		137,939,386.66	125,560,723.56
六、其他综合收益的税后净额		4,782,099.10	-990,990.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税		4,782,099.10	-990,990.00

后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		4,782,099.10	-990,990.00
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		4,782,099.10	-990,990.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		222,373,123.17	281,006,747.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		84,433,736.51	155,446,023.95
归属于少数股东的综合收益总额		137,939,386.66	125,560,723.56
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.18	0.35
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.18	0.35

定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

母公司利润表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		5,600,000.00	
减：营业成本			
营业税金及附加		5,403,768.40	2,318,306.67
销售费用			
管理费用		9,511,403.92	5,205,258.70
财务费用		166,589,088.65	32,912,873.98
资产减值损失		8,115,160.51	-7,118,381.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		202,771,167.14	191,262,624.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,862,561.66	-16,479,167.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,751,745.66	157,944,566.42
加：营业外收入		8,026,058.75	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			122,676.41

其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,777,804.41	157,821,890.01
减：所得税费用		-2,394,837.04	1,779,595.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		29,172,641.45	156,042,294.68
五、其他综合收益的税后净额		4,782,099.10	-990,990.00
（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		4,782,099.10	-990,990.00
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		4,782,099.10	-990,990.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		33,954,740.55	155,051,304.68
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

合并现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,066,049,312.22	2,061,536,229.48
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		560,000.00	

收到其他与经营活动有关的现金		553,661,661.27	116,625,397.94
经营活动现金流入小计		1,620,270,973.49	2,178,161,627.42
购买商品、接受劳务支付的现金		205,404,314.10	231,935,890.87
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		32,297,875.00	38,097,853.21
支付的各项税费		340,457,476.52	280,860,909.98
支付其他与经营活动有关的现金		548,549,628.43	223,421,717.52
经营活动现金流出小计		1,126,709,294.05	774,316,371.58
经营活动产生的现金流量净额		493,561,679.44	1,403,845,255.84
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		1,560,780.13	973,654.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,560,780.13	973,654.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		665,389.00	933,221.71
投资支付的现金			5,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		665,389.00	6,433,221.71
投资活动产生的现金流量净额		895,391.13	-5,459,566.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			2,300,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			2,300,000,000.00
偿还债务支付的现金		300,000,000.00	1,230,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		474,866,820.16	243,632,814.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		20,820,540.15	18,112,929.31
筹资活动现金流出小计		795,687,360.31	1,491,745,743.99
筹资活动产生的现金流量净额		-795,687,360.31	808,254,256.01
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		-301,230,289.74	2,206,639,945.11
加：期初现金及现金等价物余额		2,507,410,496.63	300,770,551.52
六、期末现金及现金等价物余额		2,206,180,206.89	2,507,410,496.63

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		689,390,396.72	2,654,773,003.81
经营活动现金流入小计		689,390,396.72	2,654,773,003.81
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,543,585.77	337,352.08
支付的各项税费		2,103,498.13	2,585,091.22
支付其他与经营活动有关的现金		326,416,347.33	3,158,558,542.24
经营活动现金流出小计		333,063,431.23	3,161,480,985.54
经营活动产生的现金流量净额		356,326,965.49	-506,707,981.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		441,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		196,907,141.25	41,529,210.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		637,907,141.25	41,529,210.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		352,800.00	
投资支付的现金		1,207,000,000.00	46,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,207,352,800.00	46,500,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-569,445,658.75	-4,970,789.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			2,000,000,000.00
偿还债务支付的现金			50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		195,379,442.10	59,023,814.17
支付其他与筹资活动有关的现金		18,920,540.15	17,712,929.31

筹资活动现金流出小计		214,299,982.25	126,736,743.48
筹资活动产生的现金流量净额		-214,299,982.25	1,873,263,256.52
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		-427,418,675.51	1,361,584,485.31
加：期初现金及现金等价物余额		1,472,981,025.50	111,396,540.19
六、期末现金及现金等价物余额		1,045,562,349.99	1,472,981,025.50

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		16,669,682.43		44,198,054.73		726,075,165.80	525,367,774.27	1,897,343,009.78
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	452,880,000.00				132,152,332.55		16,669,682.43		44,198,054.73		726,075,165.80	525,367,774.27	1,897,343,009.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							4,782,099.10		2,917,264.14		54,090,373.27	61,939,386.66	123,729,123.17
(一) 综合收益总额							4,782,099.10				79,651,637.41	137,939,386.66	222,373,123.17
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									2,917,264.14		-25,561,264.14	-76,000,000.00	-98,644,000.00
1. 提取盈余公积									2,917,264.14		-2,917,264.14		
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配												-22,644,000.00	-76,000,000.00	-98,644,000.00
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		21,451,781.53		47,115,318.87		780,165,539.07	587,307,160.93	2,021,072,132.95	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	452,880,000.00				149,813,004.98				28,593,825.26		607,886,381.32	481,307,050.71	1,720,480,262.27
加：会计政策变更					-17,660,672.43		17,660,672.43						
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	452,880,000.00				132,152,332.55		17,660,672.43		28,593,825.26		607,886,381.32	481,307,050.71	1,720,480,262.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-990,990.00		15,604,229.47		118,188,784.48	44,060,723.56	176,862,747.51
(一)综合收益总额							-990,990.00				156,437,000.00	125,560,700.00	281,006,700.00

							0.00				,013.95	23.56	47.51
(二) 所有者投入和减少资本												-5,500.00	-5,500.00
1. 股东投入的普通股												0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												-5,500.00	-5,500.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00	0.00
4. 其他													
(三) 利润分配								15,604,229.47		-38,248,229.47		-76,000,000.00	-98,644,000.00
1. 提取盈余公积								15,604,229.47		-15,604,229.47			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-22,644,000.00		-76,000,000.00	-98,644,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		16,669,682.43		44,198,054.73		726,075,165.80	525,367,774.27	1,897,343,009.78

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		16,669,682.43		44,198,054.73	162,006,712.36	744,745,072.66
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				68,990,623.14		16,669,682.43		44,198,054.73	162,006,712.36	744,745,072.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							4,782,099.10		2,917,264.14	3,611,377.31	11,310,740.55
(一)综合收益总额							4,782,099.10			29,172,641.45	33,954,740.55
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									2,917,264.14	-25,561,264.14	-22,644,000.00
1.提取盈余公积									2,917,264.14	-2,917,264.14	
2.对所有者(或股东)的分配										-22,644,000.00	-22,644,000.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		21,451,781.53		47,115,318.87	165,618,089.67	756,055,813.21

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				86,651,295.57				28,593,825.26	44,212,647.15	612,337,767.98
加：会计政策变更					-17,660,672.43		17,660,672.43				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				68,990,623.14		17,660,672.43		28,593,825.26	44,212,647.15	612,337,767.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-990,990.00		15,604,229.47	117,794,065.21	132,407,304.68
(一) 综合收益总额							-990,990.00			156,042,294.68	155,051,304.68
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								15,604,229.47	-38,248,229.47	-22,644,000.00	
1. 提取盈余公积								15,604,229.47	-15,604,229.47		
2. 对所有者(或股东)的分配									-22,644,000.00	-22,644,000.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		16,669,682.43		44,198,054.73	162,006,712.36	744,745,072.66

