

公司代码：600159

公司简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

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、北京兴华会计师事务所（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、公司负责人李绍林、主管会计工作负责人魏彩虹及会计机构负责人（会计主管人员）尚丹峰声明：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

2014年度公司实现归属于母公司的净利润131,176,245.73元，加上年初未分配利润796,021,695.46元，2014年期末可供股东分配的利润927,197,941.19元。公司拟进行2014年度利润分配，以2014年末830,003,232股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.50元（含税），共计派发现金41,500,161.6元。

本年度不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，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.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	18
第六节	股份变动及股东情况.....	21
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	24
第八节	公司治理.....	29
第九节	内部控制.....	33
第十节	财务报告.....	34
第十一节	备查文件目录.....	99

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、大龙地产	指	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
宁城老窖	指	内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司
大龙有限	指	北京市大龙房地产开发有限公司
大龙顺发	指	北京大龙顺发建筑工程有限公司
大龙城乡	指	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
报告期、本报告期	指	2014 年度
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主要风险，详情请查阅本报告第四节“董事会报告”中“关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
公司的中文简称	大龙地产
公司的外文名称	BEIJING DALONG WEIYE REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	D.L. real estate
公司的法定代表人	李绍林

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	王金奇
联系地址	北京市顺义区府前东街甲2号	北京市顺义区府前东街甲2号
电话	010-69446339	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	mazhifang2005@tom.com	wangjinqi808@sina.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市顺义区府前东街甲2号
公司注册地址的邮政编码	101300
公司办公地址	北京市顺义区府前东街甲2号
公司办公地址的邮政编码	101300
公司网址	www.dldc.com.cn
电子信箱	dldc@dldc.com.cn

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	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	大龙地产	600159	G大龙

六、公司报告期内注册变更情况**(一) 基本情况**

注册登记日期	2011年2月18日
注册登记地点	北京市顺义区府前东街甲2号
企业法人营业执照注册号	110000009246615
税务登记号码	110113783954328
组织机构代码	78395432-8

(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

经中国证监会批准, 2005年公司实施重大资产重组, 宁城老窖的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙有限、大龙顺发、京洋房地产3家全部股权进行了等价置换。公司的主营业务由酒类制造与销售变更为房地产开发和建筑工程施工。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1998年5月, 公司在上海证券交易所挂牌上市, 控股股东为宁城县国有资产管理局。

2005年公司实施重大资产重组, 北京市顺义大龙城乡建设开发总公司通过资产置换方式持有公司53%的股权, 成为公司控股股东。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市西城区裕民路18号北环中心22层
	签字会计师姓名	张恩军、张燕飞

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
营业收入	1,217,448,252.97	676,659,021.31	79.92	285,304,050.20
归属于上市公司股东的净利润	131,176,245.73	229,249,758.79	-42.78	-97,427,127.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	118,464,963.14	7,880,444.79	1,403.28	-98,956,459.61
经营活动产生的现金流量净额	294,028,733.48	1,045,981,185.37	-71.89	-383,612,334.23
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	2,130,331,840.41	1,999,155,594.68	6.56	1,769,905,835.89
总资产	3,003,508,928.99	3,344,790,502.68	-10.20	3,246,882,642.18

(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
基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.28	-42.78%	-0.12
稀释每股收益 (元 / 股)	0.16	0.28	-42.78%	-0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.14	0.01	1403.28%	-0.12
加权平均净资产收益率 (%)	6.35	12.16	减少5.81个百分点	-5.36
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.74	0.42	增加5.32个百分点	-5.44

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	附注 (如	2013 年金额	2012 年金额
----------	----------	-------	----------	----------

		适用)		
非流动资产处置损益	-14,827.38		11,659.03	60,322.88
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
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	1,173,706.40		295,489,909.50	1,984,909.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,827,739.72			

少数股东权益影响额	-28,681.46	-256,862.40	-4,592.45
所得税影响额	-4,246,654.69	-73,875,392.13	-511,308.07
合计	12,711,282.59	221,369,314.00	1,529,331.76

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 年以来,我国房地产市场步入调整阶段,总体呈现持续下滑态势。各地商品住宅高库存和低去化率使供需矛盾日趋显著,房地产投资增速明显放缓,房地产销售面积和销售额同比大幅下降。下半年,大部分城市放开限购,央行松绑限贷政策,释放改善性需求,房地产市场有所回暖。但市场整体供需矛盾依旧严峻,购房者信心仍明显不足,市场观望情绪严重。

面对严峻的宏观形势,在公司董事会的领导下,全体员工勇于担当、奋力拼搏,严抓项目建设,规范内控管理,完善发展战略,抢抓机遇,为持续发展打稳基础。

报告期内,公司实现营业收入 12.17 亿元,比上年同期 6.77 亿元增长 79.92%;其中,房地产项目结转营业收入 7.56 亿元,较上年同期 4.78 亿元增长 58.14%;利润总额 1.75 亿元,较上年同期 3.13 亿元减少 44.02%,实现净利润 1.34 亿元,较上年同期 2.29 亿元减少 41.63%;归属母公司净利润 1.31 亿元,较上年同期 2.29 亿元减少 42.78%。

截至 2014 年 12 月 31 日,公司资产总额为 30.04 亿元,较年初 33.45 亿元减少 3.41 亿元;负债总额 8.69 亿元,较年初 13.44 亿元减少 4.75 亿元;净资产 21.35 亿元,较年初 20.01 亿元增加 1.34 亿元,其中归属于母公司的所有者权益为 21.3 亿元,较年初 19.99 亿元增加 1.31 亿元;资产负债率为 28.92%,较年初减少 11.25 个百分点。

报告期内,公司结合当前宏观形势,在战略实施过程中不断进行完善,建立 5 年滚动发展战略调整的长效机制。以“紧紧围绕三大转型升级,努力实现跨越发展”为总体发展思路,实施发展理念转型升级、主导产业转型升级、区域布局转型升级。进一步深化战略管理、筹划重点项目、强化核心能力、优化管理体系。统一思想意识、行动步骤、战略前瞻,推动公司可持续发展。

报告期内,公司根据上一年度内部审计与外部审计情况,严格按照内控规范制度及流程要求,对工作流程及工作方式梳理、优化。同时深入公司各部门及各分子公司,对内控体系执行情况进行测试。通过测试,公司在实施重大事项前决策、审批手续的办理,关联交易的管理,报批事项的审批效率都有了很大提高。

报告期内,公司无新开发项目,全年累计竣工面积 5.8 万平方米;项目预售面积 3.64 万平方米,预售金额 3.37 亿元;实现销售面积 12.73 万平方米,销售金额 7.56 亿元;出租面积 4.35 万平方米,租金收入 1071.02 万元。截至报告期末,公司持有土地储备 19 万平方米;在建项目 1 个,在建土地面积 6.2 万平方米,建筑面积 27.6 万平方米。

项目方面,裕龙华府项目已完成竣工备案,全年实现签约 28 套,签约金额 8639 万元;共计认购 4200 平方米,认购收入 1.04 亿元。中山项目一期工程已完工,全年共计认购 2.4 万平方米,完成认购收入 1.2 亿元,项目累计认购 12.5 万平方米,占总销售面积的 63%,累计完成认购收入 6.1 亿元。二期项目的各项前期手续正在办理中。新城 9 号地保障性住房项目成功选房 998 套(其中已完成交房 995 套),实现销售收入 2.45 亿元(其中已于 2013 年度结转销售 2.24 亿元),剩余房源已办理完成政府回购手续,回购款 3.04 亿元已收迄。

(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	1,217,448,252.97	676,659,021.31	79.92
营业成本	1,009,646,867.28	535,479,116.75	88.55
销售费用	8,795,869.43	9,690,166.00	-9.23

管理费用	55,870,483.05	49,728,108.29	12.35
财务费用	-3,035,176.62	-287,744.64	-954.82
经营活动产生的现金流量净额	294,028,733.48	1,045,981,185.37	-71.89
投资活动产生的现金流量净额	-34,657,842.66	-347,288,397.69	90.02
筹资活动产生的现金流量净额	-422,210,579.17	-365,232,943.05	-15.60

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司的营业收入主要来自于房地产开发与建设施工。其中房地产开发以商品房实际交予客户作为收入确认的依据，建筑施工以建造合同施工进度作为收入确认的依据。因此，驱动业务收入变化的因素主要是施工进度结算和交房。

(2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预购。截至报告期末，公司预收购房客户的款项余额 2.94 亿元，预计将在未来 1-2 年内逐步转为公司的营业收入。

(3) 主要销售客户的情况

报告期内，公司向前五名客户销售金额合计 5.47 亿元，占公司年度总营业收入的 44.93%。

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 (%)
建筑施工	直接人工费	255,716,345.01	25.43	93,696,367.15	17.59	172.92
建筑施工	直接材料费	119,032,256.15	11.84	52,358,820.24	9.83	127.34
建筑施工	机械使用费	6,867,366.18	0.68	1,663,407.64	0.31	312.85
建筑施工	其他直接费	34,269,031.92	3.41	5,221,587.45	0.98	556.30
建筑施工	间接费用	0.00	0.00	0.00	0.00	
建筑施工	小计	415,884,999.26	41.37	152,940,182.48	28.70	171.93
房地产开发	土地征用及拆迁补偿	111,525,578.23	11.09	49,515,967.14	9.29	125.23
房地产开发	前期工程费	16,284,180.92	1.62	14,328,957.66	2.69	13.65
房地产开发	基础设施费	38,969,727.86	3.88	42,807,147.20	8.03	-8.96
房地产开发	建筑安装工程费	413,855,055.99	41.16	259,004,031.70	48.61	59.79
房地产开发	配套设施费	52,482.70	0.01	147,138.69	0.03	-64.33
房地产开发	开发间接费用	8,805,346.39	0.88	14,076,193.36	2.64	-37.45
房地产开发	小计	589,492,372.08	58.63	379,879,435.75	71.30	55.18

发						
---	--	--	--	--	--	--

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购金额 8070.06 万元，占年度采购金额的 49.62%。

4 费用

项目	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)	说明
财务费用	-3,035,176.62	-287,744.64	-954.82	主要原因为：本报告期内存款利息增加所致。

5 现金流

项目	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	294,028,733.48	1,045,981,185.37	-71.89	主要原因为：上年同期数包含取得大龙新都项目补偿收入。
投资活动产生的现金流量净额	-34,657,842.66	-347,288,397.69	90.02	主要原因为：本报告期内因购买银行理财产品产生的现金净流出金额同比减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-422,210,579.17	-365,232,943.05	-15.60	主要原因为：本报告期偿还到期银行借款。

6 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润构成较上年同期有所变化的主要原因是 2013 年度公司取得的大龙新都项目补偿收入属于非经常性损益，不具备持续性，本报告期无此类影响公司利润重大变动的事项。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期内，公司不存在融资、重大资产重组等事项。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内公司发展战略和经营计划进展情况详见第四节“董事会报告”中，“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

(4) 其他

1) 截止报告期末主要房地产项目情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	进展情况	土地总面积	总建筑面积	总可售面积	剩余可售面积
裕龙华府	北京顺义	预售	12,326.31	58,023.00	38,879.30	31,148.99

