

公司代码：600683

公司简称：京投银泰

京投银泰股份有限公司

2015 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	郝伟亚	工作原因	白云生
独立董事	李成言	工作原因	丁慧平

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人田振清、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证半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

本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。

六、前瞻性陈述的风险声明

公司2015年半年度报告涉及的未来计划等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.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	28
第七节	优先股相关情况.....	30
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	31
第九节	财务报告.....	32
第十节	备查文件目录.....	120

第一节 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
本公司、我公司、公司、京投银泰	指	京投银泰股份有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
公司章程	指	京投银泰股份有限公司章程
京投公司	指	北京市基础设施投资有限公司
中国银泰	指	中国银泰投资有限公司
证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
京投置地	指	北京京投置地房地产有限公司
京投阳光	指	北京京投阳光房地产开发有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
基石基金	指	北京基石创业投资基金（有限合伙）
上海礼兴	指	上海礼兴酒店有限公司
无锡嘉仁	指	无锡嘉仁花园酒店管理有限公司
无锡惠澄	指	无锡惠澄实业发展有限公司
潭柘投资	指	北京潭柘投资发展有限公司
京投万科	指	北京京投万科房地产开发有限公司
宁波华联	指	宁波华联房地产开发有限公司
外贸公司	指	宁波银泰对外经济贸易有限公司
银泰百货	指	银泰百货宁波海曙有限公司
兴业置业	指	北京京投兴业置业有限公司
尚德置业	指	北京京投银泰尚德置业有限公司
瀛德置业	指	北京京投瀛德置业有限公司
京投银泰置业	指	北京京投银泰置业有限公司
鄂尔多斯项目公司	指	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司
京泰祥和	指	北京京泰祥和资产管理有限责任公司
杭州银泰	指	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司
基石仲盈	指	北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	京投银泰股份有限公司
公司的中文简称	京投银泰
公司的外文名称	METRO LAND CORPORATION LTD.
公司的外文名称缩写	MTL
公司的法定代表人	田振清

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨锐	邢林霞
联系地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
电话	010-65636622	010-65636620
传真	010-85172628	010-85172628
电子信箱	ir@600683.com	ir@600683.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	宁波市海曙中山东路238号
公司注册地址的邮政编码	315000
公司办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号银泰中心C座17层
公司办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.600683.com
电子信箱	ir@600683.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	京投银泰	600683	银泰股份

六、 公司报告期内注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	629,603,954.39	118,385,352.56	431.83
归属于上市公司股东的净利润	-119,283,964.27	-139,079,469.25	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-158,393,002.79	-229,941,873.73	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,234,194,484.24	738,635,739.25	67.09
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,748,958,013.34	1,868,241,977.61	-6.38
总资产	29,695,033,379.44	29,660,440,367.97	0.12

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.16	-0.19	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.16	-0.19	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.21	-0.31	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-6.60	-7.76	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-8.76	-12.83	不适用

二、 境内外会计准则下会计数据差异

□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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	6,919,980.55	主要系处置参股公司股权
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	11,700.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,177,568.21	资金占用费
对外委托贷款取得的损益	29,093,692.93	委托贷款利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,087.09	
少数股东权益影响额	-83,733.06	
所得税影响额	-13,064,257.20	
合计	39,109,038.52	

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

1、总体经营情况概述

2015 年上半年，房地产行业延续 2014 年的宽松政策取向，中央及地方政府在土地、税收及贷款等各方面出台具体举措，从供需两方面缓解市场库存过高状况，整体楼市面临的“去库存”压力有所缓解，市场整体表现出企稳回升趋势，但城市分化现象仍然存在，一线城市和部分供需相对平衡的二线城市成交同比出现较大幅度增长，多数二线和三四线城市成交依旧低迷。公司根据市场变化情况，按照年度计划，有序推进各项目进度，进展情况如下：（1）西华府项目：盖上商品房 3-6#楼二次结构完成，进行室内外装饰施工；公租房最快进度到地上 18 层；落地区住宅 1-2#楼开始土方施工；落地区商业及办公楼正进行建设工程规划许可证申报。落地区住宅 1#楼于 6 月份取得预售证并对外推售，销售情况良好，上半年共实现签约销售额 5.05 亿元；（2）公园悦府项目：上盖区 7-9#楼已推售，正进行室内、窗框及外墙施工；保障房最快进度楼栋已结构封顶；西贴进行主体结构施工，局部已完成 3 层结构；落地区住宅已取得建设工程规划许可证。上半年共实现签约销售额 6.72 亿元；（3）琨御府项目：上盖区住宅、公寓正进行外墙及室内施工；咽喉区 10、11、12、19 号楼已完成规划验收手续；落地区进行桩基及土方施工，最快进度楼栋开始结构施工。上半年共实现签约销售额 11.11 亿元；（4）潭柘寺 C 地块项目：正在进行前期报建工作，已取得立项及方案复函（7 月份取得建设工程规划许可证）；临时售楼处已完工，具备对外开放条件；（5）新里程项目：工程已基本完工，进入园林施工阶段，上半年共实现签约销售额 2.52 亿元；（6）金域公园项目：完成全部室内精装、公共部分精装、小市政、园林等工程施工，上半年共实现签约销售额 1.81 亿元；（7）无锡鸿墅项目：6 月份一期竣工交付，上半年共实现签约销售额 0.37 亿元；（8）上海 Andaz 酒店：运营情况进一步向好，酒店入住率、销售收入及经营利润同比继续增长。

2、财务状况分析

报告期内，归属于上市公司股东净利润-11,928.40 万元，与上年同期相比亏损减少 1,979.55 万元。公司实现营业总收入 62,960.40 万元，同比增幅 431.83%，主营业务收入中房地产业务实现收入 52,933.73 万元，较上年同期增加 51,437.58 万元，增幅 3437.99%，主要系本报告期房地产项目结转销售收入同比增加所致；进出口业务收入 5,746.70 万元，较上年同期减少 893.13 万元，减幅 13.45%；国内贸易收入 2,847.78 万元；服务及其他收入 1,067.93 万元。公司三项费用总计 15,725.01 万元，较上年同期增加 5,092.02 万元，增幅 47.89%；其中管理费用 4,734.36 万元，较上年同期增加 459.04 万元，增幅 10.74%；销售费用 3,499.76 万元，较上年同期增加 899.85 万元，增幅 34.61%，主要系公司规模扩大，项目增加，广告宣传及代理费增加；财务费用 7,490.89 万元，与上年同期相比增加 3,733.13 万元，增幅 99.34%，主要系公司出于谨慎性原则暂停对鄂尔多斯项目公司委托贷款确认利息收入。公司投资损失较上年同期减少 6,228.01 万元，主要系公司处置京泰祥和 20%股权及公司对上海礼兴投资已减记至零，该酒店超额亏损不再确认。

本报告期末，公司资产负债率 93.02%，公司资产总额 2,969,503.34 万元，较年初增加 3,459.30 万元，总体变动不大。资产总额中存货期末余额 2,425,675.87 万元，占资产总额的 81.69%，其中北京地区存货达 2,300,595.61 万元，占存货总额的 94.84%，主要系轨道物业项目及潭柘寺 C 地块项目，公司资产质量良好。负债总额 2,762,371.42 万元，其中长短期借款总额 1,787,129.42

万元，占负债总额 64.70%，长短期借款较上年同期减少 98,485.58 万元；其他应付款较上年同期减少 64,979.99 万元，主要系偿还股东等往来借款；预收账款期末余额 779,406.12 万元，占公司负债总额 28.22%，公司预收账款较年初增加 216,681.92 万元，随着公司规模不断扩大及项目开发速度不断加快，公司各项目陆续形成滚动开发，预售资金快速回笼，公司有能力偿还到期各项债务。

3、2015 年半年度主要项目情况

单位：平方米

区域	项目名称	项目位置	我方权益	总建筑面积	计划总投资 (万元)	当期销售面积	累计销售面积	当期结算面积	累计结算面积
北京	公园悦府	北京昌平区	51%	628, 224	902, 961	22, 500	81, 893	14, 757	62, 866
	琨御府	北京海淀区	51%	394, 968	906, 500	19, 484	67, 763		
	西华府	北京丰台区	50%	662, 789	843, 619	11, 963	91, 382	-118	47, 816
	潭柘寺 C 地块项目	北京门头沟区	51%	409, 929	895, 384				
	金域公园	北京房山区	49%	69, 637	110, 000	7, 367	21, 553	1, 584	13, 339
	新里程	北京房山区	80%	171, 449	207, 236	10, 877	112, 915	359	58, 936
	小计			2, 336, 996	3, 865, 700	72, 191	375, 506	16, 582	182, 957
京外	鸿墅	无锡惠山区	100%	470, 363	239, 055	4, 749	15, 417	10, 226	10, 226
	泰悦府	鄂尔多斯东胜区	49%	172, 545	211, 077				
	小计			642, 908	450, 132	4, 749	15, 417	10, 226	10, 226
合计				2, 979, 904	4, 315, 832	76, 940	390, 923	26, 808	193, 183

4、主要合并资产负债表异常情况及原因的说明：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	本期期末金额较上期期末变动比例	情况说明
货币资金	1,388,073,407.55	2,263,658,725.95	-38.68%	偿还借款
应收账款	7,563,406.49	38,880,684.49	-80.55%	收回款项
其他流动资产	1,815,194,296.11	1,140,286,656.52	59.19%	其他非流动资产转入
长期股权投资	118,455,143.30	185,487,452.95	-36.14%	处置参股公司股权
递延所得税资产	173,776,966.44	129,741,753.04	33.94%	预收账款按税法规定预交所得税产生的时间性差异
其他非流动资产	322,497,973.36	745,515,463.37	-56.74%	转入其他流动资产
短期借款	146,300,000.00	960,800,000.00	-84.77%	偿还借款

预收款项	7,794,061,173.68	5,627,242,025.44	38.51%	预售房款增加
应付职工薪酬	15,899,928.54	59,525,881.94	-73.29%	支付上年度计提奖金
应交税费	121,988,228.56	265,886,229.88	-54.12%	支付计提税金
其他应付款	720,050,245.92	1,369,850,120.24	-47.44%	偿还往来借款
递延所得税负债	18,518,399.10			应纳税暂时性差异

5、公司主要房地产出租情况

物业名称	项目种类	可出租面积 (平方米)	出租率	2015 半年度租金收入 (万元)	每平方米租金 (元/天)
阳光花园	幼儿园	2,436.00	100%	41.00	0.94
泰悦豪庭	商铺	2,264.53	34.36%	45.83	3.25
华联 2 号楼及 中农信商厦	商用库房	10,794.11	100%	212.47	1.09
华联 3 号楼	商铺及购物中心	6,539.58	100%	831.27	7.02
	写字楼	6,468.56	100%	330.82	2.83

6、财务融资情况

报告期内，为保障房地产业务发展、日常经营及在建项目投资的资金需求，公司主要通过银行贷款、信托及股东借款方式进行融资，2015 年 6 月底公司融资余额 1,841,910.59 万元，2015 年加权平均融资成本年化利率 9.31%、最低项目融资年化利率 6.98%、最高项目融资年化利率 10.00%、房地产项目利息资本化率 9.48%，利息资本化金额 80,439.37 万元。2015 年 7 月公司发行债券融资 7.79 亿元，年利率 4.8%。

(一) 主营业务分析

1、财务报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	629,603,954.39	118,385,352.56	431.83
营业成本	531,745,466.25	108,262,028.99	391.17
销售费用	34,997,609.82	25,999,128.07	34.61
管理费用	47,343,606.76	42,753,224.26	10.74
财务费用	74,908,935.04	37,577,627.60	99.34
经营活动产生的现金流量净额	1,234,194,484.24	738,635,739.25	67.09
投资活动产生的现金流量净额	481,037,302.29	179,243,443.06	168.37
筹资活动产生的现金流量净额	-2,585,933,246.07	-560,088,066.36	不适用

营业收入变动原因说明:主要系公园悦府等项目实现销售结转

营业成本变动原因说明:主要系公园悦府等项目实现销售结转

销售费用变动原因说明:主要系公司规模扩大，项目增加，广告宣传及代理费增加，导致销售费用增加

管理费用变动原因说明:管理费用变动不大

财务费用变动原因说明:主要系公司出于谨慎性原则暂停对鄂尔多斯项目公司委托贷款确认利息收入

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:项目预售收入增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:收回转让项目股权投资款及债权款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:公司偿还各项借款较上年同期增加

2、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

本报告期公司房地产项目结转收入较上年同期增加, 公园悦府项目销售结转收入 4.31 亿元, 无锡鸿墅项目销售结转收入 7,820.42 万元, 房地产销售结转实现毛利 8,410.46 万元, 上年同期基本无销售结转; 财务费用因公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款暂停确认利息收入导致利润总额减少 5,916.05 万元; 公司对联营企业上海礼兴按权益法核算后长期股权投资已减记至零, 超额亏损不再确认投资收益, 上年同期上海礼兴亏损 5,432.17 万元, 上述事项导致本期利润总额及构成发生重大变动。

(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

公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》, 股东大会同意公司向中国证监会申请向社会公众投资者公开发行票面总额不超过人民币 8.6 亿元(含 8.6 亿元)、期限不超过 5 年(含 5 年)的公司债券, 并确定授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公司债券发行的相关事宜。根据监管要求, 公司八届三十一一次董事会、2015 年第一次临时股东大会审议通过了《关于调整发行公司债券股东大会决议有效期的议案》, 同意调整本次公司债券发行股东大会决议有效期为“自 2013 年度股东大会审议通过之日起 12 个月”。公司八届三十三次董事会、2014 年年度股东大会审议通过了《关于延长本次公司债券发行股东大会决议有效期的议案》, 同意将本次公司债券发行股东大会决议有效期延长 12 个月, 目前公司债券发行工作结束, 债券融资额 7.79 亿元, 2015 年 7 月 3 日全部到账, 债券发行年利率 4.8%, 在本次债券的计息期限内, 利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自本金兑付日起不另计利息。本次债券还本付息时将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理, 起息日: 2015 年 6 月 26 日, 即本次债券发行首日, 付息日: 2016 年至 2018 年每年的 6 月 26 日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。本次发行的公司债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债务, 优化公司债务结构, 截止本报告披露日, 上述债券募集资金已经全部用于偿还贷款。公司债券经联合信用评级综合评定, 发行人主体信用等级为 AA, 本次债券信用等级为 AAA, 本次债券由京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。公司第九届三次董事会、2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》, 根据《募集说明书》、《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之债券持有人会议规则》及《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之受托管理协议》的相关规定公司于 2015 年 7 月 28 日通知召开 2015 年第一次“14 京银债”债券持有人会议, 因登记参会人数未达到《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之债券持有人会议规则》的相关要求, 该次会议延期至 2015 年 8 月 17 日召开。延期召

开的 2015 年第一次“14 京银债”债券持有人会议，因无债券持有人出席本次会议，故本次债券持有人会议未能形成有效决议。

(3) 经营计划进展说明

2015 年度经营计划中预计实现营业收入 72.78 亿元，2015 年 1-6 月完成营业收入 6.30 亿元，预计 2015 年下半年能实现部分房地产项目销售结转。公司 2015 年度预计三项费用 6.57 亿元，2015 年 1-6 月实际发生 1.57 亿元。