法定代表人：徐京付

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：任百胜

三、公司基本情况

1. 公司概况

京能置业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 5 月将原用名称“天创置业股份有限公司”变更为“京能置业股份有限公司”。天创置业股份有限公司原名“贵州华联（公司）股份有限公司”，1993 年 6 月经贵州省经济体制改革委员会以黔体改字（1993）114 号文批准设立，由贵州省华侨友谊民贸公司、贵州水城钢铁公司、贵州赤天化（公司）有限责任公司、中国商业建设开发总公司、贵州省国际信托投资公司、贵州省技术改造投资公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1997 年 1 月 21 日经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）20、21 号文批准和上海证券交易所沪证发[1997]005 号文审核同意，在上海证券交易所上网定价发行 1,000 万股 A 股股票，并于同年 1 月 30 日上市交易，股票简称：贵州华联，证券代码：600791，公司总股本 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，法定代表人为郭筑鸣，经贵州省工商行政管理局核准，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739。公司主要经营日用百货、针纺织品、服装鞋帽、金银首饰、机电产品、民族商品、汽车贸易、住宿、餐饮、娱乐服务、进出口业务、装饰装潢等。1997 年 12 月公司临时股东大会决议通过并经贵州省工商行政管理局批准，公司名称变更为“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”（以下简称“贵华旅业”）。

1999 年 6 月北京市天创房地产开发公司（现已更名为北京市天创房地产开发有限公司，以下简称“天创公司”）与海通证券有限责任公司签定股份转让协议，受让其持有的贵华旅业全部国有法人股 2,599.8 万股，占贵华旅业总股本的 26.26%；1999 年 7 月天创公司协议受让贵州省国际信托投资公司持有的本公司法人股 330 万股；至此，天创公司总计持有本公司股份 2,929.8 万股，占公司总股本 29.59%，成为本公司第一大股东。

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”（以下简称“天创世缘”）85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司（共 9 家）和非控股公司（共 4 家）之股权进行重大资产置换，具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司 87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车（贵州华联）连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司 5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准，公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业（公司）股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”，股票简称变更为“天创置业”。

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为 9,900 万元，公司住所为贵阳市中华中路 137 号，公司企业法人营业执照注册号为 5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括

房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

2003年3月，公司根据2002年度股东大会决议，以未分配利润按每10股送2股的比例派送红股，同时以资本公积按每10股转增1股的比例转增股本。本次送、转股后，公司总股本为12,870万元。

2004年2月，公司的经营范围变更为房地产开发；房地产信息咨询、房屋代理销售、租赁；投资顾问；高科技项目投资。2004年7月，公司法定代表人变更为王琪。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会批准，天创公司和北京国际电力开发投资公司分别将持有的国有法人股3,379.74万股和2,084.407万股划转给北京能源投资(公司)有限公司(以下简称“京能集团”)。划转后,京能公司持有5,464.147万股本公司股份(占总股本的42.46%)。2005年12月，公司法定代表人变更为徐京付。

2006年2月，公司完成股权分置改革，按照每10股流通股可以获得非流通股股东3股支付对价,即非流通股股东向流通股股东共支付1,287万股对价，公司总股本不变。

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51号文)的核准,公司于2007年3月向京能公司、绍兴裕隆工贸公司有限公司、浙江天圣控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了6,000万股股份，每股面值1元，认购价格7.00元/股，其中京能公司认购3,900万股，其他机构投资者认购2,100万股，共募集资金42,000万元，本次非公开发行股票后公司总股本由12,870万元增加至18,870万元。

2007年4月,公司2006年度股东大会审议通过了公司每10股送5股派发现金股利0.60元(含税)的利润分配方案,该方案于2007年5月底实施完毕,公司总股本由18,870万元增加至28,305万元。

2008年4月经公司2007年度股东大会审议，通过了公司以资本公积转增股本的议案，转股比例为每10股转增6股。公司总股本由28,305万元增加至45,288万元。

2. 合并财务报表范围

本公司2014年度纳入合并范围的子公司共9户，

子公司名称
北京天科创业科技有限公司
北京天创维嘉房地产开发有限公司
宁夏京能房地产开发有限公司
内蒙古京能房地产开发有限公司
北京天创世缘房地产开发有限公司

大连京能阳光房地产开发有限公司

北京国电房地产开发有限公司

北京安泰达房地产开发有限责任公司

天津海航东海岸发展有限公司

本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

四、财务报表的编制基础

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 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。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. 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本公司从事房地产开发。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、29“重大会计判断和估计”

1. 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

本公司从事房地产开发，正常营业周期超过一年。

4. 记账本位币

人民币为公司的主要货币，公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该

安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算。

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

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

8. 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、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记

账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估

值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

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

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

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

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

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将应收账款金额为人民币 500 万元以上，包括 500 万元；其他应收款金额为人民币 100 万元以上，包括 100 万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合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计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄分析法组合	信用风险接近
关联方应收款项	信用风险接近
按组合计提坏账准备的计提方法：	

组合名称	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
关联方应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0	0
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	5	5
2—3 年	15	15
3 年以上		
3—4 年	25	25
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

关联方应收款项账龄 1 年以上按 2% 计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

12. 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本、周转材料。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。

可变现净值是指单个开发成本、开发产品资产负债表日的预计售价减进一步开发的成本、变现手续费、中介代理和销售所必需的预计税金、费用后的净值。开发产品、开发成本：按周边楼

盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

13. 划分为持有待售资产

14. 长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认

资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采

用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

15. 投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

16. 固定资产

(1). 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。

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35	3	2.77
运输设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
办公设备	年限平均法	8-10	3	9.70-12.13
其他设备	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

17. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19。

18. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

19. 生物资产

20. 油气资产

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复

核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2). 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、22。

22. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用

过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

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

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

25. 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

26. 股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内含价值计量，内含价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

28. 收入

(1) 商品房销售收入

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

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号-建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。本公司商品房销售收入的具体确认条件为：①商品房具备合同规定的交房条件；②已办理了房屋交接手续；③履行了合同规定的主要义务；④已经取得价款或者确信可以取得价款；⑤成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 让渡资产使用权

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

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

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 维修基金核算方法

①北京市

2008年2月1日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局"关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知"的规定，公司按房价总额的2%代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》（京建物[2008]393号）的规定，公司自2008年2月1日起签订商品住宅买卖合同（包括其他转让协议）的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为100元/建筑平方米；高层（六层以上）为200元/建筑平方米。

②内蒙古呼和浩特市

根据内蒙古自治区呼和浩特市人民政府发布的《关于呼和浩特市物业维修基金收缴和使用管理细则的通知》（呼政发[2002]105号）的规定，公司签订商品住宅买卖合同的，住宅专项维修资金的交存标准如下：一般住宅多层（六层及六层以下）为 18 元/建筑平方米；高层（六层以上）为 40 元/建筑平方米；非住宅房屋参照上述标准上浮 20%；别墅公寓类住宅 30 元/建筑平方米。根据 2010 年 12 月 23 日呼和浩特市人民政府关于同意调整呼和浩特市住宅专项维修资金收缴标准的批复的规定按照呼和浩特市住宅建筑安装工程造价 5%-6%收取，具体标准如下：

1. 多层普通住宅按 5%收取，缴标为 50 元/平方米；
2. 多层框架住宅（带电梯）、别墅类住宅按 5%收取，缴标为 60 元/平方米；
3. 高层住宅按 6%收取，缴标为 90 元/平方米。