马坡保障房	北京顺义	销售	39,200.00	104,916.00	95,522.60	160.89
裕龙园区南区	满洲里	销售	41,896.00	79,854.78	60,979.72	53,291.37
中山裕龙君汇	中山	销售	62,150.20	275,644.04	214,900.70	131,293.91

2) 截止报告期末房地产销售情况

单位：万元

业态分类	可售面积 /m ²	当期预售面积 /m ²	当期预售金额	当期销售面积 /m ²	当期销售金额
住宅	184,755.23	36,416.62	33,667.13	127,317.08	75,580.35
商铺	31,139.93				

3) 截止报告期末房地产租赁情况

种类	可出租面积 (平方米)	出租率 (%)	年度租金收入 (万元)	每平方米每日出租均价 (元)
商铺	35,713.21	89.23	447.59	0.46
办公楼	10,570.10	100	598.23	1.57
住宅	1,095.50	100	25.20	0.64

4) 截止报告期末融资情况

2014 年度公司主要融资途径为银行贷款,截止 2014 年末公司各类融资已全部使用完毕。2014 年度公司无对外担保事项。

(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	755,803,500.75	589,492,372.08	22.00	58.14	55.18	增加 1.48 个百分点
建筑施工	450,934,509.12	415,884,999.26	7.77	136.04	171.93	减少 12.17 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 (%)
内蒙古满洲里	183,381.00	-97.35
北京市顺义区	802,015,784.87	21.14
广州中山市	404,538,844.00	

(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	493,489,739.27	16.43%	656,329,427.62	19.62%	-24.81%	主要原因为：本报告期内偿还到期银行借款。
应收账款	214,653,366.22	7.15%	129,019,199.43	3.86%	66.37%	主要原因为：本报告期内应收施工工程款增加。
存货	1,592,628,416.10	53.03%	1,949,310,452.52	58.28%	-18.30%	
投资性房地产	173,447,385.50	5.77%	83,927,054.40	2.51%	106.66%	主要原因为：本报告期内新增投资性房地产。
固定资产	53,565,681.72	1.78%	56,753,717.48	1.70%	-5.62%	
应付账款	306,000,271.66	10.19%	238,724,749.82	7.14%	28.18%	
预收款项	322,161,910.20	10.73%	426,272,057.50	12.74%	-24.42%	主要原因为：本报告期内中山裕龙君汇项目结转销售。
其他应付款	270,154,449.64	8.99%	396,867,623.51	11.87%	-31.93%	主要原因为：本报告期内偿还大龙总公司往来款。

(四) 核心竞争力分析

1) 区域优势。公司是顺义区属国有控股房地产上市企业，多年深耕顺义市场，拥有较多的区域资源。

2) 项目经验。公司相继开发了近 400 万平方米的地产项目，积累了丰富的项目开发、建筑施工经验。

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

报告期内，无对外股权投资情况。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
建行银行北京顺义支行	保本浮动型	100,000,000.00	2013.12.11	2014.01.10	100,000,000.00	337,534.25	是	否	否	自有闲置资金
建行银行北京顺义支行	保本浮动型	150,000,000.00	2013.12.31	2014.02.07	150,000,000.00	1,015,068.49	是	否	否	自有闲置资金
建行银行北京顺义支行	保本浮动型	200,000,000.00	2014.01.13	2014.02.14	200,000,000.00	911,780.82	是	否	否	自有闲置资金
建行银行北京顺义支行	保本浮动型	200,000,000.00	2014.02.13	2014.03.24	200,000,000.00	958,904.11	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2013.12.18	2014.01.17	100,000,000.00	533,333.33	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.01.20	2014.02.19	100,000,000.00	525,000.00	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.01.24	2014.02.23	100,000,000.00	541,666.66	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	200,000,000.00	2014.02.26	2014.03.28	200,000,000.00	1,000,000.00	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.04.03	2014.05.03	100,000,000.00	491,666.66	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.05.07	2014.06.06	100,000,000.00	425,000.00	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.06.10	2014.07.10	100,000,000.00	425,000.00	是	否	否	自有闲置资金
厦门国际银	保本浮	100,000,000.00	2014.07.14	2014.09.12	100,000,000.00	830,833.00	是	否	否	自有闲置

行北京分行	动型										资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	200,000,000.00	2014.10.16	2014.11.15	200,000,000.00	775,000.00	是	否	否		自有闲置资金
厦门国际银行北京分行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.11.20	2015.01.19	100,000,000.00	800,000.00	是	否	否		自有闲置资金
光大银行北京顺义支行	保本浮动型	150,000,000.00	2014.02.12	2014.03.12	150,000,000.00	687,500.00	是	否	否		自有闲置资金
光大银行北京顺义支行	保本浮动型	100,000,000.00	2014.07.08	2014.12.30	100,000,000.00	2,397,260.27	是	否	否		自有闲置资金
北京银行顺义支行	保本保证型	100,000,000.00	2014.03.13	2014.04.23	100,000,000.00	527,945.21	是	否	否		自有闲置资金
北京银行顺义支行	保本保证型	100,000,000.00	2014.04.28	2014.06.09	100,000,000.00	517,808.22	是	否	否		自有闲置资金
北京银行顺义支行	保本保证型	100,000,000.00	2014.06.11	2014.07.16	100,000,000.00	431,506.85	是	否	否		自有闲置资金
北京银行顺义支行	保本保证型	200,000,000.00	2014.10.14	2014.11.18	200,000,000.00	863,013.70	是	否	否		自有闲置资金
北京银行顺义支行	保本保证型	200,000,000.00	2014.11.18	2015.01.19	200,000,000.00	1,423,452.00	是	否	否		自有闲置资金
江苏银行北京分行	保本浮动型	150,000,000.00	2014.04.03	2014.05.20	150,000,000.00	907,397.60	是	否	否		自有闲置资金
江苏银行北京分行	保本浮动型	150,000,000.00	2014.05.27	2014.07.07	150,000,000.00	724,520.55	是	否	否		自有闲置资金
农业银行北京顺义支行	保本保证型	100,000,000.00	2014.11.20	2015.01.21	100,000,000.00	730,410.96	是	否	否		自有闲置资金
合计	/	3,200,000,000.00	/	/	3,200,000,000.00	18,781,602.68	/	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）											0.00
委托理财的情况说明						报告期内，公司管理层根据公司股东大会决议的授权在额度及期限范围内进行理财投资，决策审批程序和具体操作符合国家法律法规和公司制度的规定，合法有效。					

3、募集资金使用情况**(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

4、主要子公司、参股公司分析

公司名称	权益比例	主营业务	注册资本(万元)	本年度营业收入(元)	本年度净利润(元)	本年末总资产(元)	本年末净资产(元)
北京市大龙房地产开发有限公司	99.88%	房地产开发、经营	80,000.00	766,377,743.78	115,808,380.86	2,644,971,327.34	1,447,239,637.96
北京大龙顺发建筑工程有限公司	98.26%	施工总承包	15,000.00	504,570,509.19	10,634,964.85	508,125,185.14	261,746,661.41

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
中山项目	1,307,924,523.74	部分商品房已销售	127,635,577.19	1,307,924,523.74	销售收入404,538,844元
满洲里项目	498,780,080.49	部分商品房已销售	26,421,994.53	498,780,080.49	销售收入24,075,714元
新城九号地保障性住房项目	460,193,935.53	已竣工销售	0.00	460,193,935.53	销售收入549,258,665.75元
裕龙三区续建(裕龙华府)项目	240,655,016.75	已竣工预售中	101,280,188.71	240,655,016.75	预售收入89,576,485元
合计	2,507,553,556.51	/	255,337,760.43	2,507,553,556.51	/
非募集资金项目情况说明	报告期内,公司无新增非募集资金投资项目。				

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**

近年来,房地产行业在经历了几轮高速繁荣和严厉调控后,以金融、土地、税收、住房保障等一系列政策工具为组合构建的房地产长效机制将在未来几年逐步建立和完善,房地产市场即将随着我国经济发展步入新常态。

从行业发展态势来看,未来行业竞争依旧激烈,集中度仍会进一步提升。龙头企业在融资、快速周转等方面的优势愈发明显,中小房企的发展空间将被进一步压缩。

(二) 公司发展战略

公司结合自身情况和当前宏观形势，建立了 5 年滚动发展战略调整的长效机制。

公司战略发展思路是“紧紧围绕三大转型升级，努力实现跨越发展”，即发展理念转型升级、主导产业转型升级、区域布局转型升级。

公司战略发展措施是“深化战略管理、筹划重点项目、强化核心能力、优化管理体系”。

(三) 经营计划

2015 年是“十二五”规划的收官之年，也是“十三五”发展的谋划之年，公司将进一步完善和实施发展战略，综合运用自主开发和战略合作等多种形式，充分发挥“振奋精神、精研工作、注重过程、从严从高、破解难题、求实求果”的工作精神，主动适应经济发展“新常态”。为此公司制定了以下工作安排：

1、加快专业管理能力的提升，不断提高设计策划、成本管控、工程施工、销售策划及售后服务等专业管理能力。进一步建立健全各类切实可行的业务管理制度，使公司业务管理纵深化、精细化、规范化，提高管理水平。

2、做好运营资金和开发计划管理，稳健运营现有项目，加大去库存力度，打造品牌。

3、继续稳妥推进新项目拓展。密切关注和研究区域市场，根据市场形势及变化审慎面对投资机会，根据公司实际运营情况，新增开发项目。

4、加强专业队伍建设和人才培养。重点培养项目营销策划人才和工程管理人才，打造若干优秀的项目管理团队；建立和完善人才培养机制；完善绩效管理制度，强化激励约束机制。

(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

公司预期 2015 年度房地产行业资金面将相对紧张，公司将进一步拓宽市场融资渠道，加大销售回款和融资力度，确保资金平衡。充分利用资本市场、金融机构、股东单位资源，不断拓宽融资渠道；加快已投资项目资本金回收周期，加强在售项目回款，进一步提升资金使用的高效率和安全性，确保现有项目开发和 2015 年度新增项目的资金需求，保证资金平衡。

(五) 可能面对的风险

1) 宏观经济环境及政策风险

长期存在的房地产供求矛盾以及房地产宏观政策将会对公司的经营产生一定的影响。对此公司将密切关注宏观经济形式，加强对政策趋势的研判，以市场为导向，提高公司经营业绩。

2) 融资风险

鉴于行业当前形势以及公司实际情况，公司在选择融资方式上存在一定影响。为此公司将通过加快资金回笼速度、拓展其他融资渠道等多种措施，为公司长期、稳定、健康发展提供资金支持。

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

2014 年度财政部发布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等 8 项会计准则。除《企业会计准则第 37 号—金融工

具列报》（修订）在 2014 年度及以后期间的财务报告中使用时，上述其他会计准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则。在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则。

上述会计政策变更对本期末及期初数、本年度和上年度净利润均无影响。

(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

(1) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

为进一步规范和完善公司的利润分配政策、增强公司现金分红的透明度、更好的回报投资者、维护公司全体股东的合法权益，根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等文件精神，2014 年 7 月 10 日，公司召开 2014 年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》，其中对公司利润分配相关条款进行了修订完善。