(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 (%)
房地产行业	529,337,286.99	437,169,947.04	17.41	3,437.99	5,832.88	减少 33.34 个百分点
进出口贸易	57,466,980.13	56,938,262.88	0.92	-13.45	-13.64	增加 0.22 个百分点
国内贸易	28,477,820.48	27,963,354.65	1.81	15.12	14.16	增加 0.83 个百分点
旅游饮食服务及其他	10,679,265.49	7,672,416.23	28.16	-12.23	-26.70	增加 14.19 个百分点
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	15.37	429.29	389.32	增加 6.91 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	513,407,649.00	429,303,000.41	16.38	81,393.28	68,847.04	增加 15.21 个百分点
物业租赁	15,929,637.99	7,866,946.63	50.61	11.15	16.62	减少 2.32 个百分点
进出口贸易	57,466,980.13	56,938,262.88	0.92	-13.45	-13.64	增加 0.22 个百分点
国内贸易	28,477,820.48	27,963,354.65	1.81	15.12	14.16	增加 0.83 个百分点
旅游饮食服务及其他	10,679,265.49	7,672,416.23	28.16	-12.23	-26.70	增加 14.19 个百分点
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	15.37	429.29	389.32	增加 6.91 个百分点

						个百分点
--	--	--	--	--	--	------

主营业务分行业和分产品情况的说明：

报告期内，公司房地产项目销售结转面积 25,224.97 平方米，结转收入 5.13 亿元，房地产销售业务毛利率为 16.38%，主要系公司公园悦府项目、无锡鸿墅项目销售结转，上年同期基本无房地产项目销售结转（仅京投快线阳光花园项目车位结转），不具可比性。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京	436,602,589.79	8,080.58
宁波	111,154,566.30	-1.57
无锡	78,204,197.00	

3、主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 56,296,910.10 元，占公司销售总额的 8.94%。

4、主要供应商的情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 53,701,933.28 元，占采购总额（不包括房地产业务）的 63.25%。

(三) 核心竞争力分析

- 1、依托股东支持，积极争取轨道物业开发资源，不断提升轨道物业专业开发能力；
- 2、公司“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略定位清晰；
- 3、公司致力于打造品牌，提高产品品质，树立良好的资本市场形象；
- 4、公司持续改进管控体系，规范运作水平不断提高。

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

单位:万元 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	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
中国农业银行	本利丰步步高	7,000.00	2014-12-19	2015-1-15	浮动收益	13.20	7,000.00	13.20	是		否	否	否	
中国农业银行	本利丰•62天	10,000.00	2015-1-16	2015-3-19	浮动收益	69.64	10,000.00	69.64	是		否	否	否	
中国农业银行	本利丰第1057期	10,000.00	2015-4-13	2015-6-12	浮动收益	73.15	10,000.00	73.15	是		否	否	否	
中国农业银行	本利丰•34天	2,000.00	2015-4-23	2015-5-27	浮动收益	7.82	2,000.00	7.82	是		否	否	否	
中国建设银行	保本法人理财产品2015042	10,000.00	2015-2-2	2015-3-9	浮动收益	38.36	10,000.00	38.36	是		否	否	否	
中国建设银行	乾元保本理财	5,000.00	2015-6-10		浮动收益				是		否	否	否	
合计	/	44,000.00	/	/	/	202.17	39,000.00	202.17	/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）														
委托理财的情况说明						2014年4月23日董事会八届二十二次会议、2014年5月15日2013年度股东大会会议审议通过了《关于利用自有闲置流动资金购买短期银行保本理财产品的议案》，2014年12月19日0.7亿元理财产品已在到期日2015年1月15日收回，获得收益13.2万元，该议案审批额度内2015半年度公司累计发生理财金额为3.2亿元，累计实现收益188.97万元；								

2015年4月7日八届三十三次董事会、2015年4月29日2014年度股东大会审议通过了《关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案》，该议案审批额度内2015半年度公司累计发生理财金额为0.5亿元，截止报告日该理财尚未赎回。

(2) 委托贷款情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
上海礼兴酒店有限公司	857.74	1 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	104.07	55.51
上海礼兴酒店有限公司	1,000.00	1 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	121.33	64.71
上海礼兴酒店有限公司	4,500.00	1 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	546.00	91.00
上海礼兴酒店有限公司	1,438.46	1 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	167.34	167.34
上海礼兴酒店有限公司	2,750.00	1 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	333.67	55.61
上海礼兴酒店有限公司	1,426.44	1 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	173.07	28.85
上海礼兴酒店有限公司	5,133.33	2 年期	12%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,249.11	208.19
上海礼兴酒店有限公司	17,755.07	2 年期	12%	日常经营	无	否	是	否	否	否	联营公司	4,255.30	709.22

				营用款									
上海礼兴酒店有限公司	2,500.00	2 年期	12%	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	599.17	99.86
上海礼兴酒店有限公司	1,498.15	2 年期	12%	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	352.56	58.76
上海礼兴酒店有限公司	208.24	2 年期	12%	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	47.76	7.96
上海礼兴酒店有限公司	5,155.00	2 年期	12%	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	1,079.11	1,079.11
上海礼兴酒店有限公司	290.00	1 年期	12%	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	35.28	35.28
上海礼兴酒店有限公司	3,946.00	1 年期	12%	日常经营 营用款	无	否	是	否	否	否	联营公司	480.10	480.10
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,360.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	1,984.84	141.28
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,500.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,223.38	157.85
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	10,000.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,105.28	147.89
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	12,000.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,519.00	-1,334.93
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,800.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,469.81	-1,290.92
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,500.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,396.47	-1,260.21
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	11,000.00	2 年期	11%	日常经营 营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	2,285.56	-1,206.76

开发有限责任公司				营用款									
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	6,600.00	2 年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	1,367.30	-737.84
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	230.00	2 年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	43.01	11.03
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	13,235.67	1 年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	1,472.10	-649.47
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	5,600.00	1 年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	622.84	-368.45
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,750.82	1 年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	177.61	-10.16
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	3,000.00	2 年期	11%	日常经营用款	有	否	是	否	否	否	合营公司	398.75	-18.33
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	20.00	1 年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	1.87	-0.28
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	400.00	1 年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	30.07	-40.17
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	400.00	1 年期	11%	日常经营用款	无	否	是	否	否	否	合营公司	23.34	-19.56

委托贷款情况说明：

以上利率为年利率；委托贷款金额不含尚未结清的委托贷款利息，投资盈亏按合同有效期测算。

上述预期收益为公司应收利息收益，但公司出于谨慎性原则，暂停确认鄂尔多斯项目公司委托贷款利息收入，2015 年 1-6 月因暂停确认利息收入导致公司财务费用增加 5,916.05 万元。

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

(1) 主要子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	23,000.00	772,371.16	48,059.67	-723.71
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	166,964.32	35,590.12	178.47
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	510,733.55	29,542.83	-114.21
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	595,233.77	24,515.52	5,555.52
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	753,910.38	-1,907.55	-1,296.34
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	488,224.43	752.87	-257.14
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	22,065.13	-10,975.85	-2,799.96
宁波华联房地产开发有限公司	房地产开发与经营	2,000.00	18,890.21	3,150.97	18.40
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	酒店管理	1,200.00	36,495.59	-3,774.33	-461.87
无锡惠澄实业发展有限公司	房地产开发与经营	12,000.00	166,823.30	49,810.08	-1,392.74
参股公司：					
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	3,000.00	111,830.05	-19,435.45	-6,590.92
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	146,188.09	-10,936.65	-9,081.59
北京京投阳光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	24,000.00	90,384.61	26,225.46	-53.37

注：涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值。

(2) 股权投资变动情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	股权变动对利润总额的影响	情况说明
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,000.00	20%	0%	562.63	股权转让

(3) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2015 年 1-6 月营业收入	2015 年 1-6 月营业利润	2015 年 1-6 月净利润	原因
北京京投银泰尚德置业有限公司	43,139.90	7,409.36	5,555.52	本期结转收入
北京潭柘投资发展有限公司	9.50	-2,790.25	-2,799.96	基本无收入，主要是期间费用导致亏损
无锡惠澄实业发展有限公司	7,820.42	-1,948.48	-1,392.74	一期售价低系公司进行促销打折销售

(4) 经营业绩变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2015 年 1-6 月净利润	2014 年 1-6 月净利润	增减变动 (%)	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	-723.71	-509.91	不适用	财务费用增加
北京京投万科房地产开发有限公司	178.47	-375.25	不适用	本期实现收入结转，上年同期无收入结转
北京京投银泰尚德置业有限公司	5,555.52	-870.25	不适用	本期实现收入结转，上年同期无收入结转
北京京投兴业置业有限公司	-1,296.34	-681.24	不适用	项目销售广告宣传费增加

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
新里程	207,236.00	在建	1,841.98	196,547.99	-4,409.88
无锡鸿墅	239,055.00	在建	14,802.00	79,768.65	-4,323.58
西华府	843,619.00	在建	9,794.86	593,775.01	19,542.83
公园悦府	902,961.00	在建	40,061.02	699,120.24	22,515.52
琨御府	906,500.00	在建	50,659.88	679,963.21	-3,907.55
潭柘寺 C 地块	895,384.00	前期	42,909.48	467,482.19	-267.13
基石基金	25,150.00		-1,709.14	23,440.86	
合计	4,019,905.00	/	158,360.08	2,740,098.15	/

非募集资金项目情况说明

涉及房地产项目的投入金额:包括已投入尚未支付部分

注: (1) 公司于 2015 年 4 月 7 日召开的第八届董事会第三十三次会议及 2015 年 4 月 29 日召开的 2014 年年度股东大会, 审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》, 公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙), 公司出资额不超过 12,000 万元, 2015 年 7 月支付出资额 4,800 万元。

(2) 北京基石创业投资基金(有限合伙)截至 2015 年 6 月 30 日共计完成投资项目 14 个, 公司收回投资款 1,709.14 万元。

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

报告期内无利润分配。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数(股)	
每 10 股派息数(元)(含税)	
每 10 股转增数(股)	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
本报告期公司无利润分配、无资本公积金转增股本预案。	

三、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

☐适用 ☒不适用

(二) 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

(三) 其他披露事项

1、2015 年 2 月 26 日, 公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押的通知, 中国银泰将其持有的我公司无限售流通股股票 53,000,000 股质押给诺安资产管理有限公司, 质押登记日为 2015 年 2 月 25 日(详见公告临 2015-008)。

2、2015 年 2 月 27 日, 公司收到第二大股东中国银泰关于股权质押解除的通知, 中国银泰质押给上海浦东发展银行股份有限公司北京分行的我公司 7,500 万股无限售流通股股票在中国证券登记结算有限责任公司解除质押, 质押解除登记日为 2015 年 2 月 26 日(详见公告临 2015-009)。

3、2015 年 3 月 10 日, 公司收到股东中国银泰关于终止融资融券业务的通知, 2015 年 3 月 9 日中国银泰终止部分融资融券业务, 从招商证券股份有限公司融资融券信用账户中将我公司无限售条件流通股股票 2,500 万股划转回中国银泰股票账户(详见公告临 2015-011)。

4、2015 年 4 月 1 日，公司收到股东中国银泰关于终止融资融券业务的通知，2015 年 3 月 31 日中国银泰终止融资融券业务，从招商证券股份有限公司融资融券信用账户中将我公司无限售条件流通股股票 3,000 万股划转回中国银泰股票账户（详见公告临 2015-014）。

5、2015 年 4 月 3 日，公司收到股东中国银泰关于股权质押解除的通知，中国银泰质押给诺安资产管理有限公司的我公司 23,000,000 股无限售流通股股票在中国证券登记结算有限责任公司解除质押，质押解除登记日为 2015 年 4 月 2 日（详见公告临 2015-015）。

6、2015 年 4 月 3 日，公司收到股东程少良先生关于股权质押的通知，程少良先生将其持有的我公司无限售流通股股票 23,000,000 股质押给诺安资产管理有限公司，质押登记日为 2015 年 4 月 2 日（详见公告临 2015-016）。

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、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

三、资产交易、企业合并事项

☒适用 ☐不适用

(一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

☒适用 ☐不适用

1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	北京泰和产理有限公司20%股权	2015年5月8日	7,028.00	65.94	562.63	是	协议价格	是	是	不适用	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	华联大厦商业用房344.32平方米	2015年2月28日	354.59		116.68	是	协议价格	是	是	不适用	其他

出售资产情况说明

A、出售资产情况说明

(1) 2015 年 5 月 8 日公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20%股权暨关联交易的议案》，公司与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有京泰祥和 20%的股权转让给杭州银泰，转让价格为 7,028 万元，本次股权转让完成之后，我公司不再持有京泰祥和股权，杭州银泰向我公司支付股权转让价款的 20%，即人民币 1,405.60 万元，剩余 80%的股权转让价款最迟不晚于 2015 年 12 月 21 日支付，即人民币 5,622.40 万元，该股权已完成工商变更登记手续。

(2) 2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，根据协议约定尚未转让部分在 2015 年 1 月 16 日签署《资产转让合同》之补充协议。鉴于《资产转让合同》第六条第 1 款第(2)项对剩余商业用房转让价格的确定明确了具体原则和方法，双方经协商一致同意剩余商业用房按每建筑平方米人民币壹万零贰佰玖拾捌元叁角壹分确定转让单价，即受让上述剩余商业用房面积为 344.32 平米，需向公司支付转让价款总计人民币 354.59 万元，款项已全部收回。

B、以前期间发生的持续到本报告期有进展情况的事项说明

(1) 2014 年 12 月 3 日、12 月 19 日，公司八届二十九次董事会、2014 年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让北京晨枫房地产开发有限公司股权的议案》，截至本报告期末公司此次股权交易已收回的款项合计 62,574.29 万元，尚未收回股权及债权款合计 15,643.57 万元，因未收回款项新增应收利息已收回 595.04 万元，未收回利息 469.39 万元。

(2) 2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权的议案》，2015 年上半年收回债权款 1.60 亿元，未收回债权余额 16,867.01 万元，该债权由宁波东钱湖投资开发有限公司承担连带还款责任，并由宁波东钱湖投资开发有限公司的关联机构提供土地抵押。宁波东钱湖投资开发有限公司为宁波东钱湖旅游度假区管理委员会直属国有全资子公司，具有一定的还款能力。

(3) 2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，京泰祥和系京投置地存续分立的新设公司，京投置地对京泰祥和分立前其他债务仍继续承担连带偿还责任，这部分剩余未偿还部分债务总计 699.67 万元，目前这部分资金已由京泰祥和转入我公司账户，待实际支付时再转回京泰祥和支付。

(4) 2012 年 12 月 7 日、12 月 24 日，公司八届八次董事会、2012 年第五次临时股东大会审议通过了《关于转让北京华安泰投资有限公司股权的议案》，本报告期项目拆迁安置已完成绝大部分工作。截至本报告期末，公司此次股权交易尚未收回的款项合计 14,883.32 万元。目前就项目用地的交付标准正进行协商，待协商一致后就剩余股权转让款、第三方债务清偿款及相应各方应当承担的其他付款进行支付。

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

2010 年 12 月 3 日、12 月 20 日，公司七届二十八次董事会、2010 年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，以上合作期限届满后，2012 年 5 月 11 日、5 月 29 日，公司八届一次董事会、2012 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投

公司以不超过 12% 的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。

2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》拟在合作开发项目外向京投公司申请总额不超过 8.5 亿元、年利率不高于 12% 的流动资金借款。

京投公司提供资金情况如下：

(1) 截至 2015 年 6 月 30 日，公司向京投公司借款余额本息合计 1,482,167.54 万元：

A、往来借款余额为 4,781.17 万元，年利率为 10%；

B、委托贷款余额为 1,472,383.67 万元（其中 985,783.67 万元年利率为 10%、461,450.00 万元年利率 11%、25,150.00 万元年利率为 6.4%）；

C、期末应付利息余额为 5,002.70 万元。

(2) 本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款 56,100.00 万元，展期 652,350.00 万元，本公司偿还京投公司到期贷款 155,340.28 万元，其中偿还京投公司委托贷款 110,016.33 万元，偿还京投公司往来借款 45,323.95 万元。