③宁夏银川市

根据银川市房地产管理局规定，公司按商业、写字楼 15 元/建筑平方米、住宅 10 元/建筑平方米代为收取维修基金，在办理过户手续时上交房地产管理部门。

④天津市

根据《天津市商品住宅维修基金管理办法》的通知（津政发 [2002] 90 号）规定，首期维修基金由开发建设单位和购房人以购房款总额为基数，分别按以下比例缴存：不配备电梯的商品住宅，开发建设单位和购房人各按 1 %缴存维修基金；配备电梯的商品住宅，开发建设单位按 1.5%、购房人按 1 %缴存维修基金。

⑤大连市

根据大连市房地产管理局规定，商品房维修基金由购房人和开发建设单位共同缴纳，购房人在办理商品房产权登记手续时，须按建筑面积每平方米 40 元的标交纳维修基金，存入资金中心制定的代办银行，禁止任何单位代收购房人交纳的维修基金。开发建设单位暂按届时房改成本价 5%的比例交纳维修基金。在办理房屋拆迁批复手续时，应交纳维修基金总额的 30%，在办理《商品房销售许可证》时，应全额交清维修基金。

(2) 质量保证金核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付的土建安装工程款中预留。在保修期内由质量问题而发生的维修费用在此扣除列支，在保修期结束后清算。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》准则		长期股权投资减少 100,000 万元，可供出售金融资产增加 100,000 万元，并进行了追溯调整。
《企业会计准则第 30 号——		期初资本公积减少

财务报表列报》	16,669,682.43 元, 其他综合收益增加 16,669,682.43 元。
---------	--

其他说明

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业额。	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税。	7%
企业所得税	按应纳税所得额。	25%
土地增值税	依据房地产销售收入-扣除项目金额。	30%-60%
其他税项	按国家具体规定计缴	

2. 税收优惠

本公司无税收优惠。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	219,209.87	514,522.00
银行存款	2,204,496,510.13	2,505,822,319.66
其他货币资金	1,464,486.89	1,073,654.97
合计	2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
其中：存放在境外的款项总额		

2、衍生金融资产

适用 不适用

3、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据		
合计		

(2). 期末公司已质押的应收票据

单位：元 币种：人民币

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	
商业承兑票据	
合计	

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		
合计		

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元 币种：人民币

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	
合计	

其他说明

4、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,588,445.20	100.00	1,189,521.71	74.89	398,923.49	1,575,572.20	100.00	1,081,610.18	68.65	493,962.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,588,445.20	/	1,189,521.71	/	398,923.49	1,575,572.20	/	1,081,610.18	/	493,962.02

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	27,365.00		
其中：1年以内分项			
1年以内小计	27,365.00		
1至2年			
2至3年	239,593.00	35,938.95	15%
3年以上			
3至4年			
4至5年	335,808.89	167,904.45	50%
5年以上	985,678.31	985,678.31	100%
合计	1,588,445.20	1,189,521.71	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 107,911.53 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计		/

其他说明

本报告期内无大额计提坏账准备的转回或应收账款收回情况。

(3). 本期实际核销的应收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	

其中重要的应收账款核销情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
合计	/		/	/	/

应收账款核销说明：

本年无实际核销的大额应收账款情况。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
购房人 1	非关联方	617,683.01	5 年以上	38.89
购房人 2	非关联方	250,000.00	5 年以上	15.73
购房人 3	非关联方	99,493.00	4 至 5 年	6.26
购房人 4	非关联方	68,822.00	4 至 5 年	4.33
购房人 5	非关联方	58,712.00	5 年以上	3.70
合计		1,094,710.01		68.92

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

其他说明：

应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	352,800.00	0.42	100,000.00	0.12
1 至 2 年				
2 至 3 年			58,264,126.96	69.47
3 年以上	83,764,199.96	99.58	25,500,073.00	30.41
合计	84,116,999.96		83,864,199.96	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

截至 2014 年 12 月 31 日超过一年的预付账款期末余额 83,764,126.96 元，为预付给代政府建设的主题公园施工单位中交天航港湾建设工程有限公司的未结算工程款。

(2). 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	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
中交天航港湾建设工程有限公司	非关联方	83,764,126.96	3-4 年、4-5 年	未结算的工程款
北京致远协创软件有限公司	非关联方	352,800.00	1 年以内	SAP 预付款
合计		84,116,999.96		

其他说明：

截止至 2014 年 12 月 31 日，预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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	14,126,757.60	100.00	2,084,009.58	14.75	12,042,748.02	15,864,293.51	100.00	2,672,016.09	16.84	13,192,277.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	14,126,757.60	/	2,084,009.58	/	12,042,748.02	15,864,293.51	/	2,672,016.09	/	13,192,277.42

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	5,616,719.88		
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	5,616,719.88		
1 至 2 年	4,801,090.78	240,054.57	5.00%
2 至 3 年	2,073,343.40	253,351.48	12.22%
3 年以上			
3 至 4 年	60,000.00	15,000.00	25.00%
4 至 5 年			
5 年以上	1,575,603.54	1,575,603.53	100.00%
合计	14,126,757.60	2,084,009.58	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 588,006.51 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,524,030.71	4,603,913.12
代收代垫费用	7,819,016.45	5,500,425.55
预付电费	280,000.00	250,000.00

赔款	544,581.41	
个人定金	852,980.87	858,443.87
单位定金	2,000.00	2,000.00
农民工工资保证金	500,000.00	3,770,769.00
备用金	47,949.16	173,942.97
个人往来	75,336.00	75,336.00
押金	480,863.00	629,463.00
合计	14,126,757.60	15,864,293.51

(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: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
京能源深融资租赁有限公司	保证金	2,750,000.00	2-3年	19.47	55,000.00
陈爱琴	赔款	544,581.41	1年以内	3.85	
大连市建设工程劳动保险费用管理办公室	往来款	500,000.00	2-3年	3.54	75,000.00
呼和浩特市房产局	押金	369,663.00	2-3年	2.62	55,449.45
宁夏电力公司银川供电局	预付电费	250,000.00	5年以上	1.77	250,000.00
合计	/	4,414,244.41	/	31.25	435,449.45

其他说明:

本报告期其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东欠款。

7、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,890,824,756.34		1,890,824,756.34	1,739,942,720.65		1,739,942,720.65
开发产品	1,362,901,925.64	9,790,399.48	1,353,111,526.16	2,278,894,786.15	11,265,402.35	2,267,629,383.80
合计	3,253,726,681.98	9,790,399.48	3,243,936,282.50	4,018,837,506.80	11,265,402.35	4,007,572,104.45

开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数(元)	年末数(元)
------	------	--------	-------	--------	--------

			(亿元)		
海与城	2011	2015	51.92	753,221,586.94	778,046,899.67
京能·天下川二、三期	2010	2016	30.00	441,282,629.73	518,912,406.35
京能·阳光港湾	2014	2016	18.26	545,438,503.98	593,865,450.32
合计			100.18	1,739,942,720.65	1,890,824,756.34