报告期内，公司无现金分红方案的执行情况。

(2) 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	0.5	0	41,500,161.6	131,176,245.73	31.64
2013 年	0	0	0	0	229,249,758.79	0
2012 年	0	0	0	0	-97,427,127.85	0

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1. 安全生产与质量管控

公司根据国家有关安全生产规定并结合自身实际情况，已制定《工程质量、安全、文明施工管理办法》，规范施工安全检查工作。公司不定期组织开展工程质量、施工安全和文明施工专项检查 and 隐患排查活动。公司已制定《毛坯房住宅交房质量标准》，指导工程项目实施全过程质量监控工作，严格按国家和地方相关标准、规范及规定进行验收。

2. 环境保护与资源节约

公司全方位落实环境保护和资源节约要求，将绿色、环保、节能的理念贯穿于设计、施工、交房和物业管理等各项工作之中。公司充分利用电子系统，减少自身经营所产生的碳排放。公司开展各种类型的节能宣传教育，提升全体员工的节能减排意识。

3. 职业健康管理

人力资源部门和工程管理部门按照国家有关劳动保护方针、政策和法规的要求，不断加强现场作业环境整治，改善劳动条件。2014 年度公司未发生重大安全生产事故，无职工重大伤亡。公司每年组织员工体检，切实保障广大员工的安全与健康。

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、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

五、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

根据公司经营需要，公司 2013 年度股东大会审议通过了《关于 2014 年度日常关联交易预计的议案》（详见 2014 年 4 月刊登于《中国证券报》、《上海证券报》以及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为 2014-028 的公司公告），预计 2014 年公司与关联方之间发生的日常关联交易总额为 4,000 万元。

此后鉴于报告期内公司建筑施工业务项目进展进度超年初预测，经第六届董事会第十次会议审议并通过了《关于增加 2014 年度日常关联交易预计额的议案》，将公司向关联方提供劳务发生的日常关联交易额增加至 2,120 万元（详见 2014 年 12 月刊登于《中国证券报》、《上海证券报》以及上交所网站 www.sse.com.cn 编号为 2014-057 的公司公告）。

报告期内，公司与关联方的日常关联交易严格遵循《上交所股票上市规则》、《上交所上市公司关联交易实施指引》、《公司章程》、《公司关联交易管理制度》的有关规定执行，报告期内公司日常关联交易未超过预计额度。

2、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式
北京大龙供热中心	母公司的全资子公司	提供劳务	工程施工	市场价格	8,240,000.00	1.83	货币资金
合计				/	8,240,000.00	1.83	/

(二) 关联债权债务往来

1、临时公告未披露的事项

单位：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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	控股股东				281,254,309.37	-120,000,000.00	161,254,309.37
合计					281,254,309.37	-120,000,000.00	161,254,309.37
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)							0.00
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)							0.00
关联债权债务形成原因	上述关联交易为公司与对方单位的借款和利息。						
关联债权债务清偿情况	本期公司偿还大龙城乡借款 1.2 亿元。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	关联债权债务产生的利息主要资本化处理。						

六、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

七、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
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	大龙总公司将不从事与 st 宁窖相同或者类似的生产、经营业务,以避免对 st 宁窖的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。 大龙总公司保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或间接从事、参与或进行与 st 宁窖的生产、经营相竞争的任何活动。	2005-04-08 ;长期有效	否	是
收购报告书或权益变动报告	解决关联交易	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	为减少和规范关联交易,北京市顺义大龙城乡建设开发总公司承诺: (一) 本公司将善意履行作为大龙地产控股股东的义务,在不与法律、法规相抵触的前提下,在权利所及范围内,本公司以及其他全资、控股子公司与大龙地产关联交易	2009-12-09;长期有效	否	是

书中所作承诺			<p>时将按公正、公平、公开的市场原则进行；</p> <p>(二) 本公司承诺在大龙地产股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；</p> <p>(三) 本公司承诺杜绝一切非法占用大龙地产的资金、资产的行为；</p> <p>(四) 不利用本公司所处控股股东地位，就大龙地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使大龙地产的股东大会或董事会做出侵犯大龙地产和其他股东合法权益的决议；</p> <p>(五) 对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的定价原则，促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》、《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司公司章程》等有关规定履行信息披露义务、办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害大龙地产及其他股东的合法权益。</p>			
--------	--	--	--	--	--	--

八、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：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		北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬			50
境内会计师事务所审计年限			11

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	20

九、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、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、执行新会计准则对合并财务报表的影响

执行新会计准则合并财务报表无影响。

十二、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

1、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。

2、股份变动情况说明

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份变动。

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)	56,755
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	55,126

(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 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数 量	
北京市顺义大龙城乡建设 开发总公司	0	395,536,555	47.65	0	无	0	国有法 人
泰富德投资集团有限公司	5,200,007	5,200,007	0.63	0	无	0	未知
段艳雄	1,236,400	3,329,576	0.40	0	无	0	境内自 然人
沈立新	835,100	3,158,902	0.38	0	无	0	境内自 然人
耿小方	350,000	2,350,000	0.28	0	无	0	境内自 然人
李金美	2,309,933	2,309,933	0.28	0	无	0	境内自 然人
夏重阳	2,290,000	2,290,000	0.28	0	无	0	境内自 然人
中融国际信托有限公司一 启明一号证券投资集合资 金信托计划	2,190,000	2,190,000	0.26	0	无	0	未知
高建国	414,300	1,652,800	0.20	0	无	0	境内自 然人
中融国际信托有限公司一 龙平2号证券投资集合资 金信托计划	1,602,500	1,602,500	0.19	0	无	0	未知

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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	395,536,555	人民币普通股	395,536,555
泰富德投资集团有限公司	5,200,007	人民币普通股	5,200,007
段艳雄	3,329,576	人民币普通股	3,329,576
沈立新	3,158,902	人民币普通股	3,158,902
耿小方	2,350,000	人民币普通股	2,350,000
李金美	2,309,933	人民币普通股	2,309,933
夏重阳	2,290,000	人民币普通股	2,290,000
中融国际信托有限公司—启明一号证券投资集合资金信托计划	2,190,000	人民币普通股	2,190,000
高建国	1,652,800	人民币普通股	1,652,800
中融国际信托有限公司—龙平2号证券投资集合资金信托计划	1,602,500	人民币普通股	1,602,500
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，公司已知北京市顺义大龙城乡建设开发总公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于相关法律、法规规定的一致行动人；上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系，也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。		

三、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
单位负责人或法定代表人	李绍林
成立日期	1987年6月3日
组织机构代码	10249232-5
注册资本	100,000,000.00
主要经营业务	城市园林绿化施工；房地产开发、商品房销售，承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理、投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内没有控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况
其他情况说明	无

(二) 实际控制人情况

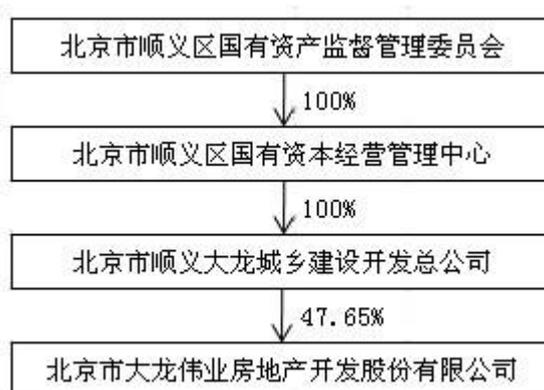
1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	丁文强
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	除通过大龙城乡间接持有大龙地产股份之外，还通过顺鑫集团间接持有北京顺鑫农业股份有限公司（股票代码

	000860) 38.98%的股份，通过北京天竺空港工业开发公司间接持有北京空港科技园区股份有限公司（股票代码 600463）58.25%的股份。
其他情况说明	无

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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)	报告期在其股东单位领薪情况
李绍林	董事长	男	60	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		25.5	0
张洪涛	董事、总经理、总经济师	男	43	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		25	0
彭泽海	董事	男	51	2009年8月21日	2017年1月22日	0	0	0		25	0
高洪瑞	董事、总工程师	男	49	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		25	0
马志方	董事兼董事会秘书、副总经理	男	43	2008年1月14日	2017年1月22日	20,000	20,000	0		25	0
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	女	44	2008年1月14日	2017年1月22日	12,000	12,000	0		25	0
黎建飞	独立董事	男	58	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		6.32	0
王再文	独立董事	男	48	2014年7月10日	2017年1月22日	0	0	0		3.68	0
张小军	独立董事	男	43	2014年12月25日	2017年1月22日	0	0	0		0.47	0
苗乐如	独立董事(离任)	男	65	2014年1月22日	2014年7月10日	0	0	0		2.38	0
杨敏	独立董事(离任)	女	59	2014年1月22日	2014年12月25日	0	0	0		5.79	0
杨运杰	独立董事(离任)	男	48	2011年1月27日	2014年1月22日	0	0	0		0	0

崔也光	独立董事 (离任)	男	57	2011年1月27日	2014年1月22日	0	0	0		0	0
袁振东	监事会主席	男	52	2008年1月14日	2017年1月22日	30,000	30,000	0		16	9
刘佳杰	股东监事	女	41	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		0	13.3
邵宏伟	职工监事	女	47	2011年1月27日	2017年1月22日	0	0	0		12	0
苑继波	副总经理	男	46	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		25	0
荆涛	副总经理	男	44	2011年2月14日	2017年1月22日	0	0	0		25	0
王付	副总经理	男	54	2013年1月12日	2017年1月22日	0	0	0		25	0
合计	/	/	/	/	/	62,000	62,000	0	/	272.14	/

姓名	最近5年的主要工作经历
李绍林	曾任北京顺鑫农业发展集团有限公司党委副书记、常务副经理。2011年1月起任公司董事长。
张洪涛	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司财务科副科长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司财务部副部长、部长。2011年2月至2013年1月任公司副总经理。
彭泽海	曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司预算科科长、副总经理。2009年7月至2013年1月任公司总经理。
高洪瑞	曾任大龙义盛设计所副所长、北京市顺义大龙城乡建设开发总公司市政科科长、北京大龙供热中心经理、北京市顺义大龙城乡建设开发总公司总经理助理、副总经理。
马志方	曾任内蒙古东方万旗有限责任公司办公室主任；宁城老窖生物科技股份有限公司董事、董事会秘书。
魏彩虹	曾任北京裕中会计师事务所任部门经理；北京海达尔投资管理有限公司计财部经理；北京海莲光科技开发有限公司财务总监。
黎建飞	2009年1月至报告期末任中国人民大学残疾人事业发展研究院副院长，残疾人权益保障法律研究与服务中心主任，劳动法和社会保障法研究所所长，保险法、海商法研究所主任。2011年1月至2017年1月担任公司独立董事。
王再文	曾在山西财经大学、北京工商大学、北京交通大学应用经济学博士后流动站从事科研、教学工作。现任职国家发展和改革委员会培训中心，兼任中国生产力学会理事、中国领导人才专门委员会理事，北京交通大学经济管理学院兼职教授、研究生导师，中央财经大学经济学院兼职教授、研究生导师，《企业公民报告》蓝皮书执行主编、《中央企业社会责任报告》主编。2014年7月至2017年1月担任公司独立董事。
张小军	现任今典投资集团监察审计总监。曾任华夏幸福基业投资股份有限公司内控部高级经理，金融街控股股份有限公司审计部副总经理，北京信和标准会计师事务所有限公司总审计师。2014年12月至2017年1月担任公司独立董事。
苗乐如	2009年至今担任中国房地产业协会副会长、秘书长。2014年1月至2014年7月担任公司独立董事。
杨敏	曾任北京市顺义区地方工业公司财务科长、总会计师。2014年1月至2014年12月担任公司独立董事。
杨运杰	中央财经大学教授，现任中央财经大学经济学院院长。2011年1月至2014年1月担任公司独立董事。
崔也光	首都经济贸易大学教授、硕士研究生导师、中国注册会计师。现任首都经济贸易大学会计学院院长。2011年1月至2014年1月担任公司独