(3) 本报告期，公司发生应付京投公司利息 80,014.42 万元，支付京投公司利息 79,796.61 万元，支付方式为货币资金，期末未付利息 5,002.70 万元，公司半年度支付京投公司利息占公司全部利息支出的 86.46%。

2、 临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2015 年 5 月 8 日公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20% 股权暨关联交易的议案》，公司与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有京泰祥和 20% 的股权转让给杭州银泰，详见“第五节、重要事项中资产交易、企业合并事项之临时公告未披露或有后续进展的情况-出售资产情况”。

(2) 2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，根据协议约定尚未转让部分在 2015 年 1 月 16 日签署《资产转让合同》之补充协议。详见“第五节、重要事项中资产交易、企业合并事项之临时公告未披露或有后续进展的情况-出售资产情况”。

(3) 2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 80% 股权暨关联交易的议案》，其中涉及的债权债务情况，详见“第五节、重要事项中资产交易、企业合并事项之临时公告未披露或有后续进展的情况-出售资产情况”。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2015 年 4 月 29 日召开 2014 年年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，公司拟与京投公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资基石仲盈，公司出资额不超过 12,000 万元，2015 年 7 月支付出资额 4,800 万元。	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn
2015 年 4 月 29 日股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易》的议案，公司拟与京投公司以组成联合体或其他合作方式参与开发地块的竞标，竞标成功后合资组建项目公司；京投公司为项目公司提供股东借款以	详见上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn

支付部分或全部土地价款，我公司主导项目公司的经营管理，截止本报告期末尚未发生共同竞标事项。

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2013 年 12 月 11 日、12 月 27 日，公司八届二十次董事会、2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 80% 股权暨关联交易的议案》，将持有京泰祥和 80% 的股权转让给杭州银泰；2015 年 5 月 8 日公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20% 股权暨关联交易的议案》，将持有京泰祥和 20% 的股权转让给杭州银泰，涉及债权债务情况，详见“第五节、重要事项中资产交易、企业合并事项之临时公告未披露或有后续进展的情况-出售资产情况”。

(2) 2015 年 4 月 7 日、2015 年 4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》，对联合营企业借款、担保情况如下：

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2015 年预计金额	2015 年 1-6 月发生额
提供借款	上海礼兴酒店有限公司	60,000.00	37,912.24
	北京京投阳光房地产开发有限公司	20,000.00	-
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	130,000.00	5,570.82
	合计	210,000.00	43,483.06
提供担保	关联人	2015 年预计担保金额	2015 年 1-6 月担保发生额
	上海礼兴酒店有限公司	30,000.00	-

A、上海礼兴：本报告期公司向上海礼兴提供借款本金（含置换到期贷款）合计 37,912.24 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 49,658.54 万元。

B、京投阳光：本报告期公司未向京投阳光提供借款；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 22,729.67 万元。

C、鄂尔多斯项目公司：本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款本金（含置换到期贷款）合计 5,570.82 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额合计 108,086.09 万元，基于谨慎性原则，公司 2014 年 12 月 31 日对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提减值准备 8,438.45 万元，从 2015 年 1 月 1 日起暂停确认对鄂尔多斯项目公司委托贷款利息收入。

D、本报告期末发生为上海礼兴担保事项。2014 年公司 为上海礼兴在中国银行上海闸北支行 90,000 万元贷款提供担保，担保金额为 90,000 万元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20% 的部分（最高本金余额为人民币 18,000 万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额 80,549.79 万元，担保期限为 2014 年 9 月 25 日至 2023 年 12 月 31 日。

(五) 其他

(1) 2014 年 4 月 23 日、5 月 15 日，公司八届二十二次董事会、2013 年度股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》、《关于公司拟向控股股东申请借款和担保暨关联交易的议案》，股东大会同意公司向中国证券监督管理委员会申请向社会公众投资者公开发行票面总额不超过人民币 8.6 亿元（含 8.6 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券，上述债券由京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《关于京投银泰股份有限公司本次公司债券的不可撤销担保函》。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为 1%，2015 年 7 月公司发行债券 7.79 亿元，2015 年 7 月已支付担保费 779 万元。

(2) 公司控股子公司北京京投兴业置业有限公司(下称“兴业置业”)分别于 2013 年、2014 年通过公开招标方式确定海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建、F2 公建混合住宅(配建公共租赁住房)五标段、七标段、八标段三个标段的工程总承包中标单位为北京城建集团有限责任公司(下称“城建集团”)。三个标段工程总承包合同金额总计 71,158 万元。依据城建集团下属公司北京城建设计发展集团股份有限公司(下称“城建设计集团”)改制上市相关批复文件,城建集团提出将原合同转让给城建设计集团,需兴业置业与城建集团、城建设计集团共同签署上述三个标段的《补充协议书-变更承包人协议书》(下称“补充协议”),工程承包人由城建集团变更为城建设计集团,除承包人变更外,原合同约定的其他权利义务未发生变化。城建设计集团为公司的关联法人。补充协议已于 2015 年 6 月 25 日签署。

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

(1) 托管情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35% 股权	178,756.74	2014 年 9 月	2015 年 8 月	0		0	是	母 公 司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49% 股权	369,416.09	2014 年 9 月	2015 年 8 月	0		0	是	母 公 司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49% 股权	291,664.55	2014 年 9 月	2015 年 8 月	0		0	是	母 公 司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49% 股权	239,229.97	2014 年 10 月	2015 年 8 月	0		0	是	母 公 司

托管情况说明

公司与京投公司合作项目,在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》,此后每年签署《股权托管协议之补充协议》,涉及京投公司托管股权事宜经双方协商,托管股权全部权利中的占有权、使用权,不包括处置权、收益权等其他权利。

托管资产涉及金额以本报告期末资产总额乘以京投公司持股比例计算。

2、 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店	90,000.00	2014 年 9 月 1 日	2014 年 9 月	2023 年 12 月 31 日	连带责任	否	否	0	是	是	联营

公司		有限公 司			25日	日	担保						公 司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							90,000.00						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）							449,300.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								539,300.00					
担保总额占公司净资产的比例（%）								308.36%					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								539,300.00					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）								539,300.00					

担保情况说明：

2012年5月11日、5月29日，公司八届一次董事会、2012年第一次临时股东大会再次审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》。

2014年4月23日、5月15日，公司八届二十二次董事会、2013年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》，2014年12月8日、12月24日公司八届三十次董事会、2014年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整公司2014年度对外担保授权额度的议案》。

2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》。

A、公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行9亿元贷款提供担保，担保金额为9亿元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币18,000万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额80,549.79万元，担保期限为2014年9月25日至2023年12月31日，同时本公司以上海礼兴27.5%股权为本笔贷款提供质押担保。

B、全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权为瀛德置业向交通银行北京海淀支行35亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为247,809万元，担保期限为2014年11月21日至2017年11月21日。

C、公司以宁波华联2号楼B1、B2车库为全资子公司外贸公司向通商银行宁波分行2,800万元借款提供抵押担保，抵押期限为2013年6月17日至2016年6月17日，同时提供连带责任担保，担保期限为2014年8月21日至2015年8月20日。

D、公司以宁波市中山东路93号、181号部分房产为全资子公司外贸公司向中信银行宁波分行3,000万元借款提供抵押担保，抵押期限为2012年2月17日至2017年2月17日，同时提供连带责任担保，担保期限为2012年1月16日至2017年1月16日，截至本报告期末已提款2,000万元，其余款项尚未提取。

E、公司为全资子公司外贸公司向恒丰银行宁波分行3,500万元借款提供连带责任担保，担保期限为2013年3月13日至2016年3月13日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产（华联3#楼（即恒泰大厦）6、17层）为外贸公司向恒丰银行宁波分行3,500万元借款提供抵押担保，抵押期限为2013年3月13日至2016年3月13日。

F、全资子公司京投置地为京投银泰置业向北京市保障性住房建设投资中心5亿元委托贷款提供连带责任担保，担保期限为2014年12月25日至2016年12月25日。

G、公司为子公司无锡惠澄向昆仑信托有限责任公司的4亿元信托贷款提供担保，截至本报告期末贷款余额为32,000万元，担保期限为2013年8月7日至2015年8月6日，同时无锡惠澄以

锡惠国用(2011)第 0268 号土地使用权为本笔借款提供抵押担保。此笔贷款已于 2015 年 7 月 7 日偿还,担保已解除。

另:上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保;截至 2015 年 6 月 30 日,本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 280,318.17 万元;京投置地以持有的京投万科 80%股权、京投阳光 49%股权以及本公司以持有潭柘投资 100%股权作为质押为本公司提供担保,本公司向京投公司取得借款 85,000.00 万元,期限 2 年,本报告期末贷款余额为 69,000.00 万元,担保期限为 2013 年 12 月 23 日至 2015 年 12 月 23 日。

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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺(详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。	承诺时间:2008 年 10 月 22 日; 期限:长期有效。	否	是		
	解决同业竞争	中国银泰	中国银泰在非公开发行股票过程中,就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺(详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容)。	承诺时间:2007 年 10 月 22 日; 期限:长期有效。	否	是		

八、聘任、解聘会计师事务所情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

十、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

十一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和有关法律法规的相关规定要求，结合公司实际情况，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，自觉履行信息披露义务，维护全体股东利益，提升企业规范运作水平。公司“三会”运作规范，股东大会、董事会、监事会权责明确、各司其职、相互制衡。公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范的相关要求。

十二、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

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、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2015 年 7 月 15 日、2015 年 7 月 31 日，公司第九届董事会第三次会议及公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次回购股份相关事宜的议案》。公司拟在回购资金总额不超过人民币 5,920 万元、回购股份价格不超过 8 元/股的前提下，最大回购股份数量不超过 740 万股，占公司总股本约 1%，具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。截至本半年度报告披露日，公司回购股票数量为 0 股。

(二) 限售股份变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	26,581
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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	
北京市基础设施投资有限公司	0	220,800,000	29.81	0	无		国有法人
程少良	153,929,736	153,929,736	20.78	0	质押	23,000,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	-153,929,736	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
中国农业银行一大成创新成长混合型证券投资基金	26,733,238	26,733,238	3.61	0	无		未知
大成价值增长证券投资基金	12,216,891	12,216,891	1.65	0	无		未知
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	5,743,717	5,743,717	0.78	0	无		未知

招商银行股份有限公司—博时沪港深优质企业灵活配置混合型证券投资基金	5,613,140	5,613,140	0.76	0	无		未知
汇天泽投资有限公司	5,439,993	5,439,993	0.73	0	无		未知
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,159,687	5,159,687	0.70	0	无		未知
宁波市银河综合服务管理中心	0	4,280,100	0.58	0	无		其他

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
北京市基础设施投资有限公司	220,800,000	人民币普通股	220,800,000
程少良	153,929,736	人民币普通股	153,929,736
中国银泰投资有限公司	30,000,000	人民币普通股	30,000,000
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	26,733,238	人民币普通股	26,733,238
大成价值增长证券投资基金	12,216,891	人民币普通股	12,216,891
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	5,743,717	人民币普通股	5,743,717
招商银行股份有限公司—博时沪港深优质企业灵活配置混合型证券投资基金	5,613,140	人民币普通股	5,613,140
汇天泽投资有限公司	5,439,993	人民币普通股	5,439,993
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,159,687	人民币普通股	5,159,687
宁波市银河综合服务管理中心	4,280,100	人民币普通股	4,280,100
上述股东关联关系或一致行动的说明	除程少良先生与中国银泰投资有限公司属于一致行动人外，未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

其他情况说明：

2015年7月17日、7月20日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份1,433,300股，占公司总股本的0.19%。本次增持前，京投公司持有本公司股份220,800,000股，占公司总股本的29.81%；本次增持后，京投公司持有本公司股份222,233,300股，占公司总股本的30.00%。基于对公司目前价值的判断及未来发展的信心，本着共同促进资本市场平稳健康发展的社会责任，根据《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》（证监发〔2015〕51号）的要求，京投公司计划自2015年7月23日起12个月内，按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定，通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，累计增持比例不超过当前公司已发行总股本的2%（不含本次已增持股份）。截至本半年度报告披露日，京投公司尚未继续增持公司股份。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

☐适用 ☒不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(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情况

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
程少良	副董事长兼总裁	0	153,929,736	153,929,736	协议转让

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨海飞	董事	离任	任职期满
高一轩	董事	选举	股东大会选举
李存慧	独立董事	离任	任职期满
丁慧平	独立董事	选举	股东大会选举

三、其他说明

1、2015 年 7 月 8 日公司收到公司副董事长、总裁程少良先生的《辞职报告》，程少良先生因个人原因，向公司董事会辞去公司董事、副董事长、董事会战略委员会委员、董事会提名委员会委员、总裁职务，不再担任公司任何职务。其辞职自《辞职报告》送达公司董事会时生效。

2、2015 年 7 月 14 日公司第九届董事会第二次会议审议通过《关于聘任公司总裁的议案》，同意聘任高一轩先生为公司总裁。任期自本议案审议通过之日起至 2018 年 5 月 7 日止。

3、2015 年 7 月 14 日公司第九届董事会第二次会议审议通过《关于选举公司副董事长的议案》，选举高一轩先生为公司第九届董事会副董事长。

第九节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

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	1,388,073,407.55	2,263,658,725.95
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	七、2	300,000.00	
应收账款	七、3	7,563,406.49	38,880,684.49
预付款项	七、4	178,343,241.99	251,653,899.01
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	876,519,370.84	1,217,640,804.62
买入返售金融资产			
存货	七、6	24,256,758,655.53	23,109,800,035.22
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	1,815,194,296.11	1,140,286,656.52
流动资产合计		28,522,752,378.51	28,021,920,805.81
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	234,582,405.41	251,673,800.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	118,455,143.30	185,487,452.95
投资性房地产	七、10	236,409,785.83	243,262,895.31
固定资产	七、11	56,752,213.96	55,441,065.80
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、12	4,155,140.78	4,782,492.72
开发支出			
商誉	七、13	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、14	14,047,631.35	11,010,898.47
递延所得税资产	七、15	173,776,966.44	129,741,753.04
其他非流动资产	七、16	322,497,973.36	745,515,463.37
非流动资产合计		1,172,281,000.93	1,638,519,562.16
资产总计		29,695,033,379.44	29,660,440,367.97
流动负债：			
短期借款	七、17	146,300,000.00	960,800,000.00
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、18	955,246,990.71	1,184,393,830.69
预收款项	七、19	7,794,061,173.68	5,627,242,025.44
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、20	15,899,928.54	59,525,881.94
应交税费	七、21	121,988,228.56	265,886,229.88
应付利息	七、22	81,077,700.82	80,484,684.14
应付股利	七、23	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	七、24	720,050,245.92	1,369,850,120.24
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	七、25	10,049,285,806.25	10,368,615,375.00
其他流动负债			
流动负债合计		19,886,549,837.26	19,919,437,910.11
非流动负债：			
长期借款	七、26	7,675,708,393.75	7,526,734,625.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、27	3,157,603.13	2,997,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、28	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债	七、15	18,518,399.10	
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,737,164,395.98	7,569,512,228.13
负债合计		27,623,714,233.24	27,488,950,138.24

所有者权益			
股本	七、29	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、30	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、31	105,914,142.29	105,914,142.29
一般风险准备			
未分配利润	七、32	574,484,900.26	693,768,864.53
归属于母公司所有者权益合计		1,748,958,013.34	1,868,241,977.61
少数股东权益		322,361,132.86	303,248,252.12
所有者权益合计		2,071,319,146.20	2,171,490,229.73
负债和所有者权益总计		29,695,033,379.44	29,660,440,367.97