1. 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天创科技大厦	2004-10	76,442,869.15		66,652,469.67	9,790,399.48
四合上院 1 号楼	2010-12	5,910,167.16		2,090,453.10	3,819,714.06
四合上院 2、3 号楼	2011-11	86,839,981.84		10,677,289.06	76,162,692.78
四合上院 4、5 号楼	2013-11	946,608,883.70		483,420,782.15	463,188,101.55
天创世缘大厦	2001-04	3,797,987.36			3,797,987.36
京能·天下川一期	2011-06	82,120,074.73		9,424,275.55	72,695,799.18
京能·天下川二期	2013-10	1,046,828,991.70	36,250,463.13	376,358,949.31	706,720,505.52
京能花园	2010-12	4,050,155.44		2,608,612.52	1,441,542.92
国典华园	2006-09	5,075,337.85			5,075,337.85
国典华园一期地下车库	2006-09	21,220,337.22		1,010,492.28	20,209,844.94
合计		2,278,894,786.15	36,250,463.13	952,243,323.64	1,362,901,925.64

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	11,265,402.35	-1,229,166.05		245,836.82		9,790,399.48
合计	11,265,402.35	-1,229,166.05		245,836.82		9,790,399.48

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货年末开发成本中含有借款费用资本化金额为 311,965,657.16 元。

8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴土地增值税	1,289,396.21	12,759,286.67
预缴营业税	10,827,566.04	19,466,426.57
预缴城市维护建设税	317,705.66	1,362,649.84
预缴教育费附加	992,817.38	1,108,921.08
预缴企业所得税	19,424,107.56	18,069,267.01

预缴地方教育费附加	131,515.79	253,183.72
预缴个人所得税	80,594.36	
预缴土地使用税	8,078.85	
预缴残保金	3,254.12	
合计	33,075,035.97	53,019,734.89

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的	15,069,440.00		15,069,440.00	9,012,080.00		9,012,080.00
按成本计量的	100,000.00		100,000.00	100,000.00		100,000.00
合计	15,169,440.00		15,169,440.00	9,112,080.00		9,112,080.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	3,281,227.86			3,281,227.86
公允价值	11,788,212.14			11,788,212.14
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额				
已计提减值金额				

本公司年初持有光大银行股票 3,388,000 股，初始投资成本 3,600,000.00 元，采用公允价值进行后续计量，期初光大银行股票市值 2.66 元/股，当期出售 300,000 股，出售时市值 4.88 元/股，年末剩余 3,088,000 股，期末市值 4.88 元/股，期末每股增加 2.22 元。

(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				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京翰达金晟	100,000.00			100,000.00					1	

置业有限公司										
合计	100,000.00			100,000.00					/	

由于会计政策变更，本公司将持有对北京翰达金晟置业有限公司的长期股权投资 100,000.00 元调整至可供出售金融资产核算。

10、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京天汇成房地产开发有限公司	36,149,536.71			-127.55						36,149,409.16	
京能天阶（北京）投资有限公司	246,698,351.80			-21,862,434.11						224,835,917.69	
小计	282,847,888.51			-21,862,561.66						260,985,326.85	
合计	282,847,888.51			-21,862,561.66						260,985,326.85	

其他说明

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	13,912,667.83			13,912,667.83
2. 本期增加金额	48,917,298.64			48,917,298.64
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在	48,917,298.64			48,917,298.64

建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	62,829,966.47		62,829,966.47
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	2,796,692.88		2,796,692.88
2. 本期增加金额	418,512.42		418,512.42
(1) 计提或摊销	418,512.42		418,512.42
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	3,215,205.30		3,215,205.30
三、减值准备			
1. 期初余额	4,713,420.16		4,713,420.16
2. 本期增加金额	1,229,166.05		1,229,166.05
(1) 计提			
(2) 存货转入	1,229,166.05		1,229,166.05
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	5,942,586.21		5,942,586.21
四、账面价值			
1. 期末账面价值	53,672,174.96		53,672,174.96
2. 期初账面价值	6,402,554.79		6,402,554.79

①本期本公司所属子公司北京天科创业科技有限公司向子公司北京国电房地产开发有限公司销售开发产品天创科技大厦地下二三层车库 11065.76 平方米及地下一层底商 2206.21 平方米，持有后出租使用，该项存货原值 48,917,298.64 元，计提跌价准备 1,229,166.05 元。

②本公司投资性房地产以成本计量，本期折旧和摊销额 418,512.42 元。

12、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	17,867,895.53	5,160,942.98	910,661.10	531,903.30	24,471,402.91
2. 本期增加金额			116,043.00	196,546.00	312,589.00
(1) 购置			116,043.00	196,546.00	312,589.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	17,867,895.53	5,160,942.98	1,026,704.10	728,449.30	24,783,991.91
二、累计折旧					
1. 期初余额	3,449,861.66	2,506,227.54	606,012.46	217,461.59	6,779,563.25
2. 本期增加金额	493,153.92	601,764.50	114,539.31	103,931.69	1,313,389.42
(1) 计提	493,153.92	601,764.50	114,539.31	103,931.69	1,313,389.42
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	3,943,015.58	3,107,992.04	720,551.77	321,393.28	8,092,952.67
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	13,924,879.95	2,052,950.94	306,152.33	407,056.02	16,691,039.24
2. 期初账面价值	14,418,033.87	2,654,715.44	304,648.64	314,441.71	17,691,839.66

注：本年度已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 1,420,847.40 元。新购置固定资产原值 312,589.00 元。

(1). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

13、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				699,843.52	699,843.52
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				699,843.52	699,843.52
二、累计摊销					
1. 期初余额				241,947.33	241,947.33
2. 本期增加金额				62,773.37	62,773.37
(1) 计提				62,773.37	62,773.37
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				304,720.70	304,720.70
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价				395,122.82	395,122.82

值					
2. 期初账面价值				457,896.19	457,896.19

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,852,917.60	3,713,229.40	17,008,939.69	4,252,234.90
未付工资	4,410,433.88	1,102,608.47	2,946,246.28	736,561.57
预收账款毛利	37,013,307.12	9,253,326.78	142,932,091.93	35,733,022.97
预提费用	11,033,454.80	2,758,363.70	18,201,689.00	4,550,422.25
存货	17,318,832.16	4,329,708.04		
抵销内部未实现利润	98,262,058.04	24,565,514.51	72,275,757.80	18,068,939.45
合计	182,891,003.60	45,722,750.90	253,364,724.70	63,341,181.14

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	11,788,212.16	2,947,053.04	5,412,080.00	1,353,020.00
合计	11,788,212.16	2,947,053.04	5,412,080.00	1,353,020.00

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		45,722,750.90		63,341,181.14
递延所得税负债		2,947,053.04		1,353,020.00

15、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	162,261,655.52	305,490,874.16
应付房款	16,687,210.00	

应付维修款	27,060.00	
合计	178,975,925.52	305,490,874.16

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国新兴建设开发总公司银川分公司	10,618,203.00	未结算工程款
北京思源兴业房地产经纪有限公司	10,223,832.00	未结算销售代理费
浙江万达建设集团有限公司	7,608,148.00	未结算工程款
北京建谊建筑工程有限公司	7,509,401.00	未结算工程款
北京宏途建设工程有限公司	3,286,690.45	未结算工程款
重庆市瑜琳园林工程有限公司	2,775,930.00	未结算工程款
北京城建华宇建设工程有限公司	2,766,727.48	未结算工程款
合计	44,788,931.93	/

报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

16、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	282,868,852.46	1,111,787,574.46
合计	282,868,852.46	1,111,787,574.46

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收京能·天下川二期项目房款	46,370,034.41	未达到收入确认条件
预收四合上院房款	52,892,235.05	未达到收入确认条件
合计	99,262,269.46	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