	立董事。
袁振东	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司党委委员、工会主席。公司现任监事会主席。
刘佳杰	2006 年至今任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司企业管理科科长。
邵宏伟	现任公司审计部部长。2005 年 3 月起至今在公司工作。
苑继波	曾任北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司销售部部长。2011 年 2 月起任公司副总经理。
荆涛	曾任北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司工程管理部部长；北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司项目经理。2011 年 2 月起任公司副总经理。
王付	2009 年 8 月起任北京大龙顺发建筑工程有限公司总经理。2013 年 1 月起任公司副总经理。

(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
李绍林	北京市大龙城乡建设开发总公司	党委书记、总经理	2011 年 1 月 26 日	
袁振东	北京市大龙城乡建设开发总公司	工会主席	2003 年 10 月 5 日	
刘佳杰	北京市大龙城乡建设开发总公司	科长	2006 年 3 月 18 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
黎建飞	中国人民大学	教授	1994 年 6 月	
王再文	国家发展和改革委员会培训中心	教授	2010 年 6 月	
张小军	今典投资集团	监察审计总监	2012 年 11 月	

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、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员的报酬经董事会薪酬与考核委员会考核确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司年度经营情况，结合董事、监事和高级管理人员的履职情况，确定公司高层管理人员的报酬

	及相应福利待遇。 独立董事的津贴标准根据公司经营情况，参照本地区同行业上市公司整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见本报告“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	294.44 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
王再文	独立董事	选举	完善董事会结构，符合法定要求
张小军	独立董事	选举	完善董事会结构，符合法定要求
苗乐如	独立董事	选举	换届选举
杨敏	独立董事	选举	换届选举
苗乐如	独立董事	离任	个人原因
杨敏	独立董事	离任	个人原因
杨运杰	独立董事	离任	任期届满
崔也光	独立董事	离任	任期届满

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司高度重视关键技术人才管理，并针对公司关键技术人才队伍建立了相应的管理机制，包括人才的引进、任用和内部人才的培养、发展、激励等方面，以求持续建立一支高素质、稳定的关键人才队伍确保公司经营的健康发展。

报告期内，公司核心技术团队规模、关键技术人才素质水平均保持稳定。

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	115
主要子公司在职员工的数量	147
在职员工的数量合计	262
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	118
销售人员	16
技术人员	82
财务人员	12
行政人员	34
合计	262
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	4
本科	92
大专及以下	166
合计	262

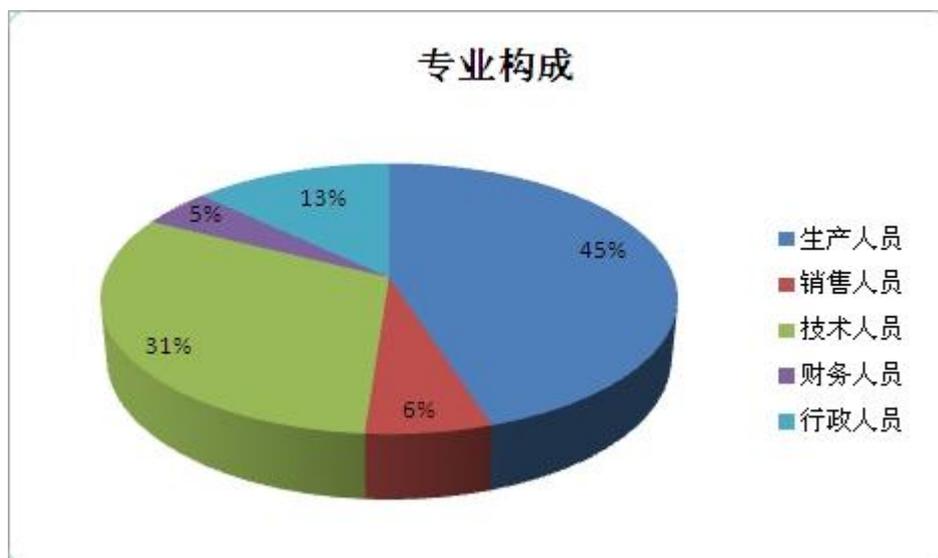
(二) 薪酬政策

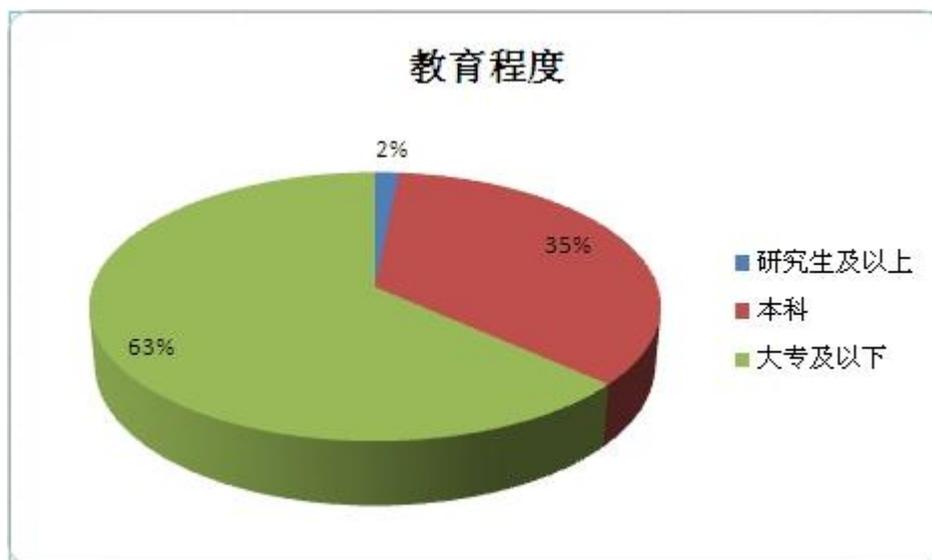
根据公司发展现状和人力资源管理策略，以岗位设置为基础，综合考虑岗位、学历、参加工作时间、任职时间等因素，并辅以激励性薪酬分配制度，建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系。将个人收益和公司效益有效结合，充分发挥薪酬的保留和激励作用。

(三) 培训计划

根据工作需要及员工多样化需求，分层次、分类别的开展内容丰富、灵活多样的培训。

(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》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订版）、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的规定，不断加强和完善公司治理，有效地促进了公司规范运作和稳健发展。公司治理实际情况与中国证监会颁布的《上市公司治理准则》的要求不存在实质性差异。

报告期内公司治理情况如下：

1、关于股东与股东大会：

公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》的规定和要求召集、召开股东大会，能够保证公司全体股东特别是中小股东享有平等的权利，充分行使自己的表决权；股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东能够回避表决，公司关联交易公平合理，不存在损害中小股东利益的情形。

2、关于公司与控股股东：

公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，并承担相应义务，没有出现超越公司股东大会权限，直接或间接干预公司经营决策和经营活动的行为。公司拥有独立的业务和经营自主权，董事会、监事会和内部机构独立运作，在业务、人员、资产、机构、财务上完全独立于控股股东。报告期内没有发生公司控股股东利用其特殊地位侵占和损害上市公司和其他股东利益的行为。

3、关于董事和董事会：

公司董事会职责清晰，全体董事（包括独立董事）能够认真、负责地履行职责。董事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》等相关法律法规的规定。各董事的任职符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规对董事任职资格的要求。各董事任职期间勤勉尽责，能够积极参加公司董事会会议并能认真履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

公司董事的选举严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定的程序进行，各位董事能够以认真、负责的态度出席董事会，并熟悉有关法律法规，能够充分行使和履行作为董事的权利、

义务和责任。公司董事会下设的四个董事会专门委员会以及独立董事在公司重大决策、投资方面均发挥了重要作用，使公司的决策更加高效、规范与科学。

4、关于监事和监事会：

公司监事会职责清晰，全体监事能够认真、负责地履行职责。监事会的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》以及《监事会议事规则》等相关法律法规的规定。各监事的任职符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规对监事任职资格的要求。各监事任职期间勤勉尽责，能够积极参加公司监事会会议并能认真履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益。

公司监事的选举严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定的程序进行，各位监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司董事、公司高级管理人员履行职责以及公司经营情况的合法性和合规性进行监督。

5、关于利益相关者：

公司依据公开、公平、守信的原则充分尊重和维护股东、银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，与其共同推动公司持续健康的发展。公司重视社会责任，努力做到企业与环境、社会的可持续发展。

6、关于绩效评价与激励约束机制

本公司高级管理人员按《公司章程》规定的任职条件和选聘程序由董事会决定任用，中层管理人员实行竞聘上岗，并以此建立了公司的绩效评价与激励约束机制。

7、关于信息披露与透明度

公司董事会办公室在公司董事会秘书的领导下开展信息披露工作，接待股东来电咨询，注意与股东的交流沟通。公司的各项信息披露工作严格按照证券监管部门的要求执行，做到真实、准确、完整，所有股东都有平等的机会及时获得信息。

报告期内，公司修订及新建立的公司治理制度有：

2014 年 7 月 10 日，公司召开 2014 年第三次临时股东大会，修改了《公司章程》部分条款。

8、关于内幕信息知情人登记管理：

按照中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告〔2011〕30 号）的要求，公司已于 2011 年修订了《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，公司严格按照规定，加强对内幕信息知情人的登记与管理工作。在定期报告编制期间、涉及公司重大敏感信息时对相关内幕信息知情人进行登记，并要求相关人员做好保密工作，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 22 日	关于董事会换届选举的议案、关于监事会换届选举的议案、关于增补杨敏为公司第六届董事会独立董事的议案	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2014 年 1 月 23 日
2013 年度股东大会	2014 年 4 月 29 日	2013 年度董事会工作报告、2013 年度监事会工作报告、2013 年度报告全文及摘要、2013 年度财务决算报告、关于续聘会计师事务所的议案、2013 年度利润分配方案、关于 2014 年度日常关联交易预计的议案、关于部分董事、	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 30 日