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

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		17,193,525.41	581,461,062.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			378,985.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、1	912,926,860.92	1,233,789,646.97
存货		1,558,569.13	1,558,569.13
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,547,351,229.32	1,240,888,844.24
流动资产合计		2,479,030,184.78	3,058,077,107.71
非流动资产:			
可供出售金融资产		234,563,605.41	251,655,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、2	686,578,761.56	703,709,306.46
投资性房地产		101,443,001.65	105,333,810.12
固定资产		37,047,634.21	34,684,798.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,847,192.49	3,264,583.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		17,830,773.43	17,886,443.40
其他非流动资产		508,973,769.67	819,015,463.37
非流动资产合计		1,589,284,738.42	1,935,549,405.57
资产总计		4,068,314,923.20	4,993,626,513.28
流动负债:			
短期借款		1,123,500,000.00	1,783,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		658,082.02	658,082.02
预收款项		918,219.24	851,022.80
应付职工薪酬		9,259,695.24	24,628,154.30
应交税费		16,908,354.11	45,692,429.93
应付利息		15,957,408.36	10,504,169.45
应付股利		2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款		194,555,601.56	238,748,067.91
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		690,000,000.00	850,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,054,397,123.31	2,957,221,689.19
非流动负债：			
长期借款		271,500,000.00	271,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		311,462,603.13	311,462,603.13
负债合计		2,365,859,726.44	3,268,684,292.32
所有者权益：			
股本		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		105,914,142.29	105,914,142.29
未分配利润		518,384,939.30	540,871,963.50
所有者权益合计		1,702,455,196.76	1,724,942,220.96
负债和所有者权益总计		4,068,314,923.20	4,993,626,513.28

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并利润表
2015 年 1—6 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		629,603,954.39	118,385,352.56
其中:营业收入	七、33	629,603,954.39	118,385,352.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		727,948,268.15	226,872,359.77
其中:营业成本	七、33	531,745,466.25	108,262,028.99
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、34	33,098,828.93	9,489,642.64
销售费用	七、35	34,997,609.82	25,999,128.07
管理费用	七、36	47,343,606.76	42,753,224.26
财务费用	七、37	74,908,935.04	37,577,627.60
资产减值损失	七、38	5,853,821.35	2,790,708.21
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、39	6,024,248.38	-56,255,875.25
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		397,957.34	-56,255,875.25
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		-92,320,065.38	-164,742,882.46
加:营业外收入	七、40	487,652.27	237,876.86
其中:非流动资产处置利得		160,661.30	37,071.65
减:营业外支出	七、41	294,964.44	560,062.33
其中:非流动资产处置损失		33,760.56	160,721.80
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-92,127,377.55	-165,065,067.93
减:所得税费用	七、42	8,043,705.98	-5,355,773.22
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		-100,171,083.53	-159,709,294.71
归属于母公司所有者的净利润		-119,283,964.27	-139,079,469.25
少数股东损益		19,112,880.74	-20,629,825.46
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		-100,171,083.53	-159,709,294.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		-119,283,964.27	-139,079,469.25
归属于少数股东的综合收益总额		19,112,880.74	-20,629,825.46
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	十八、2	-0.16	-0.19
(二) 稀释每股收益(元/股)	十八、2	-0.16	-0.19

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表

2015 年 1—6 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	十七、3	7,221,311.29	3,615,343.18
减:营业成本	十七、3	4,825,431.40	2,981,760.06
营业税金及附加		3,197,726.90	8,112,629.15
销售费用			
管理费用		27,571,930.48	21,984,732.41
财务费用		47,566,956.25	-7,621,840.88
资产减值损失		-234,920.14	183,397.13
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)	十七、4	53,149,455.10	-55,488,755.01
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		659,448.20	-55,488,755.01
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-22,556,358.50	-77,514,089.70
加:营业外收入		77,085.05	37,071.65
其中:非流动资产处置利得		71,585.05	37,071.65
减:营业外支出		20,000.00	158,706.95
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-22,499,273.45	-77,635,725.00
减:所得税费用		-12,249.25	-41,405.53
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-22,487,024.20	-77,594,319.47
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		-22,487,024.20	-77,594,319.47
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:田振清

主管会计工作负责人:贾卫平

会计机构负责人:谢雪林

合并现金流量表

2015 年 1—6 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		2,838,736,632.80	1,674,459,843.00
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		20,046,688.73	34,626,743.43
收到其他与经营活动有关的现金	七、43	47,515,342.04	10,685,581.12
经营活动现金流入小计		2,906,298,663.57	1,719,772,167.55
购买商品、接受劳务支付的现金		1,026,477,689.11	566,300,059.66
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		81,962,947.27	63,073,092.23
支付的各项税费		504,837,200.63	256,538,364.26
支付其他与经营活动有关的现金	七、43	58,826,342.32	95,224,912.15
经营活动现金流出小计		1,672,104,179.33	981,136,428.30
经营活动产生的现金流量净额	七、44	1,234,194,484.24	738,635,739.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		174,135,554.59	180,727,636.44
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			179,848.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,655,914.10	
收到其他与投资活动有关的现金	七、43	365,749,175.40	160,000,000.00
投资活动现金流入小计		543,540,644.09	340,907,485.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,002,318.68	13,348,695.83
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			75,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、43	54,501,023.12	72,865,346.27
投资活动现金流出小计		62,503,341.80	161,664,042.10
投资活动产生的现金流量净额		481,037,302.29	179,243,443.06

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		1,122,000,000.00	3,921,950,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、43	5,000,000.00	35,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,127,000,000.00	3,956,950,000.00
偿还债务支付的现金		2,106,855,800.00	3,276,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		922,926,043.08	926,947,235.53
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、43	683,151,402.99	313,590,830.83
筹资活动现金流出小计		3,712,933,246.07	4,517,038,066.36
筹资活动产生的现金流量净额		-2,585,933,246.07	-560,088,066.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		95,761.59	93,238.94
五、现金及现金等价物净增加额		-870,605,697.95	357,884,354.89
加：期初现金及现金等价物余额		2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
六、期末现金及现金等价物余额		1,372,988,235.26	1,464,248,497.44

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

2015 年 1—6 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		3,736,224.26	3,590,343.18
收到的税费返还			17,987,435.14
收到其他与经营活动有关的现金		9,629,937.05	51,817,606.86
经营活动现金流入小计		13,366,161.31	73,395,385.18
购买商品、接受劳务支付的现金		152,974.76	227,761.31
支付给职工以及为职工支付的现金		27,378,161.38	22,510,226.47
支付的各项税费		33,491,545.87	11,706,373.65
支付其他与经营活动有关的现金		71,464,540.04	75,064,443.33
经营活动现金流出小计		132,487,222.05	109,508,804.76
经营活动产生的现金流量净额		-119,121,060.74	-36,113,419.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		174,135,554.59	180,727,636.44
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,655,914.10	177,750.00
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		371,749,175.40	578,999,136.29
投资活动现金流入小计		549,540,644.09	759,904,522.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,770,991.45	933,592.83
投资支付的现金			75,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		76,236,874.99	267,293,626.95
投资活动现金流出小计		80,007,866.44	343,677,219.78
投资活动产生的现金流量净额		469,532,777.65	416,227,302.95
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		50,000,000.00	1,185,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	1,185,450,000.00
偿还债务支付的现金		870,000,000.00	1,634,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		93,783,261.47	53,188,192.99
支付其他与筹资活动有关的现金		895,992.40	1,586,000.00
筹资活动现金流出小计		964,679,253.87	1,689,274,192.99
筹资活动产生的现金流量净额		-914,679,253.87	-503,824,192.99
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		-564,267,536.96	-123,710,309.62
加: 期初现金及现金等价物余额		581,461,062.37	187,331,698.79
六、期末现金及现金等价物余额		17,193,525.41	63,621,389.17

法定代表人: 田振清

主管会计工作负责人: 贾卫平

会计机构负责人: 谢雪林

合并所有者权益变动表
2015 年 1—6 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	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-119,283,964.27	19,112,880.74	-100,171,083.53
（一）综合收益总额											-119,283,964.27	19,112,880.74	-100,171,083.53
（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	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		574,484,900.26	322,361,132.86	2,071,319,146.20

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	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											2,180,868.97	－92,407,254.26	－90,226,385.29
（一）综合收益总额											25,144,974.48	167,835,145.29	192,980,119.77
（二）所有者投入和减少资本												－260,242,399.55	－260,242,399.55

1. 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												-260,242,399.55	-260,242,399.55
(三) 利润分配										-22,964,105.51			-22,964,105.51
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-22,964,105.51			-22,964,105.51
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表
2015 年 1—6 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	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-22,487,024.20	-22,487,024.20
（一）综合收益总额										-22,487,024.20	-22,487,024.20
（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	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	518,384,939.30	1,702,455,196.76

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	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	690,928,357.37	1,874,998,614.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	690,928,357.37	1,874,998,614.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-150,056,393.87	-150,056,393.87
（一）综合收益总额										-127,092,288.36	-127,092,288.36
（二）所有者投入和减少资本											
1. 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										-22,964,105.51	-22,964,105.51
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-22,964,105.51	-22,964,105.51

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	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

三、公司基本情况

1. 公司概况

京投银泰股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于 1992 年 9 月以募集方式设立，企业法人营业执照注册号为 330200000007765。1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。

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

2007 年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每 10 股送 2 股），转增后本公司股本为 282,251,731 股。根据本公司 2008 年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241 号文核准，本公司于 2009 年 3 月非公开发行 A 股股票 211,600,000 股（面值人民币 1 元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有本公司 29.81% 的股份，成为本公司的第一大股东。2010 年，根据本公司 2009 年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每 10 股转增 5 股），转增后总股本为 740,777,597 股。2015 年 7 月 17 日、7 月 20 日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 1,433,300 股，占公司总股本的 0.19%，增持后，京投公司持有本公司股份 222,233,300 股，占公司总股本的 30.00%。

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

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

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

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 8 月 24 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本报告期纳入合并财务报表范围的子公司共计 20 家，合并范围未发生变化，详见附注九、在其他主体中的权益。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

公司对自 2015 年 6 月 30 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来 12 个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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：

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求，真实完整地反映了本公司 2015 年 6 月 30 日的财务状况及合并财务状况以及 2015 年半年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的列报和披露要求。

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

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

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的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按

照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

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

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

(2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

(3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价/资本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（2）外币财务报表折算

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

10. 金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

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

(2) 金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

持有至到期投资

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

应收款项

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

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(3) 金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 衍生金融工具

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

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

(5) 金融工具的公允价值

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

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(6) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

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

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

可供出售金融资产

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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

(7) 金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

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

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）		
组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
合并范围内关联方应收款项组合	资产类型	其他方法
存在结算期的应收款项组合	资产类型	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
----	-------------	--------------

1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	15	15
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50

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

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

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

12. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

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

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

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

13. 划分为持有待售资产

(1) 持有待售

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

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

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

③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

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

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量，并列报为“划分为持有待售的资产”。持有待售的处置组中的负债，列报为“划分为持有待售的负债”。

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

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

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

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

③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

14. 长期股权投资

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

(1) 初始计量投资成本确定

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

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的

价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

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

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见“五、13. 划分为持有待售资产”。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见“五、20. 长期资产减值”会计政策。

15. 投资性房地产

(1) 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

(3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见“五、20. 长期资产减值”。

(4) 投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。(出售、转让收入确认在其他业务收入、账面价值转入其他业务成本，相关税费计入营业税金及附加)。

16. 固定资产

(1). 确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输工具	年限平均法	5	5	19.5
固定资产装修	年限平均法	5	0	20
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5	33.33—19.50

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“五、20. 长期资产减值”。

(5) 其他说明

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

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

17. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、20. 长期资产减值”。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

19. 无形资产

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

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

无形资产计提资产减值方法见“五、20. 长期资产减值”。

20. 长期资产减值

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

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

22. 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

23. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

1) 住房公积金

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

2) 奖金计划

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

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

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

24. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

25. 收入**(1) 销售商品**

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

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

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

26. 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

（5）于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

28. 租赁

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

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日, 本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用。

29. 其他重要的会计政策和会计估计

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

(1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

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

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

(2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

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

①固定资产预计可使用年限和预计残值

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

②商誉减值

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

③递延所得税资产的确认

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

④坏账准备

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

⑤存货的跌价准备

公司的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

30. 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

(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	应税收入	17%、6%、3%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	按土地增值额或预售收入预征	超率累进税率或预征率 1-3%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

纳税主体名称	所得税税率
宁波银泰广告有限公司	20%

除子公司宁波银泰广告有限公司（以下简称“银泰广告”）所得税税率为 20%以外，本公司及其余子公司所得税税率均为 25%。

2. 税收优惠

银泰广告应纳税所得额小于 30 万元，从业人数不超过 100 人，资产总额不超过 3,000 万元，符合小型微利企业标准，按 20%的税率计缴所得税。

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	126,295.81	66,563.63
人民币	126,295.81	66,563.63
银行存款	1,372,338,849.92	2,243,257,481.49
人民币	1,372,185,787.94	2,243,229,960.25
美元	153,061.98	27,521.24
其他货币资金	15,608,261.82	20,334,680.83

人民币	15,608,261.82	20,334,680.83
合计	1,388,073,407.55	2,263,658,725.95
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金期末余额中受限资金为 15,085,172.29 元，其中质押定期存款 14,000,000.00 元，远期结汇保证金 30,500.00 元，银行按揭保证金 929,672.29 元以及公务卡保证金 125,000.00 元。

2、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	300,000.00	
商业承兑票据		
合计	300,000.00	

期末公司银行承兑票据不存在质押。

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	8,279,238.50	100.00	715,832.01	8.65	7,563,406.49	40,603,433.66	100.00	1,722,749.17	4.24	38,880,684.49
其中：账龄组合	7,512,564.50	90.74	715,832.01	9.53	6,796,732.49	23,390,907.66	57.61	1,722,749.17	7.37	21,668,158.49
存在结算期的组合	766,674.00	9.26			766,674.00	17,212,526.00	42.39			17,212,526.00

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	8,279,238.50	/	715,832.01	/	7,563,406.49	40,603,433.66	/	1,722,749.17	/	38,880,684.49

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	6,756,556.10	337,827.81	5%
1 年以内小计	6,756,556.10	337,827.81	5%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	756,008.40	378,004.20	50%
合计	7,512,564.50	715,832.01	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
存在结算期的组合	766,674.00		
合计	766,674.00		

(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-1,006,917.16 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	期末余额占应收账款总额的比例 (%)
宁波三汇石化有限公司	非关联方	3,096,800.00	1 年以内	37.40
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO., LTD	非关联方	1,440,139.00	1 年以内	17.39
自然人 1	非关联方	716,008.40	1 年以内	8.65
自然人 2	非关联方	579,727.00	1 年以内	7.00
宁波佳仁塑料有限公司	非关联方	503,300.00	1 年以内	6.08
合计		6,335,974.40		76.52

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	61,911,107.99	34.72	133,642,821.04	53.10
1 至 2 年	1,200,000.00	0.67	14,219,503.97	5.65
2 至 3 年	12,640,560.00	7.09	16,500,000.00	6.56
3 年以上	102,591,574.00	57.52	87,291,574.00	34.69
合计	178,343,241.99	100.00	251,653,899.01	100.00

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:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	8,939,800.00	2-3 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		72,591,574.00	3 年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	1,200,000.00	1-2 年	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		3,000,000.00	2-3 年	
		4,000,000.00	3 年以上	
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	1,000,000.00	3 年以上	开发保证金
合计		115,731,374.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺	非关联方	8,939,800.00	2-3 年	5.01	未达到结算条件