单位：元 币种：人民币

项目	金额
累计已发生成本	
累计已确认毛利	
减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算项目	

其他说明:

预收款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

17、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,367,174.18	38,615,090.65	29,032,017.30	20,950,247.53
二、离职后福利-设定提存计划	1,345,423.60	6,105,856.00	6,288,388.87	1,162,890.73
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,712,597.78	44,720,946.65	35,320,406.17	22,113,138.26

(2). 短期薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,578,282.26	27,012,652.60	18,512,117.55	12,078,817.31
二、职工福利费	2,400.00	526,039.35	526,039.35	2,400.00
三、社会保险费	5,325,225.38	3,250,174.53	2,355,947.47	6,219,452.44
其中：医疗保险费	95,464.82	1,790,933.26	1,881,316.34	5,081.74
工伤保险费	2,221.86	133,733.37	135,955.23	
生育保险费	111,147.72	125,578.81	177,953.20	58,773.33
补充医疗保险	5,116,390.98	1,199,929.09	160,722.70	6,155,597.37
四、住房公积金	512,201.00	4,139,196.20	4,281,381.20	370,016.00
五、工会经费和职工教育经费	1,932,742.51	870,927.70	609,781.61	2,193,888.60
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、非货币性福利	649.85	-649.85		
九、其他短期薪酬	15,673.18	2,816,750.12	2,746,750.12	85,673.18
合计	11,367,174.18	38,615,090.65	29,032,017.30	20,950,247.53

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	916,857.63	4,422,125.22	4,497,904.04	841,078.81
2、失业保险费	7,748.45	211,000.49	218,748.94	0.00
3、企业年金缴费	420,817.52	1,472,730.29	1,571,735.89	321,811.92
合计	1,345,423.60	6,105,856.00	6,288,388.87	1,162,890.73

18、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	5,001,726.67	8,192,152.57
企业所得税	13,800,538.47	94,036,664.78
城市维护建设税	354,110.21	1,017,664.03
个人所得税	333,612.01	99,486.37
教育费附加	246,898.27	382,350.51
土地增值税	789,748,868.24	482,498,627.35
房产税	19,327.00	6,511.00
土地使用税	537,936.44	537,936.44
地方基金	1,111.06	167,520.13
印花税	45,215.59	
其他税费	5,727.37	786.80
合计	810,095,071.33	586,939,699.98

其他说明：

19、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	5,655,498.39	18,061,538.75
短期资金拆借利息	8,725,000.00	1,160,500.00
合计	14,380,498.39	19,222,038.75

20、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京能源投资（集团）有限公司	106,550,681.00	96,302,006.60
有限售条件的流通股份	1,334,408.14	767,817.14
天创科技发展有限公司	800,000.00	800,000.00
合计	108,685,089.14	97,869,823.74

21、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房差款	53,035.37	53,035.37
工程款	53,690.76	53,690.76
代收费用	37,530,706.00	30,048,490.24
往来款	158,644,743.44	325,413,732.15
保证金、认购金、押金	580,984.08	530,984.08
其他	24,424,861.00	24,656,834.41
奖励返还	21,632.16	21,632.16

合计	221,309,652.81	380,778,399.17
----	----------------	----------------

(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
大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	延长归还期
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	延长归还期
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	延长归还期
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	延长归还期
北京中融物产有限责任公司	5,568,902.36	延长归还期
合计	152,174,836.15	/

其他说明：

(1) 报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况：

单位名称	期末余额	年初余额
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
北京能源投资（集团）有限公司		167,285,433.62
合计	43,341,776.83	210,627,210.45

(2) 对于金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	年末数	性质或内容
大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	往来款
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	往来款
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	东疆港阳光海岸项目资金
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	东疆港阳光海岸项目资金
北京中融物产有限责任公司	5,568,902.36	往来款
合计	152,174,836.15	

22、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	300,000,000.00	
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款	9,938,637.70	
合计	309,938,637.70	

23、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		300,000,000.00
抵押借款		
保证借款	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
信用借款	300,000,000.00	303,050,000.00
减：一年内到期的非流动负债	-300,000,000.00	
合计	2,000,000,000.00	2,603,050,000.00

长期借款分类的说明：

本公司向上海国际信托有限公司借款 20 亿元，借款期限自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日，年利率 9%，京能集团提供连带责任担保。

本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司向本公司控股股东北京能源投资（集团）有限公司借入信用借款 3 亿元，借款期限自 2013 年 6 月 17 日至 2015 年 6 月 16 日，年利率 6.51%，已分类至一年内到期的非流动负债。

其他说明：

本公司的子公司北京天创世缘房地产开发有限公司于 2012 年 11 月以其四合上院项目 4、5 号楼在建项目向抵押浦发银行北京分行借款 6 亿元，借款期限自 2012 年 11 月 30 日至 2015 年 11 月 29 日，年利率 6.15%，于 2013 年 12 月 18 日、2014 年 11 月 5 日分两笔提前归还，每次提前归还借款 3 亿元。

24、长期应付款

按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
融资款	9,938,637.70	28,859,177.84
减：一年内到期部分	9,938,637.70	
合计		28,859,177.84

25、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00

26、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	89,374,811.02			89,374,811.02
其他资本公积	42,777,521.53			42,777,521.53
合计	132,152,332.55			132,152,332.55

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

27、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	16,669,682.43	7,521,360.00	1,145,227.87	1,594,033.03	4,782,099.10	21,451,781.53
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
可供出售金融资产公允价值变动损益	16,669,682.43	7,521,360.00	1,145,227.87	1,594,033.03	4,782,099.10	21,451,781.53
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额						
其他综合收益合计	16,669,682.43	7,521,360.00	1,145,227.87	1,594,033.03	4,782,099.10	21,451,781.53

28、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	44,198,054.73	2,917,264.14		47,115,318.87
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				

其他				
合计	44,198,054.73	2,917,264.14		47,115,318.87

29、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	726,075,165.80	607,886,381.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	726,075,165.80	607,886,381.32
加：本期归属于母公司所有者的净利润	79,651,637.41	156,437,013.95
减：提取法定盈余公积	2,917,264.14	15,604,229.47
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	22,644,000.00	22,644,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	780,165,539.07	726,075,165.80

本公司第七届董事会第三次会议（京能置业临（2014）003号文）通过2013年利润分配方案，并于2014年4月15日召开的2013年度股东大会批准，确定分配方案，以公司总股本45,288.00万股为基数，向全体股东每10股派现0.5元（含税），共计分配22,644,000.00元。其中向北京能源投资集团公司分派股利10,248,674.40元。

30、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,889,342,228.20	912,053,902.02	1,468,069,393.00	681,023,590.77
其他业务	2,986,110.00	1,290,719.62	5,049,855.20	2,617,521.14
合计	1,892,328,338.20	913,344,621.64	1,473,119,248.20	683,641,111.91

31、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	101,957,976.99	75,725,879.08
城市维护建设税	7,137,058.43	5,300,811.54
教育费附加	3,687,779.45	2,617,288.01
土地增值税	354,542,956.62	222,315,498.57
其他	1,092,124.12	1,186,285.04
合计	468,417,895.61	307,145,762.24