		监事、高级管理人员 2013 年度薪酬的议案、关于调整公司独立董事年度津贴的议案			
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 7 月 10 日	关于聘任王再文为公司独立董事的议案、关于修订《公司章程》的议案	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2014 年 7 月 11 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 9 月 25 日	关于使用自有闲置资金购买理财产品的议案	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2014 年 9 月 26 日
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 12 月 25 日	关于聘任张小军为公司独立董事的议案	以出席会议有效票数的 100% 通过所有议案	www.sse.com.cn	2014 年 12 月 26 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 出席股东大会的次数
		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	
李绍林	否	12	3	9	0	0	否	5
张洪涛	否	12	3	9	0	0	否	5
彭泽海	否	12	3	9	0	0	否	5
高洪瑞	否	12	3	9	0	0	否	5
马志方	否	12	3	9	0	0	否	5
魏彩虹	否	12	3	9	0	0	否	5
黎建飞	是	12	1	10	1	0	否	0
王再文	是	6	0	6	0	0	否	0
张小军	是	1	0	1	0	0	否	0
苗乐如	是	4	2	2	0	0	否	0
杨敏	是	9	2	7	0	0	否	0
杨运杰	是	2	1	1	0	0	否	0
崔也光	是	2	0	1	1	0	否	0

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	9
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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。

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

（一）董事会审计委员会

报告期内，公司董事会审计委员会(以下简称“审计委员会”)按照公司《董事会审计委员会工作细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》，对公司 2014 年度审计和年报编制工作进行了监督和检查，期间多次与公司年审会计师进行沟通，并对财务报告进行认真审核，最后对公司 2014 年度审计工作进行总结，有力保证了公司 2014 年度审计工作的顺利完成。

（二）董事会提名委员会

报告期内，公司提名委员会根据公司发展需要，积极搜索符合公司发展需求的高级管理人才，并在董事会换届和增补董事的过程中对候选人进行了资格审查，并向公司董事会作出推荐。

（三）董事会战略委员会

报告期内，公司董事会战略委员会按照公司《董事会战略委员会工作细则》积极履职，积极参与公司内部控制建设工作，对公司 2014 年度内部控制实施工作方案和公司战略的梳理完善建言献策，为公司顺利完成 2014 年度内部控制建设以及战略梳理完善工作提供了保障。

（四）董事会薪酬与考核委员会

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会按照《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的要求，对公司 2014 年度高管人员履职情况进行监督、考核，促进公司高管人员积极履职。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》、《公司监事会议事规则》依法独立履行职责，监督公司董事、高级管理人员履职行为，监督董事会和股东大会召开、决议程序和执行情况，并对公司生产经营、重大投资项目、财务状况等情况进行监督检查，未发现存在风险的事项。

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

公司拥有独立的业务和经营自主权，董事会、监事会和内部机构独立运作，在业务、人员、资产、机构、财务上完全独立于控股股东。

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

公司高级管理人员的年薪由基薪和绩效年薪两部分构成。基薪每月发放，绩效年薪根据考评情况年终发放。公司已经建立起了公正透明的高级管理人员的绩效评定标准和程序。对高级管理人员的考评由董事会薪酬与考核委员会负责。

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

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

公司已按照财政部、审计署、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》（财会【2008】7号）、《企业内部控制配套指引》及北京证监局《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》（京证公司发[2012]18号）等文件要求，建立健全了涵盖各部门、各分子公司、各层面、各业务环节的内部控制体系，并编制了《内部控制手册》，涉及组织构架、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化等各个经营管理层面，保证了公司的经营管理的正常进行。

报告期内，公司在原《内部控制手册》的基础上，结合公司实际情况，制定了内部控制优化实施方案，对内部控制手册进行了梳理与完善。

报告期内，公司未出现内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司严格按监管要求不断完善内部控制制度，加大监督检查力度，提高公司内部控制体系运作效率，保护广大投资者利益。

公司 2014 年度内控自我评价报告详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

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

经公司 2013 年度股东大会审议通过，公司聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2014 年度内部控制审计机构，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受公司委托，对公司截至 2014 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性进行了审计，认为公司已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，在内部控制审计过程中，也没有发现公司非财务报告内部控制存在重大缺陷。

《内部控制审计报告》详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

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

2011 年 4 月 10 日，公司第五届董事会第四次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该制度从机制上明确了年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的追究与处理。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

(2015)京会兴审字第 02010059 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称大龙伟业）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是大龙伟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，大龙伟业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大龙伟业公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

张恩军

中国·北京
二〇一五年四月二十二日

中国注册会计师：

张燕飞

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

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	七、1	493,489,739.27	656,329,427.62
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	七、3	214,653,366.22	129,019,199.43
预付款项	七、4	28,110,205.54	47,044,982.05
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	七、5	9,876,608.15	14,073,884.93
买入返售金融资产			
存货	七、6	1,592,628,416.10	1,949,310,452.52
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	七、7	400,000,000.00	350,000,000.00
流动资产合计		2,738,758,335.28	3,145,777,946.55
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七、8	173,447,385.50	83,927,054.40
固定资产	七、9	53,565,681.72	56,753,717.48
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	七、10		6,132,568.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、11	37,737,526.49	52,199,216.09
其他非流动资产			
非流动资产合计		264,750,593.71	199,012,556.13

资产总计		3,003,508,928.99	3,344,790,502.68
流动负债:			
短期借款	七、12		1,000,000.00
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	七、13	306,000,271.66	238,724,749.82
预收款项	七、14	322,161,910.20	426,272,057.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、15	211,172.20	97,789.86
应交税费	七、16	-29,860,787.66	-14,498,771.96
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、17	270,154,449.64	396,867,623.51
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			
其他流动负债			
流动负债合计		868,667,016.04	1,048,463,448.73
非流动负债:			
长期借款	七、18		295,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	七、19		179,057.80
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			295,179,057.80
负债合计		868,667,016.04	1,343,642,506.53
所有者权益			
股本	七、20	830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、21	346,188,384.00	346,188,384.00
减: 库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、22	26,942,283.22	26,942,283.22
一般风险准备			
未分配利润	七、23	927,197,941.19	796,021,695.46
归属于母公司所有者权益合计		2,130,331,840.41	1,999,155,594.68
少数股东权益		4,510,072.54	1,992,401.47
所有者权益合计		2,134,841,912.95	2,001,147,996.15
负债和所有者权益总计		3,003,508,928.99	3,344,790,502.68

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

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		725,995.75	794,653.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、1	491,683,824.82	492,684,624.82
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			
流动资产合计		492,409,820.57	493,479,278.09
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	899,119,666.26	899,119,666.26
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计		1,391,529,486.83	1,392,598,944.35
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			
应交税费		15,704.26	20,526.30
应付利息			
应付股利			
其他应付款			60,000.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,704.26	80,526.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		15,704.26	80,526.30
所有者权益：			
股本		830,003,232.00	830,003,232.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		26,942,283.22	26,942,283.22
未分配利润		188,379,883.35	189,384,518.83
所有者权益合计		1,391,513,782.57	1,392,518,418.05

负债和所有者权益总计		1,391,529,486.83	1,392,598,944.35
法定代表人：李绍林	主管会计工作负责人：魏彩虹	会计机构负责人：尚丹峰	

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		1,217,448,252.97	676,659,021.31
其中：营业收入	七、24	1,217,448,252.97	676,659,021.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,059,174,115.04	659,072,631.90
其中：营业成本	七、24	1,009,646,867.28	535,479,116.75
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	七、25	55,076,077.30	55,441,181.15
销售费用	七、26	8,795,869.43	9,690,166.00
管理费用	七、27	55,870,483.05	49,728,108.29
财务费用	七、28	-3,035,176.62	-287,744.64
资产减值损失	七、29	-67,180,005.40	9,021,804.35
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）	七、30	15,827,739.72	5,036,044.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		174,101,877.65	22,622,433.94
加：营业外收入	七、31	1,273,206.40	290,484,703.21
其中：非流动资产处置利得			16,113.24
减：营业外支出	七、32	114,327.38	19,179.21
其中：非流动资产处置损失		14,827.38	4,454.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		175,260,756.67	313,087,957.94
减：所得税费用	七、33	41,566,839.87	84,050,187.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		133,693,916.80	229,037,770.72
归属于母公司所有者的净利润		131,176,245.73	229,249,758.79
少数股东损益		2,517,671.07	-211,988.07
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
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		133,693,916.80	229,037,770.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		131,176,245.73	229,249,758.79
归属于少数股东的综合收益总额		2,517,671.07	-211,988.07
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.16	0.28
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.16	0.28

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,006,632.32	2,053,205.50
财务费用		-1,996.84	-4,051.09
资产减值损失			
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,004,635.48	-2,049,154.41
加：营业外收入			471,497.37
其中：非流动资产处置利得			

减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,004,635.48	-1,577,657.04
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,004,635.48	-1,577,657.04
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-1,004,635.48	-1,577,657.04
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：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：尚丹峰

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		996,478,263.48	944,727,040.04
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七、34、(1)	24,197,482.46	1,104,775,800.97
经营活动现金流入小计		1,020,675,745.94	2,049,502,841.01
购买商品、接受劳务支付的现金		539,217,324.37	760,611,254.83
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		38,455,286.18	37,869,598.73
支付的各项税费		110,008,269.21	170,912,984.94
支付其他与经营活动有关的现金	七、34、(2)	38,966,132.70	34,127,817.14
经营活动现金流出小计		726,647,012.46	1,003,521,655.64
经营活动产生的现金流量净额		294,028,733.48	1,045,981,185.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,800,000,000.00	1,350,000,000.00
取得投资收益收到的现金		15,827,739.72	5,036,044.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-14,827.38	16,291.78
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		2,815,812,912.34	1,355,052,336.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		470,755.00	2,340,734.00
投资支付的现金		2,850,000,000.00	1,700,000,000.00
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		2,850,470,755.00	1,702,340,734.00
投资活动产生的现金流量净额		-34,657,842.66	-347,288,397.69
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			76,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、34、(3)		698,176,200.00
筹资活动现金流入小计			774,176,200.00
偿还债务支付的现金		296,000,000.00	175,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,210,579.17	28,898,143.05
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	七、34、(4)	120,000,000.00	935,511,000.00
筹资活动现金流出小计		422,210,579.17	1,139,409,143.05
筹资活动产生的现金流量净额		-422,210,579.17	-365,232,943.05

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		-162,839,688.35	333,459,844.63
加：期初现金及现金等价物余额		656,329,427.62	322,869,582.99
六、期末现金及现金等价物余额		493,489,739.27	656,329,427.62

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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		2,969.84	232,025.13
经营活动现金流入小计		2,969.84	232,025.13
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			
支付的各项税费		20,526.30	20,526.30
支付其他与经营活动有关的现金		1,051,901.06	1,952,879.90
经营活动现金流出小计		1,072,427.36	1,973,406.20
经营活动产生的现金流量净额		-1,069,457.52	-1,741,381.07
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			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,800.00	20,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,000,800.00	20,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			

支付其他与筹资活动有关的现金			18,000,000.00
筹资活动现金流出小计			18,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,000,800.00	2,000,000.00
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		-68,657.52	258,618.93
加：期初现金及现金等价物余额		794,653.27	536,034.34
六、期末现金及现金等价物余额		725,995.75	794,653.27

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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												
	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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22		796,021,695.46	1,992,401.47	2,001,147,996.15
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22		796,021,695.46	1,992,401.47	2,001,147,996.15
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											131,176,245.73	2,517,671.07	133,693,916.80
(一) 综合收益总额											131,176,245.73	2,517,671.07	133,693,916.80
(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													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													

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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22		927,197,941.19	4,510,072.54	2,134,841,912.95