镇人民政府		72,591,574.00	3年以上	40.70	的土地征用及拆迁补偿费
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3年以上	14.02	项目建设款
北京思源兴业房地产经纪有限公司	非关联方	22,243,318.00	1年以内	12.47	销售代理未结算
中煤建设集团工程有限公司	非关联方	19,600,000.00	1年以内	10.99	未达到结算条件的项目工程款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	1,200,000.00	1-2年	0.67	未达到结算条件的土地征用及拆迁补偿费
		3,000,000.00	2-3年	1.68	
		4,000,000.00	3年以上	2.24	
合计		156,574,692.00		87.78	

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	953,096,482.46	100.00	76,577,111.62	8.03	876,519,370.84	1,287,357,177.73	100.00	69,716,373.11	5.42	1,217,640,804.62
其中：账龄组合	179,864,644.58	18.87	76,577,111.62	42.57	103,287,532.96	176,780,182.07	13.73	69,716,373.11	39.44	107,063,808.96
存在结算期的组合	773,231,837.88	81.13			773,231,837.88	1,110,576,995.66	86.27			1,110,576,995.66

单项 金额 不重 大但 单独 计提 坏账 准备 的其 他应 收款										
合计	953,096,482.46	/	76,577,111.62	/	876,519,370.84	1,287,357,177.73	/	69,716,373.11	/	1,217,640,804.62

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			
其中：1 年以内分项			
1 年内	10,139,962.38	506,998.12	5%
1 年以内小计	10,139,962.38	506,998.12	5%
1 至 2 年	7,960,833.17	1,194,124.99	15%
2 至 3 年	20,019,786.75	4,003,957.36	20%
3 年以上	141,744,062.28	70,872,031.15	50%
合计	179,864,644.58	76,577,111.62	/

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

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例（%）	计提理由
存在结算期的组合	773,231,837.88			无回收风险
合计	773,231,837.88			

存在结算期的其他应收款明细：

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	坏账准备
北京京投阳光房地产开发有限公司	227,296,705.32	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	168,670,119.45	
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	161,129,623.56	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	56,224,000.00	

北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
应收出口退税	4,754,180.40	
北京银泰置业有限公司	1,275,360.00	
其他	48,609.01	
合计	773,231,837.88	

(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 6,860,738.51 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

☒ 适用 ☐ 不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
出口退税	4,754,180.40	15,022,990.69
代垫项目开发款及代垫费用	118,970,363.89	116,278,336.27
资金拆借本金及利息	558,954,248.47	800,284,348.15
股权转让款	208,199,440.00	294,963,600.00
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	12,218,249.70	10,807,902.62
合计	953,096,482.46	1,287,357,177.73

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

☒ 适用 ☐ 不适用

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
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	53,482,845.67	1 年以内	5.61	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	46,792,778.00	1-2 年	4.91	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	90,831,532.07	2-3 年	9.53	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	36,189,549.58	3 年以上	3.80	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借利息	21,856,699.56	1 年以内	2.29	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借本金及利息	146,813,419.89	1-2 年	15.40	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	股权转让款	95,325,440.00	1 年以内	10.00	

盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借本金及利息	65,804,183.56	1 年以内	6.90	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫开发款	1,462,728.00	1-2 年	0.15	219,409.20
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫开发款	18,838,226.82	2-3 年	1.98	3,767,645.36
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫开发款	89,221,052.06	3 年以上	9.36	44,610,526.03
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金	92,183,240.14	3 年以上	9.67	
合计	/	758,801,695.35	/	79.60	48,597,580.59

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

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
原材料						
在产品						
库存商品	15,507,263.72	1,518,555.08	13,988,708.64	3,205,864.62	1,518,555.08	1,687,309.54
周转材料	107,120.09		107,120.09	75,784.87		75,784.87
消耗性生物资产	556,641.33		556,641.33	530,881.33		530,881.33
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	617,100,928.06		617,100,928.06	497,013,617.39		497,013,617.39
开发成本	23,625,005,257.41		23,625,005,257.41	22,610,492,442.09		22,610,492,442.09
合计	24,258,277,210.61	1,518,555.08	24,256,758,655.53	23,111,318,590.30	1,518,555.08	23,109,800,035.22

(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	
原材料						
在产品						
库存商品	1,518,555.08					1,518,555.08
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合计	1,518,555.08					1,518,555.08

说明：经过测算公司存货未发生减值，鸿墅项目一期售价低系公司进行促销打折销售。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鸿墅项目	204,198,674.25	46,754,489.10	92,518,074.52	158,435,088.83
新里程项目	128,970,487.45	3,354,166.66		132,324,654.11
西华府项目	850,017,386.69	65,775,520.72		915,792,907.41
公园悦府项目	804,378,076.46	246,977,825.35		1,051,355,901.81
琨御府项目	945,285,317.70	198,993,809.96		1,144,279,127.66
潭柘寺 C 地块项目	41,250,342.17	242,537,852.23		283,788,194.40
合计	2,974,100,284.72	804,393,664.02	92,518,074.52	3,685,975,874.22

注: 本期确认资本化金额的资本化率为 9.48%。

(4) 开发产品

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
阳光花园项目	2010 年	10,847,524.44		130,889.20	10,716,635.24	
新里程项目	2013 年	15,284,131.52		5,832,053.76	9,452,077.76	
公园悦府项目	2014 年	469,160,856.08		323,936,025.92	145,224,830.16	
西华府项目	2014 年	1,721,105.35		-2,983,181.57	4,704,286.92	
鸿墅项目	2015 年		549,390,311.08	102,387,213.10	447,003,097.98	
合计		497,013,617.39	549,390,311.08	429,303,000.41	617,100,928.06	

注: 西华府项目开发产品本期变动数为销售退回。

(5) 开发成本

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
已开发项目:						
新里程项目	2011.10	2015.09	207,236.00	1,335,524,146.60	1,316,434,171.83	
鸿墅项目	2013.01	2019.12	239,055.00	787,710,731.15	1,195,856,403.02	
西华府项目	2013.10	2016.12	843,619.00	4,664,749,261.75	4,567,309,283.00	
公园悦府项目	2013.12	2015.11	902,961.00	5,415,662,575.06	5,024,694,763.70	
琨御府项目	2014.01	2015.12	906,500.00	6,748,440,911.99	6,259,134,401.72	
拟开发项目:						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
潭柘寺 C 地块项目	2015.09	2016.12	895,384.00	4,671,481,371.36	4,245,627,159.32	

合计			3,994,755.00	23,625,005,257.41	22,610,492,442.09
----	--	--	--------------	-------------------	-------------------

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

期末存货抵押账面价值为 6,960,723,700.18 元，详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

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
委托贷款	1,170,563,814.24	752,084,941.18
预缴税款	590,484,823.70	316,541,555.52
未抵扣进项税	4,145,658.17	1,660,159.82
银行理财产品	50,000,000.00	70,000,000.00
合计	1,815,194,296.11	1,140,286,656.52

其他说明

(1) 期末委托贷款明细：

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	委贷损失准备	年利率(%)
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,073,964,849.74	6,896,085.93	1,080,860,935.67	84,384,536.63	11.00
上海礼兴酒店有限公司	162,086,335.52	12,001,079.68	174,087,415.20		12.00
合计	1,236,051,185.26	18,897,165.61	1,254,948,350.87	84,384,536.63	/

注：公司对鄂尔多斯项目公司提供长期委托贷款本金余额 859,900,000.00 元重分类至其他流动资产的将于 2016 年 3 月 31 日到期，公司基于谨慎性原则对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提减值准备 84,384,536.63 元。

(2) 公司理财产品均系保本产品。

8、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						

按公允价值计量的						
按成本计量的	236,262,405.41	1,680,000.00	234,582,405.41	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00
合计	236,262,405.41	1,680,000.00	234,582,405.41	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京基石创业投资基金(有限合伙)	251,500,000.00		17,091,394.59	234,408,605.41					43.08	
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00	1,680,000.00			1,680,000.00	14.00	
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00			95,000.00					19.00	
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00			60,000.00					0.05	
宁波市甬联辰汽车服务有限公司	18,800.00			18,800.00					1.88	
合计	253,353,800.00		17,091,394.59	236,262,405.41	1,680,000.00			1,680,000.00	/	

(3). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	1,680,000.00		1,680,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	1,680,000.00		1,680,000.00

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司											
小计											
二、联营企业											
上海礼兴酒店有限公司											
北京京投阳光房地产开发有限公司	121,493,192.19			-3,038,048.89						118,455,143.30	
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	63,994,260.76		64,653,708.96	659,448.20						0.00	
小计	185,487,452.95		64,653,708.96	-2,378,600.69						118,455,143.30	
合计	185,487,452.95		64,653,708.96	-2,378,600.69						118,455,143.30	

其他说明

(1) 鄂尔多斯项目公司、上海礼兴酒店有限公司按权益法核算后长期股权投资余额已减记为零，本期继续亏损，具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

(2) 权益法下确认的投资损益含内部交易事项调整。

(3) 长期股权投资质押情况详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

10、投资性房地产

√适用 □不适用

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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	310,696,930.83	911,291.47	311,608,222.30
2. 本期增加金额	121,112.01		121,112.01
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他	121,112.01		121,112.01

3. 本期减少金额	2,829,414.36		2,829,414.36
(1) 处置	2,829,414.36		2,829,414.36
(2) 其他转出			
4. 期末余额	307,988,628.48	911,291.47	308,899,919.95
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	68,119,254.66	226,072.33	68,345,326.99
2. 本期增加金额	4,959,725.53	13,010.49	4,972,736.02
(1) 计提或摊销	4,959,725.53	13,010.49	4,972,736.02
3. 本期减少金额	827,928.89		827,928.89
(1) 处置	827,928.89		827,928.89
(2) 其他转出			
4. 期末余额	72,251,051.30	239,082.82	72,490,134.12
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	235,737,577.18	672,208.65	236,409,785.83
2. 期初账面价值	242,577,676.17	685,219.14	243,262,895.31

注 1：本期计提的折旧和摊销额为 4,972,736.02 元。

注 2：期末投资性房地产抵押的账面价值为 108,482,033.85 元，详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

11、 固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	固定资产装修	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	63,719,746.03	25,265,500.90	1,500,000.00	12,702,303.87	103,187,550.80
2. 本期增加金额		3,737,200.00		1,372,253.62	5,109,453.62
(1) 购置		3,737,200.00		1,372,253.62	5,109,453.62

(2)在建工程转入					
(3)企业合并增加					
3. 本期减少金额		1,377,510.16		439,064.50	1,816,574.66
(1)处置或报废		1,377,510.16		439,064.50	1,816,574.66
4. 期末余额	63,719,746.03	27,625,190.74	1,500,000.00	13,635,492.99	106,480,429.76
二、累计折旧					
1. 期初余额	20,069,402.16	17,250,960.34	1,500,000.00	7,561,615.68	46,381,978.18
2. 本期增加金额	920,936.04	1,529,119.30		1,202,349.93	3,652,405.27
(1)计提	920,936.04	1,529,119.30		1,202,349.93	3,652,405.27
3. 本期减少金额		1,308,634.65		362,039.82	1,670,674.47
(1)处置或报废		1,308,634.65		362,039.82	1,670,674.47
4. 期末余额	20,990,338.20	17,471,444.99	1,500,000.00	8,401,925.79	48,363,708.98
三、减值准备					
1. 期初余额	1,364,506.82				1,364,506.82
2. 本期增加金额					
(1)计提					
3. 本期减少金额					
(1)处置或报废					
4. 期末余额	1,364,506.82				1,364,506.82
四、账面价值					
1. 期末账面价值	41,364,901.01	10,153,745.75		5,233,567.20	56,752,213.96
2. 期初账面价值	42,285,837.05	8,014,540.56		5,140,688.19	55,441,065.80

注 1：本期计提的折旧额为 3,652,405.27 元。

注 2：期末固定资产抵押的账面价值为 30,629,251.42 元，详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
定都峰茶室	4,768,921.00	报批报建手续未完成

12、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	电脑软件	出租车营运权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	822,936.00	5,766,589.30	5,800,000.00	12,389,525.30
2. 本期增加金额		102,564.10		102,564.10
(1) 购置		102,564.10		102,564.10
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	822,936.00	5,869,153.40	5,800,000.00	12,492,089.40
二、累计摊销				
1. 期初余额	355,234.04	2,864,429.03	4,387,369.51	7,607,032.58
2. 本期增加金额	8,229.36	528,337.88	193,348.80	729,916.04
(1) 计提	8,229.36	528,337.88	193,348.80	729,916.04
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	363,463.40	3,392,766.91	4,580,718.31	8,336,948.62
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	459,472.60	2,476,386.49	1,219,281.69	4,155,140.78
2. 期初账面价值	467,701.96	2,902,160.27	1,412,630.49	4,782,492.72

注：本期摊销额为 729,916.04 元。

13、商誉

√适用 □不适用

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

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

注：商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22 商誉，经测试本期无需计提减值准备，截至 2015 年 6 月 30 日止，商誉净值为 11,603,740.50 元。

14、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地租赁费摊销	1,199,999.80	1,204,405.00	450,367.12		1,954,037.68
装修费摊销	8,238,898.65		675,571.68		7,563,326.97
绿化工程支出摊销	1,572,000.02	892,000.00	133,733.32		2,330,266.70
售楼处租金摊销		3,000,000.00	800,000.00		2,200,000.00
合计	11,010,898.47	5,096,405.00	2,059,672.12		14,047,631.35

15、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

√适用 □不适用

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	32,357,355.43	8,089,338.89	33,190,388.00	8,297,597.05
内部交易未实现利润	13,283,657.08	3,320,914.27	11,621,812.72	2,905,453.18
可抵扣亏损	43,609,177.88	10,902,294.47	17,247,944.32	4,311,986.08
固定资产折旧(年限)	1,558,111.72	389,527.93	1,558,111.72	389,527.93
应付及预收款项	564,519,563.52	141,129,890.88	415,245,508.82	103,811,377.20
预计负债	39,780,000.00	9,945,000.00	39,780,000.00	9,945,000.00
其他可抵扣差异			323,246.40	80,811.60
合计	695,107,865.63	173,776,966.44	518,967,011.98	129,741,753.04

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
应纳税暂时性差异	74,073,596.40	18,518,399.10		
合计	74,073,596.40	18,518,399.10		

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	133,713,716.79	127,270,243.55
可抵扣亏损	220,660,410.55	164,342,912.37
合计	354,374,127.34	291,613,155.92

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

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015		765,697.82	
2016	1,403,437.92	1,403,437.92	
2017	23,225,353.20	23,408,267.89	
2018	65,559,240.12	65,738,083.15	
2019	72,596,552.26	73,027,425.59	
2020	57,875,827.05		
合计	220,660,410.55	164,342,912.37	/

16、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

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

公司对上海礼兴酒店有限公司提供的长期委托贷款本金为 322,497,973.36 元，年利率 12%。

17、短期借款

√适用 □不适用

(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	13,300,000.00	17,800,000.00
抵押借款	133,000,000.00	243,000,000.00
保证借款		700,000,000.00
信用借款		
合计	146,300,000.00	960,800,000.00

短期借款分类的说明：

用于质押、抵押的资产详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用 期末不存在已逾期未偿还的短期借款。

18、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	918,853,797.53	1,136,736,903.45
货款	3,238,539.17	25,870,765.50
销售佣金	2,190,503.61	8,125,379.53
保修款	2,286,717.33	2,117,478.21
其他	28,677,433.07	11,543,304.00
合计	955,246,990.71	1,184,393,830.69