32、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	119,691.81	853,225.57
业务招待费	313,475.40	422,656.20
职工薪酬		1,037,802.20
物业费	3,189,986.15	1,674,068.72
业务宣传费	783,662.30	302,756.80
广告费	10,844,067.12	7,071,896.00
展览费	86,464.65	486,600.00
备案费	111,764.38	127,917.26
销售代理费	5,335,857.09	18,587,170.00
中介服务费	1,685,000.00	30,000.00
印刷费	170,400.00	195,043.00
装修费	718,386.00	
其他	1,604,758.71	1,715,003.66
合计	24,963,513.61	32,504,139.41

33、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	1,446,270.84	435,675.43
业务招待费	2,475,515.36	788,734.34
职工薪酬	33,418,035.26	4,204,052.98
折旧费	813,990.91	807,581.74
中介机构服务费	3,163,317.02	2,293,981.24
水电及物业管理费	950,213.91	1,286,825.12
税费	4,397,803.75	4,296,658.16
差旅费	1,076,540.40	385,043.80
住房补贴	343,809.00	503,524.00
交通费	1,727,314.20	
其他	3,283,432.67	3,949,389.88
合计	53,096,243.32	18,951,466.69

其他说明：

因子公司北京天创世缘房地产开发有限公司开发的四合上院项目于 2013 年底全面竣工，原计入开发间接费的职工薪酬计入本期管理费用。

34、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	120,513,371.33	35,822,370.02
利息收入	-45,774,372.50	-4,708,664.05
手续费	246,730.65	266,020.16
其他	1,919,522.30	2,479.29

合计	76,905,251.78	31,382,205.42
----	---------------	---------------

其他说明：

本公司向上海国际信托有限公司借款 20 亿元，借款期限自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日，年利率 9%，京能集团提供连带责任担保。

本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司向本公司控股股东北京能源投资（集团）有限公司借入信用借款 3 亿元，借款期限自 2013 年 6 月 17 日至 2015 年 6 月 16 日，年利率 6.51%。

35、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-537,281.08	-1,116,495.02
二、存货跌价损失	-245,836.82	-747,888.43
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-783,117.90	-1,864,383.45

36、投资收益

单位：元 币种：人民币

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	-21,862,561.66	-16,479,167.66
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	587,125.16	973,654.97
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,145,714.75	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-20,129,721.75	-15,505,512.69

37、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,015,000.00		1,015,000.00
其他	8,505,985.75	28,710.00	8,505,985.75
合计	9,520,985.75	28,710.00	9,520,985.75

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
收再生能源资金返还	455,000.00		收益相关
税收返还	560,000.00		收益相关
合计	1015000		/

其他说明：

本年营业外收入其他中分别为本公司前身贵华旅业建设银行拨改贷借款及累计计提的利息共计 8,024,038.75 元，时间长达十年以上。根据大成律师事务所出具的法律意见书，本公司因诉讼时效已过，不再履行借款合同，将该长期借款及利息转为营业外收入；因客户无法支付房款，经法律诉讼程序回款 316,432.00 元；应付易成市政工程款经债务人确认无需支付转入营业外收入 124,975.00 元；客户违约赔款 38,520.00 元，出售废报纸等 2,020.00 元。

38、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	10,575.14	341,107.17	10,575.14
税收滞纳金	2,673,985.08		2,673,985.08
其他		42,005.08	
合计	2,684,560.22	383,112.25	2,684,560.22

其他说明：

本年营业外支出为宁夏子公司缴纳税收滞纳金 2,673,985.08 元等

39、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	107,881,179.79	71,392,258.44
递延所得税费用	17,618,430.06	32,109,035.09

合计	125,499,609.85	103,501,293.53
----	----------------	----------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	343,090,633.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	85,772,658.48
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	5,465,640.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,718,277.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	27,543,033.94
所得税费用	125,499,609.85

40、其他综合收益

详见附注 27

41、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	469,623,566.29	76,118,935.15
利息收入	28,214,936.20	4,708,664.05
代收代付款项	38,867,608.43	34,372,003.67
投标保证金		402,000.00
押金返还	4,303,519.00	
政府补贴	455,000.00	
备用金	16,000.00	
理赔款	1,250.00	
其他	12,179,781.35	1,023,795.07
合计	553,661,661.27	116,625,397.94

收到的其他与经营活动有关的现金说明:

往来款中包含本公司为取得项目支付的投标保证金 450,000,000.00 元。

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	480,487,151.35	120,061,367.28
广告费	6,261,840.00	6,519,046.00
销售代理费	3,963,503.78	10,096,856.00
代付款项	29,615,453.61	46,855,925.00

中介机构费	3,577,559.74	2,528,090.24
展览费	567,700.88	410,600.00
其他日常费用	19,530,772.97	25,202,293.80
维修费	107,356.00	6,724,416.45
其他	4,438,290.10	5,023,122.75
合计	548,549,628.43	223,421,717.52

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

往来款中包含收到退回的投标保证金 450,000,000.00 元。

42、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	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	217,591,024.07	281,997,737.51
加：资产减值准备	-783,117.90	-1,864,383.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,731,901.84	1,606,021.84
无形资产摊销	62,773.37	35,480.10
长期待摊费用摊销		
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）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	120,513,371.33	35,822,370.02
投资损失（收益以“-”号填列）	20,129,721.75	15,505,512.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	17,618,430.24	-32,109,035.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,594,033.04	-330,330.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	763,635,821.95	131,517,177.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	991,767.93	-26,647,119.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-649,524,048.18	998,311,823.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	493,561,679.44	1,403,845,255.84
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	2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
减：现金的期初余额	2,507,410,496.63	300,770,551.52

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	-301,230,289.74	2,206,639,945.11

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
其中：库存现金	219,209.87	514,522.00
可随时用于支付的银行存款	2,204,496,510.13	2,505,822,319.66
可随时用于支付的其他货币资金	1,464,486.89	1,073,654.97
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

43、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

可供出售金融资产在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的，按成本计量。采用公允价值进行后续计量的，其公允价值变动原计入“资本公积——其他资本公积”，根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》，其他综合收益在资产负债表股东权益项下单独列报。公司对上述会计政策变更进行了追溯调整，

合并资产项目	变更前	变更后	差额
其他综合收益		16,669,682.43	16,669,682.43
资本公积	148,822,014.98	132,152,332.55	-16,669,682.43

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并****(1). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

2、同一控制下企业合并**3、反向购买**

不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京天科创业科技有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		投资设立
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51		投资设立
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	70		投资设立
内蒙古京能房地产开发有限公司	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产开发	89	9.9	投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	62		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	51		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	90		同一控制下企业合并
北京安泰达房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	76		非同一控制下企业合并
天津海航东海岸发	天津市	天津市	房地产开发	60		非同一控制下企业合并

展有限公司						
-------	--	--	--	--	--	--

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁夏京能房地产开发有限公司	30	14,662,693.50		92,470,312.76
北京天创世缘房地产开发有限公司	38	124,568,007.47	76,000,000.00	384,564,049.47
大连京能阳光房地产开发有限公司	49	-5,181.82		48,994,818.18
天津海航东海岸发展有限公司	40	-417,652.50		18,755,344.84