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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22		566,771,936.67	2,204,389.54	1,772,110,225.43
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22		566,771,936.67	2,204,389.54	1,772,110,225.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											229,249,758.79	-211,988.07	229,037,770.72
(一) 综合收益总额											229,249,758.79	-211,988.07	229,037,770.72
(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													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22		796,021,695.46	1,992,401.47	2,001,147,996.15

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	189,384,518.83	1,392,518,418.05
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	189,384,518.83	1,392,518,418.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-1,004,635.48	-1,004,635.48
(一) 综合收益总额										-1,004,635.48	-1,004,635.48
(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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	188,379,883.35	1,391,513,782.57

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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	190,962,175.87	1,394,096,075.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	190,962,175.87	1,394,096,075.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,577,657.04	-1,577,657.04
(一) 综合收益总额										-1,577,657.04	-1,577,657.04
(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											

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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	830,003,232.00				346,188,384.00				26,942,283.22	189,384,518.83	1,392,518,418.05

法定代表人：李绍林

主管会计工作负责人：魏彩虹

会计机构负责人：尚丹峰

三、公司基本情况

1. 公司概况

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，本公司系经内蒙古自治区人民政府股份制企业审批委员会以内政股批字[1997]49号文批准，由内蒙古宁城集团公司采用独家发起、募集设立的股份有限公司。1998年4月28日，本公司经中国证券监督管理委员会以证监发[1998]63号和证监发[1998]64号文批准，上网定价发行方式向社会公众发行人民币普通股3,600万股，向公司职工配售股份400万股，发行后总股本为16,000万股。本公司于1998年5月8日重新在内蒙古自治区工商局登记注册，注册名称为“内蒙古宁城老窖股份有限公司”。1998年5月26日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。2000年本公司第一次临时股东大会批准将本公司名称由“内蒙古宁城老窖股份有限公司”更名为“内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司”。经内蒙古工商行政管理局变更登记，2001年4月25日正式启用新名称。

1999年7月20日，本公司以1998年12月31日的未分配利润向全体股东每10股送3股，增加股本4,800万股，送股后的总股本为20,800万股。

2001年3月13日，本公司经中国证监会以证监公司字[2000]211号文件批准，以1998年5月26日上市时的总股本16,000万股为基数，以每10股配售3股的比例向全体股东配售股份，实际共配售1,380万股，其中：国有股东可配3,600万股，承诺认购5%，实际配售180万股；个人股东配售1,200万股。配股后的总股本为22,180万股。

2001年5月28日，本公司实施2000年度利润分配方案和公积金转增股本方案，以本公司配股后的总股本22,180万股为基数，每10股送转1.8756股，共计增加股本8,320万股，送转后的总股本为30,500万股。

2005年11月11日，根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公字[2005]101号）和本公司2005年度第二次临时股东大会决议，本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产3家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经2005年度第三次临时股东大会决议通过，本公司名称变更为北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司；注册地址变更为：北京市顺义区仓上大街11号；经营范围变更为：房地产开发；物业管理；房地产信息咨询；销售建筑材料。本企业领取营业执照后自主选择经营项目，开展经营活动。

2007年10月16日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]358号《关于核准北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司非公开发行股票的通知》批准，进行非公开发行股票。截至2007年11月1日公司收到参与非公开定向发行的股东缴纳的出资款人民币880,000,000.00元，扣除发行费用人民币8,810,000.00元后，实际募集资金净额为人民币871,190,000.00元。公司非公开发行股票前的股本为人民币305,001,616.00元，非公开发行后的累计股本为人民币415,001,616.00元。

经2009年股东大会决议通过，由资本公积转增股本415,001,616元，转增基准日期为2009年12月31日，转增后的注册资本为人民币830,003,232元，已经北京兴华会计师事务所验证并出具（2010）京会兴验字第2-076号验资报告。

公司主要业务范围为房地产开发和销售以及建筑施工承包。公司地址为北京市顺义区府前东街甲 2 号。公司法定代表人：李绍林。

本财务报表业经公司全体董事于 2015 年 4 月 22 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 2 家，具体见本附注“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，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》、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（以下简称“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）的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

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

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：

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

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：1) 源于合同性权利或其他法定权利；2) 能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见五、6。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

(3) 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- 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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6. 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

7. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期类投资，则将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间或以后两个完整会计年度内不再将任何金融资产分类为持有至到期，但下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,作为可供出售金融资产列报,按成本进行后续计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 所转移金融资产的账面价值;

2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分的账面价值;

2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

1) 可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少,并且能够可靠计量,将认定其发生减值:

① 债务人发生严重财务困难;

- ② 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期;
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人做出让步;
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- ⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值, 将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出, 确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失, 不得通过损益转回。

2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10. 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	<p>期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。</p> <p>单项金额重大是指: 期末余额为前五名或金额大于 500 万元的应收款项。</p>
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据应收款项可收回性分析确认减值损失, 计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

对于单项金额非重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本期应计提的坏账准备。

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）	
组合 1	以账龄为信用风险特征划分组合
组合 2	按款项性质不计提坏账准备的应收款项（主要包括投标保证金、备用金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来）

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)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

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

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	可收回行较差
坏账准备的计提方法	根据可收回性分析计提

11. 存货

(1) 存货的初始确认

存货，是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货分类

存货分类为开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、周转房、库存材料、低值易耗品和库存商品等。

(3) 存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、开发成本、加工成本和其他成本。

1) 开发用地按取得时实际成本入账。在项目开发时，按开发项目可售面积分摊计入开发项目的开发成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

2) 开发产品按实际开发成本入账，结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账，在预计可使用年限内分期摊销。

3) 应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。

4) 投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

5) 非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的存货以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入存货的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本，不确认损益。

6) 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货，按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额，计入当期损益。

7) 企业提供劳务的，所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用，计入存货成本。

(4) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法或个别计价法计价。

(5) 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

(6) 周转材料（低值易耗品和包装物）的摊销方法

周转材料（低值易耗品和包装物）领用时一次计入成本费用。

(7) 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

本公司房地产项目按照单个项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类及其判断依据

1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注五、6；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B、参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C、与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D、向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E、向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

(2) 长期股权投资初始成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减

的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

13. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

14. 固定资产

(1). 确认条件

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

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	8-40	4-5	2.38-11.9
机器设备	年限平均法	5-20	2-4	4.8-19.2
运输设备	年限平均法	7-10	2-4	9.6-13.7
其他	年限平均法	5-10	2-4	9.6-19.2

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

15. 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

16. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产的计价方法

① 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地使用年限	土地使用证登记的年限
软件	3-10 年	估计的使用寿命

项目	预计使用寿命	依据
版权	合同年限	合同规定年限
专利及非专利技术	合同年限	合同规定年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

1) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：
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；

① 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

② 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；

③ 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；

④ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

18. 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行了减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值

部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

19. 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用,包括经营租入固定资产改良支出,作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

20. 职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率,将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中,资产上限,是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下,在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时,确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

(3)、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

- 1) 企业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;
- 2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的,适用关于设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21. 预计负债

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

22. 股份支付

(1) 股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工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

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(4) 修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

23. 优先股、永续债等其他金融工具

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

24. 收入

（1）销售商品

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

商品房销售收入：成本能够可靠计量，房产竣工验收具备交房条件并与买方签订了销售合同，开具销售发票并已取得价款或基本确定可以取得，已交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面通知，无正当理由由拒绝接收的，于书面交房通知交付使用时限结束后确认收入实现。

（2）提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例或已完成合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

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

1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3) 出租物业收入：

- ①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
- ②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ③出租开发产品成本能够可靠地计量。

4) 建造合同收入的确认

① 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。

完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- A、合同总收入能够可靠地计量；
- B、与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- C、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- D、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- A、与合同相关的经济利益很可能流入本公司；

B、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

② 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

A、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

B、合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

25. 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

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

27. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2)、融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

28. 其他重要的会计政策和会计估计

(1)、股份回购

为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时，按实际支付的金额记入库存股。

根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时，按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额，计入资本公积（股本溢价）。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(2)、持有待售的非流动资产及处置组

1) 持有待售的非流动资产及处置组标准

将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售的非流动资产及处置组：

- ① 公司已就该资产出售事项作出决议；
- ② 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议；
- ③ 该资产转让将在一年内完成。

2) 持有待售的非流动资产及处置组的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产被划分为持有待售的非流动资产及被划分为持有待售的处置组中的资产（不包括金融资产及递延所得税资产），不计提折旧或进行摊销，以账面价值与公允价

值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(3)、分部报告

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- 1) 各单项产品或劳务的性质；
- 2) 生产过程的性质；
- 3) 产品或劳务的客户类型；
- 4) 销售产品或提供劳务的方式；
- 5) 生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

(4)、质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入其他应付款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

29. 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)
2014 年度财政部发布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等 8 项会计准则。除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（修订）在 2014 年度及以后期间的财务报告中使用时外，上述其他会计准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。	本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则。在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则。	上述会计政策变更对本期末及期初数、本年度和上年度净利润均无影响。

(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
增值税		
消费税		
营业税	应纳税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应交流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育附加费	应交流转税额	5%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率

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	397,262.91	348,278.87
银行存款	493,092,476.36	654,908,294.98
其他货币资金		1,072,853.77
合计	493,489,739.27	656,329,427.62
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金主要为销售商品房时刷卡收款的银行未达款项，不存在抵押、质押或其他使用受限的情况。

2、衍生金融资产

□适用 √不适用

3、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	244,306,791.65	100	29,653,425.43	12.14	214,653,366.22	150,994,278.25	100	21,975,078.82	14.55	129,019,199.43

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	244,306,791.65	/	29,653,425.43	/	214,653,366.22	150,994,278.25	/	21,975,078.82	/	129,019,199.43

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

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	173,795,616.64	8,689,780.83	5%
1 至 2 年	22,445,234.41	2,244,523.44	10%
2 至 3 年	4,144,838.42	828,967.68	20%
3 至 4 年	22,324,488.07	6,697,346.42	30%
4 至 5 年	20,281,614.11	10,140,807.06	50%
5 年以上	1,315,000.00	1,052,000.00	80%
合计	244,306,791.65	29,653,425.43	

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). 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 7,678,346.61 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(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	0.00

应收账款核销说明：

本报告期无实际核销的应收账款。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 131,729,128.61 元，占应收账款期末余额合计数的比例 53.92%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 20,204,899.80 元。

4、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	3,191,865.36	11.35	17,102,984.55	36.35
1 至 2 年				

2 至 3 年			50,000.00	0.11
3 年以上	24,918,340.18	88.65	29,891,997.50	63.54
合计	28,110,205.54	100	47,044,982.05	100

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：

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	中山彤泰投资发展有限公司	24,461,997.50	土地款项尚未结算

(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	期末余额	占期末余额比例	预付款时间	未结算原因
中山彤泰投资发展有限公司	非关联方	24,461,997.50	87.02	3 年以上	预付土地款
大龙物资供销公司	关联方	1,630,490.00	5.80	1 年以内	业务尚未完成
北京浩华志洋机电设备安装工程有限公司	非关联方	495,000.00	1.76	1 年以内	业务尚未完成
北京市顺义牛山开关厂	非关联方	493,266.00	1.75	1 年以内	业务尚未完成
满洲里市建设局	非关联方	376,368.00	1.34	1 年以内	业务尚未完成
合计		27,457,121.50	97.67		