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国新兴保信建设总公司	856,734.92	未到结算期
北京京城中水有限责任公司	355,200.00	未到结算期
南安市乐普艺术陶瓷有限公司	318,926.67	未到结算期
万科物业发展有限公司	245,094.79	未到结算期
北京奥克兰防水工程有限责任公司	240,645.40	未到结算期
合计	2,016,601.78	/

19、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	7,760,659,356.00	5,613,657,105.00
预收租金	5,494,597.40	6,080,027.67
货款	25,169,498.01	6,196,668.31
其他	2,737,722.27	1,308,224.46
合计	7,794,061,173.68	5,627,242,025.44

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
新里程项目预收房款	670,063,757.00	未达到收入确认条件
西华府项目预收房款	804,070,894.00	未达到收入确认条件
合计	1,474,134,651.00	/

(3) 预收账款中主要项目预售房产收款情况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预计总可售面积（万平方米）	期末预售面积（万平方米）	预售比例（%）
新里程项目	1,104,708,562.00	857,410,013.00	2015.09	14.19	11.29	79.56
鸿墅项目	26,633,386.00	59,759,106.00	2015.06	37.91	1.54	4.06
西华府项目	2,444,104,569.00	1,969,727,070.00	2016.12	51.00	9.14	17.92
公园悦府项目	339,662,646.00	184,140,175.00	2015.11	38.73	8.19	21.15
琨御府项目	3,845,550,193.00	2,542,620,741.00	2015.12	28.64	6.78	23.67
合计	7,760,659,356.00	5,613,657,105.00		170.47	36.94	/

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

20、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

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	59,171,047.68	46,221,974.92	90,139,798.47	15,253,224.13
二、离职后福利-设定提存计划	354,834.26	5,079,250.52	4,968,447.43	465,637.35
三、辞退福利		1,345,883.14	1,164,816.08	181,067.06
四、一年内到期的其他福利				

合计	59,525,881.94	52,647,108.58	96,273,061.98	15,899,928.54
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

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	57,754,695.80	36,123,117.33	79,535,640.56	14,342,172.57
二、职工福利费		3,565,616.92	3,565,616.92	
三、社会保险费	196,285.60	2,866,547.97	2,796,769.28	266,064.29
其中: 医疗保险费	168,586.20	2,477,107.67	2,415,817.47	229,876.40
工伤保险费	12,761.80	204,715.16	199,447.64	18,029.32
生育保险费	14,937.60	184,725.14	181,504.17	18,158.57
四、住房公积金	120,434.00	3,205,465.00	3,287,123.00	38,776.00
五、工会经费和职工教育经费	670,795.59	320,966.72	416,914.41	574,847.90
六、短期带薪缺勤	428,836.69	140,260.98	537,734.30	31,363.37
七、短期利润分享计划				
合计	59,171,047.68	46,221,974.92	90,139,798.47	15,253,224.13

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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	337,530.30	4,806,462.53	4,703,786.33	440,206.50
2、失业保险费	17,303.96	272,787.99	264,661.10	25,430.85
3、企业年金缴费				
合计	354,834.26	5,079,250.52	4,968,447.43	465,637.35

21、 应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	36,474.10	21,085.00
营业税	15,213,414.21	24,957,196.49
企业所得税	51,958,528.26	169,079,452.62
个人所得税	739,328.07	253,031.05
城市维护建设税	1,098,117.54	1,671,848.45
房产税	15,093.69	8,179.44
土地使用税	362,458.50	362,458.50
教育费附加	719,309.17	1,098,342.20
土地增值税	51,517,770.72	66,727,377.48
其他税费	327,734.30	1,707,258.65
合计	121,988,228.56	265,886,229.88

22、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	54,066,853.50	50,260,768.11
短期借款应付利息	227,769.74	2,091,307.54
企业间的拆借利息	26,783,077.58	28,132,608.49
合计	81,077,700.82	80,484,684.14

重要的已逾期未支付的利息情况：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

本公司不存在已逾期未支付利息的情况。

23、 应付股利☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年末支付的应付股利，应披露未支付原因：

法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利。

24、 其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款及其他	55,735,131.61	501,866,750.73
非关联方往来款及其他	623,219,996.34	849,540,735.55
保证金押金	13,841,430.87	15,207,462.69
代收代扣款项	27,253,687.10	3,235,171.27
合计	720,050,245.92	1,369,850,120.24

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款☒适用 ☐不适用

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京万科企业有限公司	49,533,464.26	往来款
北京市基础设施投资有限公司	47,811,720.11	往来拆借款
合计	97,345,184.37	/

25、 1年内到期的非流动负债☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	10,049,285,806.25	10,368,615,375.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	10,049,285,806.25	10,368,615,375.00

其他说明：

- (1) 用于质押、抵押的资产详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。
(2) 期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

26、长期借款

√适用 □不适用

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,478,090,000.00	2,931,980,000.00
抵押借款	2,565,208,393.75	2,237,234,625.00
保证借款		
信用借款	2,632,410,000.00	2,357,520,000.00
合计	7,675,708,393.75	7,526,734,625.00

其他说明，包括利率区间：

- A. 长期借款年利率为从 5.18%至 10.00%；
B. 期末不存在已到期未偿还的长期借款；
C. 用于质押、抵押的资产详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

27、长期应付款

√适用 □不适用

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
出租车司机押金	2,815,000.00	2,975,000.00
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
合计	2,997,603.13	3,157,603.13

28、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	39,780,000.00	39,780,000.00	
合计	39,780,000.00	39,780,000.00	/

29、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	740,777,597.00						740,777,597.00

30、 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）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	4,151,586.40			4,151,586.40
合计	327,781,373.79			327,781,373.79

31、 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	105,914,142.29			105,914,142.29
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	105,914,142.29			105,914,142.29

32、 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	693,768,864.53	691,587,995.56
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	693,768,864.53	691,587,995.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-119,283,964.27	-139,079,469.25
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		22,964,105.51
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	574,484,900.26	529,544,420.80

33、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入、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	625,961,353.09	529,743,980.80	118,263,802.56	108,262,028.99
其他业务	3,642,601.30	2,001,485.45	121,550.00	
合计	629,603,954.39	531,745,466.25	118,385,352.56	108,262,028.99

(2) 主营业务（分业务）

单位：元 币种：人民币

业务名称	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	529,337,286.99	437,169,947.04	14,961,512.96	7,368,598.53
进出口贸易	57,466,980.13	56,938,262.88	66,398,319.38	65,930,993.77
国内贸易	28,477,820.48	27,963,354.65	24,736,882.17	24,495,255.97
旅游餐饮服务及其他	10,679,265.49	7,672,416.23	12,167,088.05	10,467,180.72
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	118,263,802.56	108,262,028.99

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	513,407,649.00	429,303,000.41	630,000.00	622,656.20
物业租赁	15,929,637.99	7,866,946.63	14,331,512.96	6,745,942.33
进出口贸易	57,466,980.13	56,938,262.88	66,398,319.38	65,930,993.77
国内贸易	28,477,820.48	27,963,354.65	24,736,882.17	24,495,255.97
旅游餐饮服务及其他	10,679,265.49	7,672,416.23	12,167,088.05	10,467,180.72
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	118,263,802.56	108,262,028.99

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
北京	436,602,589.79	329,077,772.29	5,337,060.40	5,682,413.94
宁波	111,154,566.30	98,278,995.41	112,926,742.16	102,579,615.05
无锡	78,204,197.00	102,387,213.10		
合计	625,961,353.09	529,743,980.80	118,263,802.56	108,262,028.99

注：无锡鸿墅项目一期售价低系公司进行促销打折销售。

(5) 主要房地产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	本期发生额	结转面积（平方米）
公园悦府项目	431,398,971.00	14,757.22
新里程项目	7,895,370.00	359.42
鸿墅项目	78,204,197.00	10,225.83

(6) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
宁波三汇石化有限公司	24,786,500.00	3.94
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO., LTD	11,660,972.11	1.85
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	11,548,987.99	1.83

宁波浙国美电器有限公司	5,900,000.00	0.94
宁波东宙塑胶有限公司	2,400,450.00	0.38
合计	56,296,910.10	8.94

34、 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	29,598,328.17	8,233,099.54
城市维护建设税	1,633,284.51	580,762.45
教育费附加	1,483,863.44	416,004.25
土地增值税	249,545.33	
水利基金	102,588.52	251,324.24
其他	31,218.96	8,452.16
合计	33,098,828.93	9,489,642.64

35、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及推广费	19,622,560.51	13,311,024.43
销售人员薪酬	4,118,044.06	2,933,367.97
房租水电供暖物业费	3,801,483.35	4,067,125.84
手续费（代理费）	2,724,062.36	1,074,254.00
业务招待费	293,022.99	238,930.84
办公费	524,720.92	1,722,907.50
差旅交通费	70,382.00	58,363.60
车辆使用费	113,484.00	150,620.00
通讯及网络费	225,899.28	182,978.38
折旧费	94,497.69	23,580.54
其他	3,409,452.66	2,235,974.97
合计	34,997,609.82	25,999,128.07

36、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	20,691,145.94	14,421,402.45
业务招待费	6,564,695.43	5,751,838.26
房租水电供暖物业费	3,208,547.02	3,804,295.85
折旧费及摊销费	4,219,130.17	4,557,184.10
费用性税金	228,075.25	991,230.55
中介服务费	3,958,552.95	1,955,164.02
办公费	1,419,793.71	1,281,925.02
会议费	377,130.40	154,726.70
车辆使用费	1,706,600.62	2,026,813.61
差旅交通费	1,228,225.30	1,614,535.56
其他	3,741,709.97	6,194,108.14
合计	47,343,606.76	42,753,224.26

37、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	128,282,569.77	160,004,564.63
利息收入	-54,426,106.78	-124,563,753.94
汇兑收益	-677,674.33	-305,266.88
手续费及其他	1,730,146.38	2,442,083.79
合计	74,908,935.04	37,577,627.60

38、资产减值损失

√适用 □不适用

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	5,853,821.35	2,790,708.21
二、存货跌价损失		
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	5,853,821.35	2,790,708.21

39、投资收益

√适用 □不适用

(1) 投资收益明细表

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	397,957.34	-56,255,875.25
处置长期股权投资产生的投资收益	5,626,291.04	0.00
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		
合计	6,024,248.38	-56,255,875.25

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
北京京投阳光房地产开发有限公司	-261,490.86	-767,120.24	
上海礼兴酒店有限公司		-54,321,669.67	超额亏损，长期股权投资账面价值减记至零
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	659,448.20	-1,167,085.34	
合计	397,957.34	-56,255,875.25	

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

单位：元 币种：人民币

被处置单位全称	本期发生额
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,626,291.04
合计	5,626,291.04

40、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	160,661.30	37,071.65	160,661.30
其中：固定资产处置利得	160,661.30	37,071.65	160,661.30
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	11,700.00	148,600.00	11,700.00
其他	315,290.97	52,205.21	315,290.97
合计	487,652.27	237,876.86	487,652.27

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
专项奖励基金(政府奖励款)		140,000.00	
参展补贴	10,900.00	8,600.00	与收益相关
其他	800.00		与收益相关
合计	11,700.00	148,600.00	/

41、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	33,760.56	160,721.80	33,760.56
其中：固定资产处置损失	33,760.56	160,721.80	33,760.56
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	200,000.00	230,000.00	200,000.00
其他	61,203.88	169,340.53	61,203.88
合计	294,964.44	560,062.33	294,964.44

42、 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	33,560,520.28	14,063,193.25
递延所得税费用	-25,516,814.30	-19,418,966.47
合计	8,043,705.98	-5,355,773.22

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-92,127,377.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	-23,031,844.38
子公司适用不同税率的影响	-14,527.33
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	182,341.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,990,302.85
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	28,233,405.00
其他-以前年度息差转回纳税差异影响数	-415,461.09
归属于合营企业和联营企业的损益	99,489.34
所得税费用	8,043,705.98

43、 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
政府补助	11,700.00	148,600.00
收往来款	8,315,132.73	3,093,744.65
代收代付客户契税及专项维修基金	21,926,359.24	940,189.52
收押金	4,493,367.09	2,214,463.11
利息收入	11,979,430.57	3,394,514.72
备用金等	789,352.41	894,069.12
合计	47,515,342.04	10,685,581.12

(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
付现费用	54,575,089.72	51,471,366.67
付往来款	1,950,300.20	36,723,960.57
代收代扣款项	1,685,978.39	4,200,584.66

付押金保证金	389,239.39	2,488,557.92
备用金等	225,734.62	340,442.33
合计	58,826,342.32	95,224,912.15

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆借资金及利息	295,749,175.40	160,000,000.00
委托理财产品到期	70,000,000.00	
合计	365,749,175.40	160,000,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	4,501,023.12	72,865,346.27
购买委托理财产品	50,000,000.00	
合计	54,501,023.12	72,865,346.27

(5). 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
质押存单解冻	5,000,000.00	5,000,000.00
收到拆借资金		30,000,000.00
合计	5,000,000.00	35,000,000.00

(6). 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
归还拆借资金	675,863,591.43	273,000,000.00
融资财务顾问费及手续费	7,287,811.56	5,202,630.83
支付借款保证金		35,388,200.00
合计	683,151,402.99	313,590,830.83

44、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	-100,171,083.53	-159,709,294.71
加：资产减值准备	5,853,821.35	2,790,708.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,625,141.29	9,036,412.17
无形资产摊销	729,916.04	654,618.45
长期待摊费用摊销	2,059,672.12	1,075,571.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-1,671,329.37	123,650.15

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）	86,888,365.61	40,935,877.82
投资损失（收益以“－”号填列）	-6,024,248.38	56,255,875.25
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-44,035,213.40	-19,418,966.47
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	18,518,399.10	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-434,770,277.64	-665,717,206.70
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-230,370,549.80	-180,424,327.03
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,928,561,870.85	1,653,032,820.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,234,194,484.24	738,635,739.25
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	1,372,988,235.26	1,464,248,497.44
减：现金的期初余额	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-870,605,697.95	357,884,354.89

(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	1,372,988,235.26	2,243,593,933.21
其中：库存现金	126,295.81	66,563.63
可随时用于支付的银行存款	1,372,338,849.92	2,243,257,481.49
可随时用于支付的其他货币资金	523,089.53	269,888.09
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	1,372,988,235.26	2,243,593,933.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

45、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15,085,172.29	注 1
存货	6,960,723,700.18	注 2
固定资产	30,629,251.42	注 3

投资性房地产	108,482,033.85	注 4
长期股权投资	569,055,143.30	注 5
合计	7,683,975,301.04	

其他说明：

注 1：货币资金期末受限余额为 1,508.52 万元，系银行按揭保证金 92.97 万元、远期结汇保证金 3.05 万元、公务卡保证金 12.50 万元及质押定期存单 1400.00 万元。本公司之子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司（以下简称“外贸公司”）质押定期存单中 1,400.00 万元为外贸公司的短期借款 1,330.00 万元提供质押。

注 2：存货受限余额为 696,072.37 万元。

(1) 本公司之子公司无锡惠澄实业发展有限公司（以下简称“无锡惠澄”）以锡惠国用(2011)第 0268 号土地使用权（账面价值为 7,190.69 万元）作为抵押物的一年内到期的长期借款余额为 32,000.00 万元。2015 年 7 月 7 日本笔信托贷款全部清偿，担保同时解除。

(2) 本公司之子公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）以京丰国用（2013 出）第 00164 号和京丰国用（2013 出）第 00165 号土地使用权（账面价值为 132,777.31 万元）作为抵押物的长期借款余额为 98,070.84 万元，一年内到期的长期借款余额为 10,594.91 万元。