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏京能房地产开发有限公司	1,385,378,590.17	7,337,110.06	1,392,715,700.23	484,481,324.36	600,000,000.00	1,084,481,324.36	1,639,756,135.49	10,661,404.96	1,650,417,540.45	1,091,058,807.54	300,000.00	1,391,800.00
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,116,374,879.04	12,194,573.19	2,128,569,452.23	1,116,558,795.74		1,116,558,795.74	2,579,189,319.56	32,383,812.58	2,611,573,132.14	1,427,373,021.62	300,000.00	1,727,373,021.62
大连京能阳光房地产开发有限公司	689,685,322.79	740,280.94	690,425,603.73	80,436,178.87	510,000,000.00	590,436,178.87	617,870,350.90	876,031.26	618,746,382.16	518,746,382.16		518,746,382.16
天津海航东海岸发展有限公司	895,579,216.17	520,484.90	896,099,701.07	849,211,338.96		849,211,338.96	838,183,654.37	675,945.28	838,859,605.28	790,927,106.28		790,927,106.28

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁夏京能房地产开发有限公司	531,896,169.00	48,875,644.99	48,875,644.99	232,590,675.66	304,113,315.00	23,351,406.48	23,351,406.48	235,077,756.55
北京天创	1,335,	327,810,5	327,810,5	547,724,5	1,148,784,	312,797,8	312,797,8	1,798,183,

世缘房地产开发有限公司	821,855.20	45.97	45.97	69.48	204.20	47.85	47.85	344.51
大连京能阳光房地产开发有限公司		-10,575.14	-10,575.14	-76,293,030.40				35,337,972.22
天津海航东海岸发展有限公司		-1,044,131.26	-1,044,131.26			-2,067,506.63	-2,067,506.63	

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

3、 在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位：元 币种：人民币

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	
京能天阶(北京)投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	31.00%		权益法

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	京能天阶(北京)投资有限公司		京能天阶(北京)投资有限公司	
流动资产	1,017,261,554.24		1,022,701,004.70	
非流动资产	278,021,776.07		335,481,063.79	
资产合计	1,295,283,330.31		1,358,182,068.49	
流动负债	557,492,646.06		559,180,093.77	
非流动负债				
负债合计	557,492,646.06		559,180,093.77	
少数股东权益	12,513,530.39		15,849,216.15	
归属于母公司股东权益	725,277,153.86		783,152,758.57	
按持股比例计算的净资产份额	224,835,917.69		246,698,351.80	
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				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	16,512,313.95		4,230,608.50	
净利润	-57,875,604.71		-62,067,354.53	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-57,875,604.71		-62,067,354.53	
本年度收到的来自联营企业的股利				

(3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	36,149,409.16	36,149,536.71
下列各项按持股比例计算的合计数	-127.55	4,062.65
--净利润	-127.55	4,062.65
--其他综合收益		
--综合收益总额		

十、与金融工具相关的风险

本公司在经营活动中面临各种金融风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。公司管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。本公司风险管理的总体目标是在保证公司必要竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低金融工具风险的风险管理政策，具体内容如下：

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行，在正常经济环境下，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于客户的赊销信用风险，本公司主要产品为商品房，一般采用预售方式，不存在赊销，故赊销信用风险较小。

对于其他应收款信用风险，公司主要通过备用金管理、逐笔款项授权、定期检查清收管理，确保公司其他应收款余额和信用风险控制合理范围。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于银行短期借款。

在现有经济环境下，银行借款利率相对稳定，波动不大，较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时，公司通过建立良好的银企关系，满足公司各类短期融资需求，通过做好资金预算，根据经济环境的变化调整银行借款，降低利率风险。

2、汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。公司主要经营位于中国境内，所有业务以人民币结算，故不存在汇率风险。

b) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金偿还到期债务。流动性风险由本公司财务部管理和控制，综合运用债权信用管理、各种融资途径、争取供应商较长的信用期限和信用额度，保证公司在所有合理运营的情况下拥有充足的资金偿还债务，防止发生流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	15,069,440			15,069,440
(1) 债务工具投资				

(2) 权益工具投资	15,069,440			15,069,440
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	15,069,440			15,069,440
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司年初持有光大银行股票 3,388,000 股，初始投资成本 3,600,000.00 元，采用公允价值进行后续计量，期初光大银行股票市值 2.66 元/股，当期出售 300,000 股，出售时市值 4.88 元/股，年末剩余 3,088,000 股，期末市值 4.88 元/股，期末每股增加 2.22 元，期末公允价值 15,069,440.00 元。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
北京能源投资(集团)有限公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	200 亿元	45.26%	45.26%

本企业最终控制方是北京能源投资(集团)有限公司

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京天科创业科技有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	袁海臻	房地产开发	1,000.00	100	100	802087101
北京天创维嘉房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	王琪	房地产开发	4,868.55	51	51	739394175
宁夏京能房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	银川市	袁海臻	房地产开发	10,000.00	70	70	79994073X
内蒙古京能房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	呼市	袁海臻	房地产开发	3,000.00	98.9	98.9	664057907
北京天创世缘房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	谢建忠	房地产开发	6,000.00	62	62	726340418
大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连市	袁海臻	房地产开发	10,000.00	51	51	58203583-5
北京国电房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	袁海臻	房地产开发	6,000.00	90	90	633694567
北京安	控股子	有限责	北京市	谢建忠	房地产	1,050.00	76	76	700346117

泰达房地 产开发有 限责任公 司	公司	任公司			开发				
天津海 航东海 岸发展 有限公 司	控股子 公司	有限责 任公司	天津市	袁海臻	房地 产开 发	5000	60	60	55948680-6

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京天汇成房地产开发有限公司	参股股东
京能集团财务有限公司	母公司的控股子公司
京能源深融资租赁有限公司	母公司的控股子公司
京能源深技术有限责任公司	母公司的控股子公司
北京市天创房地产开发有限公司	母公司的控股子公司

4、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市天创房地产开发有 限公司	出售商品房		61,317,081.00

(2). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京能源投资(集 团)有限公司	30000 万元	2013 年 6 月	2015 年 6 月	借款
京能源深融资租赁 有限公司	5500 万元	2012 年 5 月	2015 年 5 月	融资款
拆出				

①本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司 2013 年向本公司控股股东京能集团申请新增委托贷款 30000 万元人民币，京能集团委托京能集团财务有限公司（以下简称“京能财务公司”）放贷，委托贷款起讫日期为 2013 年 6 月 17 日至 2015 年 6 月 16 日，贷款年利率为 6.51%，本年度应付利息支出 19,762,583.33 元。

②本公司与京能财务公司签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2014 年末在京

能财务公司存款余额 348,091,643.91 元，2014 年度在京能财务公司的利息收入为 9,125,265.66 元。

5、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	京能源深融资租赁有限公司	2,750,000.00	55,000.00	2,750,000.00	55,000.00

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
其他应付款	北京能源投资(集团)有限公司		167,285,433.62
一年内到期的非流动负债	京能源深融资租赁有限公司	9,938,637.70	
长期应付款	京能源深融资租赁有限公司		28,859,177.84

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截止至 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的股份支付事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司的控股子公司北京天科创业科技有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、内蒙古京能房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司及宁夏京能分别为天创科技大厦、天创世缘大厦和四合上院、京能花园、国典大厦及国典华园、京能天下川商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额分别为人民币 2,070,727.02 元、441,937,800.18 元、139,745,514.43 元、9,542,172.50 元、10,505,357.43 元；截止目前承购人未发生违约，且抵押房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十五、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	9,057,600
经审议批准宣告发放的利润或股利	9,057,600