5、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	19,908,131.84	100	10,031,523.69	50.39	9,876,608.15	25,380,675.53	100	11,306,790.60	44.55	14,073,884.93

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	19,908,131.84	/	10,031,523.69	/	9,876,608.15	25,380,675.53	/	11,306,790.60	/	14,073,884.93

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	5,948,664.30	297,433.21	5%
1至2年	636,927.90	63,692.79	10%
2至3年	265,284.54	53,056.91	20%
3至4年	1,100.00	330.00	30%
4至5年	2,759,711.00	1,379,855.50	50%
5年以上	10,296,444.10	8,237,155.28	80%
合计	19,908,131.84	10,031,523.69	

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 1,275,266.91 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	0.00

(4) 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	10,000,000.00	10,000,000.00
押金、备用金、保证金等	3,277,210.40	14,666,354.49
代垫款	6,630,921.44	714,321.04
合计	19,908,131.84	25,380,675.53

(5) 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
满洲里市重点市政工程项目建设指挥部	借款	10,000,000.00	5年以上	50.23	8,000,000.00
裕龙华府房本费	垫付款	5,916,488.00	1年以内	29.72	295,824.40
中山市墙体改革领导小组办公室	押金	2,759,711.00	4-5年	13.86	1,379,855.50
专项维修资金	垫付款	714,433.44	1-3年	3.59	97,971.80
满洲里市质量监督站	保证金	200,000.00	5年以上	1.00	160,000.00
合计	/	19,590,632.44	/	98.40	9,933,651.70

6、 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	700,077,794.08		700,077,794.08	1,618,333,011.38	90,739,329.71	1,527,593,681.67
开发产品	887,630,141.55	31,415,335.70	856,214,805.85	391,083,652.16	14,259,091.10	376,824,561.06
库存材料	5,878,312.98		5,878,312.98	7,188,149.33		7,188,149.33
工程施工	29,949,780.35		29,949,780.35	37,704,060.46		37,704,060.46
低值易耗品	507,722.84		507,722.84			
合计	1,624,043,751.80	31,415,335.70	1,592,628,416.10	2,054,308,873.33	104,998,420.81	1,949,310,452.52

期末数中无用于担保或所有权受到限制的存货。

(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	
开发成本	90,739,329.71				90,739,329.71	
开发产品	14,259,091.10	6,493,774.03	90,739,329.71	80,076,859.14		31,415,335.70
合计	104,998,420.81	6,493,774.03	90,739,329.71	80,076,859.14	90,739,329.71	31,415,335.70

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额含有借款费用资本化的金额：26,210,849.06 元。

7、 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行保本理财产品	400,000,000.00	350,000,000.00
合计	400,000,000.00	350,000,000.00

其他说明

期末持有的银行理财产品均不可提前赎回。

8、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	97,084,386.28			97,084,386.28
2. 本期增加金额	94,736,322.07			94,736,322.07
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	94,736,322.07			94,736,322.07
(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	191,820,708.35			191,820,708.35
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	13,157,331.88			13,157,331.88
2. 本期增加金额	5,215,990.97			5,215,990.97
(1) 计提或摊销	4,147,130.72			4,147,130.72
(2) 其他转入	1,068,860.25			1,068,860.25
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	18,373,322.85			18,373,322.85
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	173,447,385.50			173,447,385.50
2. 期初账面价值	83,927,054.40			83,927,054.40

9、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	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	54,551,403.16	3,277,480.00	13,887,456.00	7,304,013.00	79,020,352.16
2. 本期增加金额		5,399.00	339,420.00	125,936.00	470,755.00
(1) 购置		5,399.00	339,420.00	125,936.00	470,755.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			380,016.00		380,016.00
(1) 处置或报废			380,016.00		380,016.00
4. 期末余额	54,551,403.16	3,282,879.00	13,846,860.00	7,429,949.00	79,111,091.16
二、累计折旧					
1. 期初余额	11,872,683.67	2,568,136.28	3,924,922.30	3,900,892.43	22,266,634.68
2. 本期增加金额	1,542,517.51	248,644.13	1,144,996.54	657,113.24	3,593,271.42
(1) 计提	1,542,517.51	248,644.13	1,144,996.54	657,113.24	3,593,271.42
3. 本期减少金额			314,496.66		314,496.66
(1) 处置或报废			314,496.66		314,496.66
4. 期末余额	13,415,201.18	2,816,780.41	4,755,422.18	4,558,005.67	25,545,409.44
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	41,136,201.98	466,098.59	9,091,437.82	2,871,943.33	53,565,681.72
2. 期初账面价值	42,678,719.49	709,343.72	9,962,533.70	3,403,120.57	56,753,717.48

10、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	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	7,127,713.91			7,127,713.91
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	7,127,713.91			7,127,713.91
(1) 处置				
(2) 转投资性房地产	7,127,713.91			7,127,713.91
4. 期末余额				
二、累计摊销				
1. 期初余额	995,145.75			995,145.75
2. 本期增加金额	73,714.50			73,714.50
(1) 计提	73,714.50			73,714.50
3. 本期减少金额	1,068,860.25			1,068,860.25
(1) 处置				
(2) 转投资性房地产	1,068,860.25			1,068,860.25
4. 期末余额				
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. 期末账面价值				
2. 期初账面价值	6,132,568.16			6,132,568.16

11、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				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	39,052,052.87	9,763,013.22		
坏账准备	39,684,949.13	9,921,237.28	33,281,869.42	8,320,467.37
存货跌价准备	31,415,335.70	7,853,833.93	104,998,420.81	26,249,605.20
预提成本	24,486,440.48	6,121,610.12	42,093,983.32	10,523,495.83

抵消未实现内部交易利润	14,792,536.32	3,698,134.08	25,792,390.52	6,448,097.63
房租与待摊费用	1,518,791.45	379,697.86	2,630,200.24	657,550.06
合计	150,950,105.95	37,737,526.49	208,796,864.31	52,199,216.09

(2). 未确认递延所得税资产明细

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	4,591,330.90	2,679,268.00
可抵扣亏损	1,182,815.13	932,431.26
合计	5,774,146.03	3,611,699.26

(3). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年	2,157,331.88	2,157,331.88	
2018 年	1,572,393.14	1,572,393.14	
2019 年	1,001,535.48		
合计	4,731,260.50	3,729,725.02	/

12、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		1,000,000.00
信用借款		
合计		1,000,000.00

13、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
应付账款	306,000,271.66	238,724,749.82
合计	306,000,271.66	238,724,749.82

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

本报告期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

14、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
裕龙花园三区	4,875,610.34	6,206,865.00

裕龙花园五区	3,898,829.00	1,498,829.00
五里仓加建	20,000.00	20,000.00
滨河加建	7,680,174.00	7,680,174.00
西辛小区续建		3,762,648.00
新城九号地保障性住房		8,064,243.00
其他小区	5,318,399.00	447,880.00
预收房租	7,500,000.00	8,920,271.87
满洲里裕龙花园		4,365,907.50
中山裕龙花园	173,053,902.00	373,384,564.00
预收工程款	20,418,510.86	11,920,675.13
裕龙华府	99,396,485.00	
合计	322,161,910.20	426,272,057.50

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

本报告期无账龄超过 1 年的重要预收款项。

15、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	52,355.86	40,396,251.76	40,300,667.42	147,940.20
二、离职后福利-设定提存计划	45,434.00	1,752,839.53	1,735,041.53	63,232.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	97,789.86	42,149,091.29	42,035,708.95	211,172.20

(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		34,379,839.35	34,366,839.35	13,000.00
二、职工福利费		1,015,969.32	1,015,969.32	
三、社会保险费	28,655.80	813,675.52	809,174.52	33,156.80
其中: 医疗保险费	28,655.80	718,077.04	713,576.04	33,156.80
工伤保险费		48,544.24	48,544.24	
生育保险费		47,054.24	47,054.24	
四、住房公积金		3,379,637.00	3,375,990.00	3,647.00
五、工会经费和职工教育经费	23,700.06	807,130.57	732,694.23	98,136.40
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	52,355.86	40,396,251.76	40,300,667.42	147,940.20

(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	45,434.00	1,681,260.84	1,663,462.84	63,232.00
2、失业保险费		71,578.69	71,578.69	
3、企业年金缴费				
合计	45,434.00	1,752,839.53	1,735,041.53	63,232.00

16、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	-15,756,896.05	-15,883,056.83
企业所得税	250,712.35	2,375,970.84
个人所得税	30,752.76	27,272.91
城市维护建设税	-560,844.15	-893,496.61
教育费附加	-576,947.36	-757,617.24
印花税	41,281.17	128,376.79
其他	-226,745.80	-269,087.23
地方教育附加	-188,386.74	
土地增值税	-12,873,713.84	772,865.41
合计	-29,860,787.66	-14,498,771.96

17、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
关联方往来	228,948,465.38	344,848,782.38
质量保证金	601,549.20	491,901.05
代收款项	9,269,712.41	17,511,822.36
其他往来	31,334,722.65	34,015,117.72
合计	270,154,449.64	396,867,623.51

(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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	161,754,309.37	业务尚未完成
北京大龙供热中心	48,594,156.01	业务尚未完成
北京大龙锅炉安装公司	18,600,000.00	业务尚未完成
北京市顺义区财政局	15,000,000.00	业务尚未完成
北京鑫浩供热中心	5,674,685.04	业务尚未完成
合计	249,623,150.42	/

18、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
抵押借款		185,000,000.00
保证加抵押借款		110,000,000.00
合计		295,000,000.00

19、专项应付款

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	形成原因
拆迁安置费	179,057.80		179,057.80		
合计	179,057.80		179,057.80		/

20、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	830,003,232.00						830,003,232.00

21、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)	346,188,384.00			346,188,384.00
其他资本公积				
合计	346,188,384.00			346,188,384.00

22、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	26,942,283.22			26,942,283.22
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	26,942,283.22			26,942,283.22

23、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	796,021,695.46	566,771,936.67
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	796,021,695.46	566,771,936.67
加:本期归属于母公司所有者的净利润	131,176,245.73	229,249,758.79
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

期末未分配利润	927,197,941.19	796,021,695.46
---------	----------------	----------------

24、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	1,206,738,009.87	1,005,377,371.34	668,985,262.15	532,819,618.23
其他业务	10,710,243.10	4,269,495.94	7,673,759.16	2,659,498.52
合计	1,217,448,252.97	1,009,646,867.28	676,659,021.31	535,479,116.75

25、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	44,435,799.16	28,419,593.49
城市维护建设税	2,628,150.19	1,428,456.84
教育费附加	2,285,377.25	1,322,371.46
土地增值税	5,435,447.54	24,270,759.36
其他	291,303.16	
合计	55,076,077.30	55,441,181.15

26、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	2,114,594.11	549,822.00
业务宣传费	159,853.55	2,719,706.70
销售佣金	3,856,151.35	3,803,641.37
销售人员薪酬	1,894,903.63	1,621,715.63
其他销售费用	637,298.70	397,017.78
办公费	6,068.09	18,747.52
样板间	127,000.00	579,515.00
合计	8,795,869.43	9,690,166.00