(3) 本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司（以下简称“尚德置业”）以京昌国用（2013 出）第 00156 号土地使用权及在建项目（账面价值为 556,104.37 万元）作为抵押物的长期借款余额为 145,000.00 万元。

注 3：固定资产受限账面净值为 3,062.93 万元。本公司以华联 2 号楼 B1 及华联 2 号楼 B2（账面价值为 3,062.93 万元）作为抵押物为外贸公司 2,800.00 万元短期借款提供抵押担保。

注 4：投资性房地产的受限余额 10,848.20 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“宁波华联”）以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层（账面价值为 5,299.27 万元）作为抵押物的长期借款余额为 13,450.00 万元，一年内到期的长期借款余额为 1,000.00 万元。

(2) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 6、17 层（账面价值为 1,976.68 万元）作为抵押物为外贸公司 3,500.00 万元短期借款提供抵押担保。

(3) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层（账面价值为 2,569.19 万元）作为抵押物的短期借款余额为 5,000.00 万元。

(4) 本公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产（账面价值为 1,003.06 万元）作为抵押物为外贸公司 2,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

注 5：长期股权投资的受限余额 56,905.51 万元，其中合并抵消的对子公司的长期股权投资的金额为 45,060.00 万元。

(1) 本公司之子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）以持有的京投银泰置业 50%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 61,700.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的尚德置业 51%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 241,450.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投兴业置业有限公司（以下简称“兴业置业”）51%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 188,283.67 万元。

(4) 本公司以京投置地持有的北京京投万科房地产开发有限公司（以下简称“京投万科”）80%股权、北京京投阳光房地产开发有限公司（以下简称“京投阳光”）49%股权及本公司持有的北京潭柘投资发展有限公司（以下简称“潭柘投资”）100%股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 69,000.00 万元。

(5) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投瀛德置业有限公司 51%股权作为质押的长期借款余额为 247,809.00 万元。

(6) 本公司以持有的上海礼兴酒店有限公司（以下简称“上海礼兴”）27.50%的股权为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 9 亿元贷款提供担保质押，截至本报告期末贷款余额为 80,549.79 万元。

46、 外币货币性项目

√适用 □不适用

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			153,061.98
其中：美元	25,036.31	6.1136	153,061.98
应收账款			1,441,233.33
其中：美元	235,742.17	6.1136	1,441,233.33

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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	
北京京投万科房地产开发有限公司(注1)	北京	北京	房地产		80.00	设立
北京京投银泰置业有限公司(注2)	北京	北京	房地产		50.00	设立
北京京投银泰尚德置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51.00	设立
北京京投兴业置业有限公司(注3)	北京	北京	房地产		51.00	设立
北京潭柘投资发展有限公司	北京	北京	房地产	100.00		设立
北京山行者户外运动有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
北京京西弘扬文化传媒有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
北京嘉禾盛景农业发展有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00		设立
北京京投瀛德置业有限公司(注3)	北京	北京	服务业		51.00	设立
北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60.00	设立
宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	宁波	进出口	90.00	10.00	设立
京投银泰(宁波)物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100.00		设立
宁波宁华出租汽车有限公司	宁波	宁波	客运		100.00	设立
宁波银泰广告有限公司	宁波	宁波	服务业		100.00	设立
北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	北京	服务业		100.00	设立
北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100.00		收购
慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	慈溪	房地产	100.00		收购
无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理	100.00		收购
无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100.00	收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

注2：2011年9月，京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（下称“合作开发协议”）第四条约定：项目公司的注册资本为1亿元，各方出资比例为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%）分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3,500万元，2014年4月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。根据京投银泰置业有限公司章程规定，公司设董事会成员5人，其中京投置地提名3名董事，京投公司提名1名董事，北京万科提名1名董事，董事会决议须经不低于4/5董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，

京投公司将持有的京投银泰置业 35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业 80%的表决权。

注 3：京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业的股权签订了《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》。2014 年 10 月，京投公司与京投置地就京投公司持有的瀛德置业的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业各 49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业 100%的表决权。

(2). 重要的非全资子公司

单位：万元 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
北京京投万科房地产开发有限公司	20.00	46.40		6,853.43
北京京投银泰置业有限公司	50.00	-57.10		14,771.41
北京京投银泰尚德置业有限公司	49.00	2,722.20		12,012.61
北京京投兴业置业有限公司	49.00	-635.20		-934.70
北京京投瀛德置业有限公司	49.00	-126.00		-130.89

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
详见附注九、1、（1）企业集团的构成。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 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
北京京投万科房地产开发有限公司	165,208.33	1,755.99	166,964.32	131,374.20	0.00	131,374.20	156,908.42	1,615.51	158,523.93	123,112.27		123,112.27
北京京投银泰置业有限公司	506,209.06	4,524.49	510,733.55	383,119.88	98,070.84	481,190.72	526,251.62	3,648.79	529,900.41	439,969.91	60,273.46	500,243.37
北京京投银泰尚德置业有限公司	594,502.13	731.63	595,233.76	423,866.40	146,851.84	570,718.24	587,517.72	413.31	587,931.03	418,971.03	150,000.00	568,971.03
北京京投兴业置业有限公司	746,665.35	7,245.03	753,910.38	755,817.94	0.00	755,817.94	701,946.89	4,807.15	706,754.04	707,365.25		707,365.25
北京京投瀛德置业有限公司	487,890.97	333.46	488,224.43	1,571.56	485,900.00	487,471.56	432,447.93	1.48	432,449.41	1,639.40	429,800.00	431,439.40

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
北京京投万科房地产开发有限公司	789.54	178.47	178.47	15,341.42	0.00	-375.25	-375.25	14,125.14
北京京投银泰置业有限公司	-428.29	-114.21	-114.21	14,446.11	0.00	-89.44	-89.44	58,813.78
北京京投银泰尚德置业有限公司	43,139.90	5,555.52	5,555.52	37,240.14	0.00	-870.25	-870.25	24,389.73
北京京投兴业置业有限公司	0.00	-1,296.34	-1,296.34	82,608.87	0.00	-681.24	-681.24	-11,891.38
北京京投瀛德置业有限公司	0.00	-257.14	-257.14	-19,218.60	0.00	0.00	0.00	0.00

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		权益法
二、联营企业						

上海礼兴酒店有限公司	上海	上海	建造、经营及管理 宾馆, 物业管理	27.50		权益法
北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售 自行开发的商品房		49.00	权益法

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:
无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司
流动资产	1, 118, 260, 401. 09	1, 117, 840, 691. 36
其中: 现金和现金等价物	476, 957. 38	1, 358, 080. 76
非流动资产	40, 105. 61	82, 339. 11
资产合计	1, 118, 300, 506. 70	1, 117, 923, 030. 47
流动负债	452, 755, 044. 30	416, 468, 338. 52
非流动负债	859, 900, 000. 00	829, 900, 000. 00
负债合计	1, 312, 655, 044. 30	1, 246, 368, 338. 52
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-194, 354, 537. 60	-128, 445, 308. 05
按持股比例计算的净资产份额	-95, 233, 723. 42	-62, 938, 200. 94
调整事项	-496, 458. 47	-496, 458. 47
--商誉		
--内部交易未实现利润	-496, 458. 47	-496, 458. 47
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	65, 391, 393. 23	58, 504, 265. 30
所得税费用		
净利润	-65, 909, 229. 55	-59, 432, 405. 39
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-65, 909, 229. 55	-59, 432, 405. 39
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司
流动资产	56,426,235.91	897,678,243.93	39,097,024.28	834,038,884.62
非流动资产	1,405,454,680.64	6,167,842.90	1,443,079,650.76	2,033,545.34
资产合计	1,461,880,916.55	903,846,086.83	1,482,176,675.04	836,072,429.96
流动负债	632,603,139.99	641,591,517.80	685,321,205.35	388,251,005.79
非流动负债	938,644,254.53	0	815,390,680.29	181,900,772.66
负债合计	1,571,247,394.52	641,591,517.80	1,500,711,885.64	570,151,778.45
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-109,366,477.97	262,254,569.03	-18,535,210.60	265,920,651.51
按持股比例计算的净资产份额	-60,151,562.88	128,504,738.82	-10,194,365.83	130,301,119.24
调整事项	-14,527,852.43	-10,049,595.52	-14,773,393.60	-8,807,927.05
—商誉				
—内部交易未实现利润	-14,527,852.43	-10,049,595.52	-14,773,393.60	-8,807,927.05
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值		118,455,143.30	0	121,493,192.19
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	97,634,170.91	38,051,426.00	83,753,042.99	0
净利润	-90,815,883.29	-533,654.83	-98,766,672.12	-1,563,357.54
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-90,815,883.29	-533,654.83	-98,766,672.12	-1,563,357.54
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

无

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
-------------	--------------	-------------------------	-------------

合营企业：			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	63,434,659.41	32,295,522.48	95,730,181.89
小计	63,434,659.41	32,295,522.48	95,730,181.89
联营企业：			
上海礼兴酒店有限公司	24,967,759.43	49,948,735.81	74,916,495.24
小计	24,967,759.43	49,948,735.81	74,916,495.24
合计	88,402,418.84	82,244,258.29	170,646,677.13

(6). 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(7). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

1、市场风险

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

1.1 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期借款、长期借款有关。2015年6月30日，本公司84.65%的计息借款按固定利率计息，利率变动对净利润影响有限。

1.2 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之子公司外贸公司以美元进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。2015年6月30日，资产或负债为美元余额情况详见附注七、46外币货币性项目，但因外币资产、外币负债余额较小以及占本公司2015年6月30日的资产总额、负债总额的比例较小，该外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生的影响十分有限。

2、信用风险

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

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对应收账款、其他应收款余额进行持续监控，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因应收账款和其他应收账款产生的信用风险敞口量化数据详见附注七、3及附注七、5。本报告期公司已对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提的减值准备详见附注七、7其他流动资产。

本公司及本公司的子公司仅对合并范围内子公司及联营企业提供财务担保，担保面临的风险敞口详见附注十二、5、(4)关联担保情况，本公司管理层认为因关联担保事项所承担的信用风险较低。

3、流动性风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

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

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

金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

(1) 金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	1 年以内（含 1 年）	1-2 年（含 2 年）	2-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
货币资金	1,388,073,407.55				1,388,073,407.55
应收账款	7,185,402.29			378,004.20	7,563,406.49
其他应收款	307,143,322.46	200,372,906.07	162,986,454.22	206,016,688.09	876,519,370.84
其他流动资产	1,220,563,814.24				1,220,563,814.24
可供出售金融资产				234,582,405.41	234,582,405.41
其他非流动资产		322,497,973.36			322,497,973.36

接上表：

项目	期初余额				
	1 年以内（含 1 年）	1-2 年（含 2 年）	2-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
货币资金	2,263,658,725.95				2,263,658,725.95
应收账款	37,366,680.29		1,136,000.00	378,004.20	38,880,684.49
其他应收款	547,018,094.90	456,400,967.95	146,774,744.58	67,446,997.19	1,217,640,804.62
其他流动资产	822,084,941.18				822,084,941.18
可供出售金融资产				251,673,800.00	251,673,800.00
其他非流动资产		745,515,463.37			745,515,463.37

1.1. 金融负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				
	1 年以内（含 1 年）	1-2 年（含 2 年）	2-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
短期借款	146,300,000.00				146,300,000.00
应付账款	858,332,831.59	93,565,125.44	2,337,458.47	1,011,575.21	955,246,990.71
应付利息	81,077,700.82				81,077,700.82

其他应付款	587,227,236.09	62,697,426.45	5,305,424.30	64,820,159.08	720,050,245.92
一年内到期的非流动负债	10,049,285,806.25				10,049,285,806.25
长期借款		2,442,708,393.75	5,124,500,000.00	108,500,000.00	7,675,708,393.75
长期应付款				3,157,603.13	3,157,603.13

接上表：

项目	期初余额				
	1 年以内（含 1 年）	1-2 年（含 2 年）	2-3 年（含 3 年）	3 年以上	合计
短期借款	960,800,000.00				960,800,000.00
应付账款	1,179,375,712.86	1,141,208.39	314,372.14	3,562,537.30	1,184,393,830.69
应付利息	80,484,684.14				80,484,684.14
其他应付款	652,617,062.37	10,988,296.37	43,694,726.40	662,550,035.10	1,369,850,120.24
一年内到期的非流动负债	10,368,615,375.00				10,368,615,375.00
长期借款		1,342,734,625.00	5,798,000,000.00	386,000,000.00	7,526,734,625.00
长期应付款				2,997,603.13	2,997,603.13

十一、公允价值的披露

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司不存在以公允价值计量的金融资产、金融负债。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

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(%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	8,315,867.3	29.81	29.81

本企业的母公司情况的说明

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为田振清。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2015 年 7 月 17 日、7 月 20 日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 1,433,300 股，占公司总股本的 0.19%。本次增持前，京投公司持有本公司股份 220,800,000 股，占公司总股本的 29.81%；本次增持后，京投公司持有本公司股份 222,233,300 股，占公司总股本的 30.00%。基于对公司目前价值的判断及未来发展的信心，本着共同促进资本市场平稳健康发展的社会责任，根据《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》（证监发〔2015〕51 号）的要求，京投公司计划自 2015 年 7 月 23 日起 12 个月内，按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定，通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，累计增持比例不超过当前公司已发行总股本的 2%（不含本次已增持股份）。截至本半年度报告披露日，京投公司尚未继续增持公司股份。

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 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	合营企业
上海礼兴酒店有限公司	联营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	联营企业

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京银泰置业有限公司	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京银泰置业有限公司	餐饮、会议费	76.72	59.92
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、住宿、会议费	28.26	18.20

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	98.54	102.81

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本公司之子公司京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为 98.54 万元。

另：关联方资金占用利息收支情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海礼兴酒店有限公司	利息收入	2,909.37	2,704.28

鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	利息收入		5,280.69
北京京投阳光房地产开发有限公司	利息收入	898.66	564.43
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	80,014.42	79,513.29

上表中本期发生额为报告当期计入利润表及存货资本化利息部分，包括期末计提未支付利息。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

√适用 □不适用

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	股权托管	2014年9月	2015年8月	0	0
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	股权托管	2014年9月	2015年8月	0	0
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	股权托管	2014年9月	2015年8月	0	0
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	股权托管	2014年10月	2015年8月	0	0

关联托管/承包情况说明

详见第五节重要事项、六重大合同及其履行情况

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：万元 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
银泰百货宁波海曙有限公司	华联2号楼7、8层	140.00	140.00
银泰百货宁波海曙有限公司（注1）	华联大厦裙楼11层<11-40>、<11-41>	10.00	

本公司作为承租方：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京银泰置业有限公司（注2）	北京银泰中心	195.29	167.39

关联租赁情况说明

注1：2015年4月15日，本公司之子公司宁波华联房地产开发有限公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，将宁波华联大厦裙楼11层<11-40>、<11-41>号出租（面积991.6平方米），租赁期限为2015年5月1日至2018年4月30日，年租金60万。

注2：2012年本公司于与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》，租金为278,985.00元/月，租赁期限为2012年11月1日至2015年10月31日，每年10月为免租期。

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海礼兴酒店有限公司（注 1）	90,000.00	2014-9-25	2023-12-31	否
宁波银泰对外经济贸易有限公司（注 2）	3,000.00	2012-1-16	2017-1-16	否
宁波银泰对外经济贸易有限公司（注 3）	2,800.00	2014-8-21	2015-8-20	否
无锡惠澄实业发展有限公司（注 4）	40,000.00	2013-8-7	2015-8-6	否
宁波银泰对外经济贸易有限公司（注 5）	3,500.00	2013-3-13	2016-3-13	否

本公司作为被担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、北京京投置地房地产有限公司（注 6）	85,000.00	2013-12-23	2015-12-23	否