十六、 其他重要事项

1、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务按地区划分为 5 个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、内蒙古呼和浩特区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以房地产开发经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	北京区域	宁夏银川区域	内蒙古呼和浩特区域	辽宁大连区域	天津区域	分部间抵销	合计
主营业务收	1,409,359,639.20	531,896,169.00	3,373,630.00			55,287,210.00	1,889,342,228.20

入							
主营业务成本	561,611,827.93	393,681,489.08	4,256,312.52			47,495,727.51	912,053,902.02
资产总额	6,147,122,155.45	1,392,715,700.23	26,233,822.10	690,425,603.73	896,099,701.07	3,180,210,930.98	5,972,386,051.60
负债总额	4,202,097,377.87	1,084,481,324.36	3,044,151.84	590,436,178.87	849,211,338.96	2,777,956,453.25	3,951,313,918.65

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

2、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		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	738,055,584.03	100.00	15,101,451.89	2.05	722,954,132.14	1,136,261,955.73	100.00	6,986,291.38	0.61	1,129,275,664.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	738,055,584.03	/	15,101,451.89	/	722,954,132.14	1,136,261,955.73	/	6,986,291.38	/	1,129,275,664.35

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,162,606.84		
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	6,162,606.84		
1 至 2 年	412,019,893.86	8,240,397.88	2.00%
2 至 3 年	43,950,000.00	879,000.00	2.00%
3 年以上			
3 至 4 年	121,157,397.20	2,423,147.94	2.00%
4 至 5 年	154,292,632.72	3,085,852.66	2.00%
5 年以上	473,053.41	473,053.41	100.00%
合计	738,055,584.03	15,101,451.89	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 8,115,160.51 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	738,055,584.03	1,136,256,718.36
备用金		5,237.37
合计	738,055,584.03	1,136,261,955.73

(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：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天津海航东海岸发展公司	往来款	688,523,330.95	1 年以内， 1-2 年，3-4 年	93.29	13,710,466.62

北京天科创业 科技有限公司	往来款	46,309,199.67	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 4-5 年	6.27	862,931.86
京能源深融资 租赁有限公司	往来款	2,750,000.00	2-3 年	0.37	55,000.00
进出口公司	往来款	238,033.40	5 年以上	0.03	238,033.40
煤业公司—刘 永明	往来款	235,020.01	5 年以上	0.03	235,020.01
合计	/	738,055,584.03	/	99.99	15,101,451.89

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	342,624,363.78		342,624,363.78	342,624,363.78		342,624,363.78
对联营、合营企业 投资	260,985,326.85		260,985,326.85	282,847,888.51		282,847,888.51
合计	603,609,690.63		603,609,690.63	625,472,252.29		625,472,252.29

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增 加	本期减 少	期末余额	本期计 提减值 准备	减值准 备期末 余额
北京天科创业 科技有限公司	13,883,202.06			13,883,202.06		
北京天创维嘉 房地产开发有 限公司	23,038,244.34			23,038,244.34		
宁夏京能房地 产开发有限公 司	70,000,000.00			70,000,000.00		
内蒙古京能房 地产开发有限 公司	26,700,000.00			26,700,000.00		
北京天创世缘 房地产开发有 限公司	43,714,622.84			43,714,622.84		
大连京能阳光 房地产开发有 限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京国电房地 产开发有限公 司	76,308,294.54			76,308,294.54		
北京安泰达房 地产开发有限	7,980,000.00			7,980,000.00		

公司					
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
合计	342,624,363.78			342,624,363.78	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京天汇成房地产开发有限公司	36,149,536.71			-127.55						36,149,409.16	
京能天阶(北京)投资有限公司	246,698,351.80			-21,862,434.11						224,835,917.69	
小计	282,847,888.51			-21,862,561.66						260,985,326.85	
合计	282,847,888.51			-21,862,561.66						260,985,326.85	

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	5,600,000.00			
合计	5,600,000.00			

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	124,000,000.00	165,369,803.81
权益法核算的长期股权投资收益	-21,862,561.66	-16,479,167.66
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		

金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	587,125.16	973,654.97
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,145,714.75	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他（委贷收益）	98,900,888.89	41,398,333.33
合计	202,771,167.14	191,262,624.45

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,145,714.75	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,836,425.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,666,675.13	
少数股东权益影响额	456,165.02	
合计	5,771,630.17	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.69	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.28	0.16	0.16

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	300,770,551.52	2,507,410,496.63	2,206,180,206.89
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	525,030.56	493,962.02	398,923.49
预付款项	83,778,374.96	83,864,199.96	84,116,999.96
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	11,010,295.62	13,192,277.42	12,042,748.02
买入返售金融资产			
存货	4,139,089,282.07	4,007,572,104.45	3,243,936,282.5
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	28,609,353.96	53,019,734.89	33,075,035.97
流动资产合计	4,563,782,888.69	6,665,552,775.37	5,579,750,196.83
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	10,433,400.00	9,112,080.00	15,169,440.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	299,327,056.17	282,847,888.51	260,985,326.85
投资性房地产	6,724,864.67	6,402,554.79	53,672,174.96
固定资产	18,118,909.91	17,691,839.66	16,691,039.24
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	80,960.29	457,896.19	395,122.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	31,232,146.05	63,341,181.14	45,722,750.90
其他非流动资产			
非流动资产合计	365,917,337.09	379,853,440.29	392,635,854.77
资产总计	4,929,700,225.78	7,045,406,215.66	5,972,386,051.60
流动负债：			
短期借款	430,000,000.00		
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	175,227,602.15	305,490,874.16	178,975,925.52
预收款项	524,251,107.46	1,111,787,574.46	282,868,852.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	11,887,138.65	12,712,597.78	22,113,138.26
应交税费	373,943,909.55	586,939,699.98	810,095,071.33

应付利息	8,561,538.75	19,222,038.75	14,380,498.39
应付股利	112,750,712.83	97,869,823.74	108,685,089.14
其他应付款	421,292,496.97	380,778,399.17	221,309,652.81
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00		309,938,637.70
其他流动负债			
流动负债合计	2,357,914,506.36	2,514,801,008.04	1,948,366,865.61
非流动负债：			
长期借款	803,050,000.00	2,603,050,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	46,572,107.15	28,859,177.84	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,683,350.00	1,353,020.00	2,947,053.04
其他非流动负债			
非流动负债合计	851,305,457.15	2,633,262,197.84	2,002,947,053.04
负债合计	3,209,219,963.51	5,148,063,205.88	3,951,313,918.65
所有者权益：			
股本	452,880,000.00	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	132,152,332.55	132,152,332.55	132,152,332.55
减：库存股			
其他综合收益	17,660,672.43	16,669,682.43	21,451,781.53
专项储备			
盈余公积	28,593,825.26	44,198,054.73	47,115,318.87
一般风险准备			
未分配利润	607,886,381.32	726,075,165.80	780,165,539.07
归属于母公司所有者 权益合计	1,239,173,211.56	1,371,975,235.51	1,433,764,972.02
少数股东权益	481,307,050.71	525,367,774.27	587,307,160.93
所有者权益合计	1,720,480,262.27	1,897,343,009.78	2,021,072,132.95
负债和所有者权益总计	4,929,700,225.78	7,045,406,215.66	5,972,386,051.60

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构责任人签名并盖章的会计报表；
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
备查文件目录	报告期内公司在中国证券报和上海证券报上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：徐京付

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 16 日