27、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	1,744,606.07	3,039,491.41
机动车开支	1,351,847.38	2,243,190.45
差旅费	603,413.76	1,023,223.08
福利费	931,320.75	1,777,625.16
工会经费	642,619.02	567,129.85
职工教育经费	179,269.71	99,355.00
折旧费	3,414,674.48	3,418,800.14
工资	24,044,154.57	19,561,086.74
业务招待费	2,348,256.84	3,886,334.97
职工社会保险	3,900,606.01	3,635,292.83
职工住房费用	2,122,364.12	1,915,064.00

其他费用	5,722,985.58	3,603,966.69
土地使用权摊销		147,429.00
税费	7,740,864.76	1,962,118.97
中介机构服务费	1,123,500.00	2,848,000.00
合计	55,870,483.05	49,728,108.29

28、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	1,616,529.17	3,537,308.34
利息收入	-4,769,658.79	-4,119,206.97
手续费	117,953.00	294,153.99
合计	-3,035,176.62	-287,744.64

29、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	6,403,079.71	9,600,446.82
二、存货跌价损失	-73,583,085.11	-578,642.47
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	-67,180,005.40	9,021,804.35

30、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		
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		

处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
银行理财产品收益	15,827,739.72	5,036,044.53
合计	15,827,739.72	5,036,044.53

31、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
非流动资产处置利得合计		16,113.24	
其中：固定资产处置利得		16,113.24	
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
收违约金	165,000.00		165,000.00
处置大龙新都项目项目收益		283,188,243.53	
代拆迁补偿收益		6,320,000.00	
其他	1,108,206.40	960,346.44	1,108,206.40
合计	1,273,206.40	290,484,703.21	1,273,206.40

32、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
非流动资产处置损失合计	14,827.38	4,454.21	14,827.38
其中：固定资产处置损失	14,827.38	4,454.21	14,827.38
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		10,000.00	
其他	99,500.00	4,725.00	99,500.00
合计	114,327.38	19,179.21	114,327.38

33、 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	27,105,150.27	79,981,671.89
递延所得税费用	14,461,689.60	4,068,515.33
合计	41,566,839.87	84,050,187.22

(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	175,260,756.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	43,815,189.17
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-542,637.08
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	456,734.55
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	-2,162,446.77
所得税费用	41,566,839.87

34、 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
大龙新都项目补偿款		1,058,000,000.00
利息收入	4,769,658.79	4,119,206.97
保证金及押金	6,225,943.18	2,485,951.27
代收款项	2,639,480.49	19,371,989.71
其他收入	10,562,400.00	20,798,653.02
合计	24,197,482.46	1,104,775,800.97

(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
广告费	2,114,594.11	549,822.00
业务宣传费	159,853.55	2,719,706.70
业务招待费	2,348,256.84	3,886,334.97
办公费	1,750,674.16	3,039,491.11
差旅费	603,413.76	1,023,223.08
车辆开支	1,351,847.38	2,243,190.45
其他费用	11,466,935.63	14,968,599.24
支付代付款项	19,170,557.27	5,697,449.59
合计	38,966,132.70	34,127,817.14

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司借款		698,176,200.00
合计		698,176,200.00

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还北京市顺义大龙城乡建设开发总公司借款	120,000,000.00	935,511,000.00
合计	120,000,000.00	935,511,000.00

35、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	133,693,916.80	229,037,770.72
加：资产减值准备	-67,180,005.40	9,021,804.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,740,402.14	6,235,306.69
无形资产摊销	73,714.50	147,429.00
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）	14,827.38	4,454.21
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）	-3,035,176.62	-287,744.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,827,739.72	-5,036,044.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	14,461,689.60	4,068,515.33
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	356,682,036.42	198,773,298.84
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-78,400,815.25	397,530,983.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-54,194,116.37	206,485,411.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	294,028,733.48	1,045,981,185.37
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	493,489,739.27	656,329,427.62
减: 现金的期初余额	656,329,427.62	322,869,582.99
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	-162,839,688.35	333,459,844.63

(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	493,489,739.27	656,329,427.62
其中: 库存现金	397,262.91	348,278.87
可随时用于支付的银行存款	493,092,476.36	654,908,294.98
可随时用于支付的其他货币资金		1,072,853.77
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	493,489,739.27	656,329,427.62
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		

36、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
其他流动资产	400,000,000.00	见本附注七、7
合计	400,000,000.00	/

八、合并范围的变更**1. 非同一控制下企业合并**

本期未发生非同一控制下企业合并。

2. 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

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	
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营	93.30%	6.58%	同一控制下企业合并
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	北京市	施工总承包	98.26%		同一控制下企业合并

(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
北京市大龙房地产开发有限公司	0.12%	2,200,541.07		-1,727,838.85
北京大龙顺发建筑工程有限公司	1.74%			

(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
北京市大龙房地产开发有限公司	2,395,369,541.94	249,601,785.40	2,644,971,327.34	1,199,459,528.23		1,199,459,528.23	2,963,492,849.14	182,171,999.15	3,145,664,848.29	1,520,782,372.24	295,179,057.80	1,815,961,430.04
北京大龙顺发建筑工程有限公司	442,958,249.30	65,166,935.84	508,125,185.14	246,378,523.73		246,378,523.73	436,429,305.63	64,114,036.89	500,543,342.52	249,431,645.96		249,431,645.96

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
北京市大龙房地产开发有限公司	766,377,743.78	115,808,380.86		409,681,799.28	485,527,312.87	206,428,302.40		1,069,649,401.54
北京大龙顺发建筑工程有限公司	504,570,509.19	10,634,964.85		-114,583,608.28	343,665,496.00	11,717,898.44		-27,426,835.10

十、与金融工具相关的风险

公司的经营活动会面临各种金融风险：主要为市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动风险。本公司的整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、市场风险

(1) 利率风险

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金融机构借款。本公司期末不存在金融机构借款，本年度无利率风险。

(2) 汇率风险

本公司经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度无重大汇率风险。

2、信用风险

公司面临的信用风险主要来自银行存款、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行风险管理政策，关注上述金融工具的信用风险，将信用风险控制有限的范围内。

(1) 银行存款的信用风险

本公司的银行存款主要存放于国有银行和其它信用评级较高、资产状况良好、信用风险低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额变动等方式，规避商业银行的信用风险。

(2) 应收款项的信用风险

本公司的应收账款主要为公司下属建筑施工企业应收经客户确认的工程款，其他应收款主要为保证金、押金和代垫款。公司已形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

截止本年末，公司应收账款前五名合计 131,729,128.61 元，占应收账款期末余额合计数的比例 53.92%。

3、流动性风险

本公司通过执行资金预算管理，监控当期和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，并确保遵守借款协议，取得足够的金融机构的授信额度，满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

4、公允价值

本公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影

十一、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(%)
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	北京市顺义区	房地产开发、经营	100,000,000.00	47.65	47.65

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3. 本企业合营和联营企业情况

无。

4. 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
北京市大龙物资供销公司	母公司的全资子公司
北京绿茵园林工程公司	母公司的全资子公司
北京市大龙千禧门窗厂	母公司的全资子公司
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	母公司的全资子公司
北京市大龙机械工程公司	母公司的全资子公司
北京大龙供热中心	母公司的全资子公司
北京市时雨保洁队	母公司的全资子公司
北京裕龙花园大酒店	母公司的全资子公司
北京义盛建筑设计所	母公司的全资子公司
北京大龙绿港物业公司	母公司的全资子公司
哈尔滨大龙北方建设开发有限公司	母公司的全资子公司
北京大龙锅炉设备安装公司	母公司的全资子公司
北京市大龙绿港资产管理有限公司	母公司的全资子公司
北京顺龙通达环保节能科技有限公司	母公司的全资子公司
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	母公司的全资子公司

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	拆迁补偿		3,216,200.00
北京大龙供热中心	热计量装置		4,433,415.00
北京市大龙物资供销公司	材料采购款	8,979,621.60	13,385,081.00
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	门窗采购	10,412,673.35	11,586,992.02
北京市大龙机械工程公司	土方工程	5,064,116.37	2,657,601.85
北京绿茵园林工程公司	工程劳务		5,359,479.00
北京大龙供热中心	热力接口费	99,683.00	8,086,507.00
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	保洁服务	302,058.00	

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
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	工程劳务	1,716,385.00	8,576,111.87
北京大龙供热中心	工程劳务	8,240,000.00	
北京大龙绿港物业公司	工程劳务	5,309,589.00	
北京顺龙通达环保节能科技有限公司	工程劳务	5,185,000.00	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	出租办公楼	2,880,000.00	2,880,000.00
北京绿茵园林工程公司	出租房屋	36,000.00	36,000.00

本公司作为承租方：
无。

(3) 关联担保情况

无。

(4) 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
拆出				
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	120,000,000.00			还借款

(5) 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	294.74	230.25

6. 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
预付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司			1,417,880.00	
预付账款	北京市大龙物资供销公司	1,630,490.00		6,630,490.00	

(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
应付账款	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司		473,638.00
应付账款	北京绿茵园林工程公司	2,159,479.00	2,659,479.00
应付账款	北京市大龙物资供销公司	4,411,871.40	4,432,249.80
应付账款	北京市大龙机械工程公司	2,387,700.11	1,176,692.96
应付账款	北京大龙供热中心	13,275,474.80	15,350,102.80
应付账款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	725,125.36	4,688,674.03
应付账款	北京市时雨保洁队	36,177.00	36,177.00
其他应付款	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	161,254,309.37	281,254,309.37
其他应付款	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	北京大龙供热中心	48,594,156.01	48,494,473.01
其他应付款	北京大龙锅炉设备安装公司	18,600,000.00	18,600,000.00
其他应付款	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	277,832.20	27,832.00

十二、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

2、 或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要非调整事项。

2、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	41,500,161.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	41,500,161.60

本公司第六届董事会第十一次会议决议通过了 2014 年度利润分配预案，以上预案尚需本公司股东大会批准。

十四、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

(2). 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 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	491,683,824.82	100			491,683,824.82	492,684,624.82	100			492,684,624.82

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款									
合计	491,683,824.82	/	/	491,683,824.82	492,684,624.82	/	/	492,684,624.82	

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

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：

组合中，按款项性质不计提坏账准备的其他应收款：491,683,824.82 元。

(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 0 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	0.00

(4) 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
关联方资金往来	491,683,824.82	492,684,624.82
合计	491,683,824.82	492,684,624.82

(5) 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
北京市大龙房地产开发有限公司	借款	491,683,824.82	1-4 年	100	
合计	/	491,683,824.82	/	100	

2、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	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26
对联营、合营企业投资						

合计	899,119,666.26		899,119,666.26	899,119,666.26		899,119,666.26
----	----------------	--	----------------	----------------	--	----------------

(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
北京市大龙房地产开发有限公司	751,173,320.78			751,173,320.78		
北京大龙顺发建筑工程有限公司	147,946,345.48			147,946,345.48		
合计	899,119,666.26			899,119,666.26		

十六、 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	-14,827.38	
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	1,173,706.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,827,739.72	
所得税影响额	-4,246,654.69	
少数股东权益影响额	-28,681.46	
合计	12,711,282.59	

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	6.35%	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.74%	0.14	0.14

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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报告；
备查文件目录	2、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	3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：李绍林

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 22 日