子公司之间的担保

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京京投置地房地产有限公司（注 7）	北京京投瀛德置业有限公司	350,000.00	2014-11-21	2017-11-21	否
北京京投置地房地产有限公司（注 8）	北京京投银泰置业有限公司	50,000.00	2014-12-25	2016-12-25	否

关联担保情况说明

注 1：本公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 9 亿元贷款提供担保，担保金额为 9 亿元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的 20%的部分（最高本金余额为人民币 18,000 万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额 80,549.79 万元，担保期限为 2014 年 9 月 25 日至 2023 年 12 月 31 日，同时本公司以上海礼兴 27.5%股权为本笔贷款提供质押担保。

注 2：本公司以宁波市中山东路 93 号、181 号部分房产为全资子公司外贸公司向中信银行宁波分行 3,000 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2012 年 2 月 17 日至 2017 年 2 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2012 年 1 月 16 日至 2017 年 1 月 16 日，截至本报告期末已提款 2,000 万元，其余款项尚未提取。

注 3：本公司以宁波华联 2 号楼 B1、B2 车库为全资子公司外贸公司向通商银行宁波分行 2,800 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 6 月 17 日至 2016 年 6 月 17 日，同时提供连带责任担保，担保期限为 2014 年 8 月 21 日至 2015 年 8 月 20 日。

注 4：本公司为子公司无锡惠澄向昆仑信托有限责任公司的 4 亿元信托贷款提供担保，截至本报告期末贷款余额为 32,000 万元，担保期限为 2013 年 8 月 7 日至 2015 年 8 月 6 日。此笔贷款已于 2015 年 7 月 7 日偿还，担保已解除。

注 5：本公司为全资子公司外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供连带责任担保，担保期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街 69 号房产（华联 3#楼（即恒泰大厦）6、17 层）为外贸公司向恒丰银行宁波分行 3,500 万元借款提供抵押担保，抵押期限为 2013 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日。

注 6：京投置地以持有的京投万科 80%股权、京投阳光 49%股权以及本公司持有的潭柘投资 100%股权作为质押为本公司提供担保，本公司向京投公司取得借款 85,000 万元，期限 2 年，本报告期末贷款余额为 69,000 万元，担保期限为 2013 年 12 月 23 日至 2015 年 12 月 23 日。

注 7:全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业 51%股权为瀛德置业向交通银行北京海淀支行 35 亿元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末贷款余额为 247,809 万元,担保期限为 2014 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 21 日。

注 8:全资子公司京投置地为京投银泰置业向北京市保障性住房建设投资中心 5 亿元委托贷款提供连带责任担保,担保期限为 2014 年 12 月 25 日至 2016 年 12 月 25 日。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	61,200,000.00	2015 年 3 月 19 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	58,800,000.00	2015 年 3 月 19 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	71,910,000.00	2015 年 4 月 28 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	69,090,000.00	2015 年 4 月 28 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	5,100,000.00	2015 年 5 月 28 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	4,900,000.00	2015 年 5 月 28 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	147,900,000.00	2015 年 6 月 19 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
北京市基础设施投资有限公司	142,100,000.00	2015 年 6 月 19 日	2017 年 11 月 21 日	委托贷款, 年利率 10%
拆出				
上海礼兴酒店有限公司	14,264,405.44	2015 年 1 月 8 日	2016 年 1 月 7 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	51,333,333.00	2015 年 3 月 16 日	2017 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	25,000,000.00	2015 年 03 月 27 日	2017 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	177,550,732.12	2015 年 03 月 27 日	2017 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	14,981,467.24	2015 年 04 月 09 日	2017 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,082,441.00	2015 年 4 月 27 日	2017 年 3 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	39,459,998.43	2015 年 6 月 26 日	2016 年 6 月 25 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,900,000.00	2015 年 6 月 26 日	2016 年 6 月 25 日	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	51,550,000.00	2015 年 6 月 26 日	2017 年 03 月 15 日	委托贷款, 年利率 12%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	17,508,183.07	2015 年 1 月 20 日	2015 年 12 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发	30,000,000.00	2015 年 1 月	2016 年 3 月	委托贷款,

有限责任公司		21 日	31 日	年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	200,000.00	2015 年 2 月 15 日	2015 年 12 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2015 年 4 月 16 日	2015 年 12 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2015 年 6 月 10 日	2015 年 12 月 18 日	委托贷款, 年利率 11%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

注 1：2015 年 5 月 8 日公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司 20%股权暨关联交易的议案》，公司与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有京泰祥和 20%的股权转让给杭州银泰，转让价格为 7,028 万元，本次股权转让完成之后，我公司不再持有京泰祥和股权，杭州银泰向我公司支付股权转让价款的 20%，即人民币 1,405.60 万元；剩余 80%的股权转让价款最迟不晚于 2015 年 12 月 21 日支付，即人民币 5,622.40 万元，该股权已完成工商变更登记手续。

注 2：2012 年 11 月 16 日、12 月 4 日，公司八届七次董事会、2012 年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，根据协议约定尚未转让部分在 2015 年 1 月 16 日签署《资产转让合同》之补充协议。鉴于《资产转让合同》第六条第 1 款第 (2) 项对剩余商业用房转让价格的确定明确了具体原则和方法，双方经协商一致同意剩余商业用房按每建筑平方米人民币壹万零贰佰玖拾捌元叁角壹分确定转让单价，即受让上述剩余商业用房面积为 344.32 平米，需向公司支付转让价款总计人民币 354.59 万元，款项已全部收回。

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

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	859.99	684.09

(8). 其他关联交易

A、2012 年 12 月 14 日、12 月 31 日，公司八届九次董事会、2012 年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴基石基金的出资额 25,150.00 万元，北京基石创业投资基金（有限合伙）截至 2015 年 6 月 30 日共计完成投资项目 14 个，公司收回投资款 1,709.14 万元。

B、公司于 2015 年 4 月 7 日召开的第八届董事会第三十三次会议及 2015 年 4 月 29 日召开的 2014 年年度股东大会，审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙），公司出资额不超过 12,000 万元，2015 年 7 月支付出资额 4,800 万元。

C、公司控股子公司北京京投兴业置业有限公司（下称“兴业置业”）分别于 2013 年、2014 年通过公开招标方式确定海淀区玉渊潭乡 F1 住宅混合公建、F2 公建混合住宅（配建公共租赁住房）五标段、七标段、八标段三个标段的工程总承包中标单位为北京城建集团有限责任公司（下称“城建集团”）。三个标段工程总承包合同金额总计 71,158 万元。依据城建集团下属公司北京城建设计发展集团股份有限公司（下称“城建设计集团”）改制上市相关批复文件，城建集团提出将原合同转让给城建设计集团，需兴业置业与城建集团、城建设计集团共同签署上述三个标段的《补充协议书-变更承包人协议书》（下称“补充协议”），工程承包人由城建集团变更为城建设计集团，除承包人变更外，原合同约定的其他权利义务未发生变化。城建设计集团为公司的关联法人。补充协议已于 2015 年 6 月 25 日签署。

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	227,296,705.32		218,310,115.65	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,275,360.00		1,260,960.00	
其他应收款	杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	56,224,000.00			

(2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	900,000.00	700,000.00
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司	47,811,720.11	501,051,251.84
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	870,000.00	770,000.00
其他应付款	上海礼兴酒店管理有限公司	56,724.10	45,498.89
其他应付款	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	6,996,687.40	

(3) 关联方债权债务往来补充表

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,080,860,935.67	246,459,912.55
其他流动资产（委托贷款）减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	84,384,536.63	
其他流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	174,087,415.20	505,625,028.63
其他非流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	322,497,973.36	
一年内到期的非流动负债（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	9,613,336,700.00	9,973,500,000.00
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	5,110,500,000.00	5,289,500,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	50,026,990.08	47,848,909.49

7、关联方承诺

京投公司在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺（详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容），承诺长期有效。

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

☒ 适用 ☐ 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

2、 或有事项

☒ 适用 ☐ 不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

a、截至 2015 年 6 月 30 日，本公司合并范围内各公司的对外担保、以及母子公司之间的担保事项详见附注十二、5、（4）关联担保情况”。

b、截至 2015 年 6 月 30 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为 280,318.17 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	发行公司债券	77,900.00	
重要的对外投资	基石仲盈投资	4,800.00	

注 1: 2015 年 6 月 26 日, 公司面向社会公众投资者公开发行公司债券(14 京银债 证券代码: 122382), 债券每张面值为人民币 100 元, 发行数量 779 万张, 按面值发行, 募集资金总额为人民币 77,900 万元, 由京投公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。本期债券为 3 年期固定利率债券, 债券票面利率为 4.8%, 采用单利按年计息, 不计复利, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2015 年 7 月 3 日, 经北京天职国际会计师事务所(普通合伙)审验(天职业字[2015]11384 号), 本次发行公司债券共计收到募集资金总额为人民币 77,900 万元, 扣除本次发行保荐承销费用人民币 717.3 万元, 实际募集资金净额为人民币 77,182.7 万元。

公司每年需支付京投公司担保费, 以本次公司债券未偿还债券票面金额为基数, 年费率为 1%, 每个担保年度的担保费为当期担保年度未偿还债券票面金额 $\times$ 1%。

注 2: 详见附注十二、5、(8) 其他关联交易 B。

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、其他资产负债表日后事项说明

截止财务报告日, 本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

☐适用 ☒不适用

2、债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

☒适用 ☐不适用

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部, 以经营分部为基础确定报告分部。

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

本公司报告分部包括:

- ①房地产分部, 销售开发产品、出租开发产品;
- ②外贸分部, 进出口贸易及代理;

③其他分部，物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵销	合计
收入	532,979,888.29	85,944,800.61	10,679,265.49		629,603,954.39
其中：内部交易收入	0.00	0.00	0.00		0.00
对联营和合营企业的投资收益	52,887,964.24	0.00	0.00	46,863,715.86	6,024,248.38
资产减值损失	6,487,499.82	-637,356.41	3,677.94		5,853,821.35
折旧费和摊销费（填当期计提和摊销）	9,913,300.96	5,598.29	1,468,589.36	-27,240.84	11,414,729.45
利润总额	-43,505,231.61	782,797.35	-852,142.26	48,552,801.03	-92,127,377.55
所得税费用	8,154,164.45	159,339.11	145,663.51	415,461.09	8,043,705.98
净利润	-51,659,396.06	623,458.24	-997,805.77	48,137,339.94	-100,171,083.53
资产总额	32,762,027,418.40	135,773,711.66	43,930,879.89	3,246,698,630.51	29,695,033,379.44
负债总额	30,015,096,206.98	127,412,706.30	31,461,049.40	2,550,255,729.44	27,623,714,233.24

十七、 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	938,487,740.82	100.00	25,560,879.90	2.72	912,926,860.92	1,259,585,447.01	100.00	25,795,800.04	2.05	1,233,789,646.97
其中：账龄组合	52,265,792.83	5.57	25,560,879.90	48.91	26,704,912.93	52,065,971.46	4.13	25,795,800.04	49.54	26,270,171.42
存在结算期的组合	690,322,775.56	73.56			690,322,775.56	1,020,720,798.62	81.04			1,020,720,798.62
关联方组合	195,899,172.43	20.87			195,899,172.43	186,798,676.93	14.83			186,798,676.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	938,487,740.82	/	25,560,879.90	/	912,926,860.92	1,259,585,447.01	/	25,795,800.04	/	1,233,789,646.97

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			

其中：1 年以内分项	976,375.59	48,818.78	5%
1 年以内小计	976,375.59	48,818.78	5%
1 至 2 年	206,140.60	30,921.09	15%
2 至 3 年	201,661.00	40,332.20	20%
3 年以上	50,881,615.64	25,440,807.83	50%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	52,265,792.83	25,560,879.90	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末数		计提理由
	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	
存在结算周期的组合	690,322,775.56	77.90	无回收风险
合并范围内关联方	195,899,172.43	22.10	无回收风险
合计	886,221,947.99	100.00	

1) 存在结算期的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面金额	坏账准备
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	168,670,119.45	
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	161,129,623.56	
北京京投阳光房地产开发有限公司	149,190,432.41	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	56,224,000.00	
北京城市发展投资顾问有限公司	5,000,000.00	
北京银泰置业有限公司	1,275,360.00	
合计	690,322,775.56	

2) 合并范围内关联方其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面金额	期初余额
北京京投置地房地产有限公司	97,876,017.34	90,576,017.34
北京京投万科房地产开发有限公司	92,531,424.47	92,531,424.47
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,051.51	2,619,681.51
北京潭柘投资发展有限公司	1,600,000.00	
北京京投银泰置业有限公司	910,000.00	910,000.00
无锡惠澄实业发展有限公司	362,679.11	161,553.61
合计	195,899,172.43	186,798,676.93

(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-234,920.14 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫项目开发款及代垫费用	3,038,389.31	1,137,460.20
资金拆借本金及利息	671,255,417.37	910,318,505.34
股权转让款	208,199,440.00	294,963,600.00
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	5,994,494.14	3,165,881.47
合计	938,487,740.82	1,259,585,447.01

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

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
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借利息	21,856,699.56	1 年以内	2.33	
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	资金拆借本金及利息	146,813,419.89	1-2 年	15.64	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	股权转让款	95,325,440.00	1 年以内	10.16	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借本金及利息	65,804,183.56	1 年以内	7.01	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	50,083,092.50	1 年以内	5.34	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	39,936,922.17	1-2 年	4.26	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	59,170,417.74	2-3 年	6.30	
北京京投万科房地产开发有限公司	资金拆借利息	52,000,000.00	1 年以内	5.54	
北京京投万科房地产开发有限公司	资金拆借利息	40,531,424.47	1-2 年	4.32	
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金	92,183,240.14	3 年以上	9.82	
合计	/	663,704,840.03	/	70.72	

2、长期股权投资

√适用 □不适用

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	686,578,761.56		686,578,761.56	686,578,761.56		686,578,761.56
对联营、合营企业投资				17,130,544.90		17,130,544.90
合计	686,578,761.56		686,578,761.56	703,709,306.46		703,709,306.46

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

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
无锡嘉仁花园酒店有限公司	203,233,743.91			203,233,743.91		
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20			322,099,438.20		
北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
慈溪市住宅经营有限责任公司	81,745,579.45			81,745,579.45		
京投银泰（宁波）物业服务有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	686,578,761.56			686,578,761.56		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司											

小计											
二、联营企业											
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	17,130,544.90		17,789,993.10	659,448.20						0.00	
上海礼兴酒店有限公司											
小计	17,130,544.90		17,789,993.10	659,448.20						0.00	
合计	17,130,544.90		17,789,993.10	659,448.20						0.00	

鄂尔多斯项目公司、上海礼兴酒店有限公司按权益法核算后长期股权投资余额已减记为零，本期继续亏损，具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

3、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	3,673,709.99	2,823,945.95	3,615,343.18	2,981,760.06
其他业务	3,547,601.30	2,001,485.45		
合计	7,221,311.29	4,825,431.40	3,615,343.18	2,981,760.06

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	659,448.20	-55,488,755.01
处置长期股权投资产生的投资收益	52,490,006.90	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
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		
合计	53,149,455.10	-55,488,755.01

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	6,919,980.55	主要系处置参股公司股权

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）	11,700.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,177,568.21	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	29,093,692.93	委托贷款利息
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	54,087.09	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-13,064,257.20	
少数股东权益影响额	-83,733.06	
合计	39,109,038.52	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		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	-6.60	-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	-8.76	-0.21	-0.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

第十节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	(二)报告期内在中国证监会指定网站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：田振清

董事会批准报送日期：2015 年 8 月 24 日