公司代码：600266　　公司简称：北京城建

北京城建投资发展股份有限公司
2015 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人陈代华、主管会计工作负责人储昭武及会计机构负责人（会计主管人员）肖红卫声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以总股数156,704万股为基数，每10股派发现金股利2.8元（含税），预计支付红利43,877.12万元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

六、 前瞻性陈述的风险声明

公司有关未来发展战略和经营计划的前瞻性陈述，并不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意风险。

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

九、 重大风险提示

公司已在董事会报告中关于未来发展的讨论与分析中对围绕公司经营状况的风险作了描述，敬请查阅关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及防范部分的内容。

十、 其他

目录

第一节　释义 3
第二节　公司简介和主要财务指标 4
第三节　公司业务概要 7
第四节　管理层讨论与分析 8
第五节　重要事项 19
第六节　普通股股份变动及股东情况 28
第七节　董事、监事、高级管理人员和员工情况 35
第八节　公司治理 47
第九节　公司债券相关情况 49
第十节　财务报告 53
第十一节　备查文件目录 193

第一节　释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常 用 词 语 释 义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团、集团公司	指	北京城建集团有限责任公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司
城和公司	指	北京城和房地产开发有限责任公司
大东公司	指	北京大东房地产开发有限公司
兴业公司	指	北京城建兴业置地有限公司
世纪鸿城	指	北京世纪鸿城置业有限公司
成都公司	指	北京城建成都地产有限公司
兴泰公司	指	北京城建兴泰房地产开发有限公司
青岛京城	指	青岛京城房地产开发有限公司
青岛兴华	指	北京城建青岛兴华地产有限公司
首城公司	指	北京首城置业有限公司
兴合公司	指	北京城建兴合房地产开发有限公司
重庆公司	指	北京城建重庆地产有限公司
兴云公司	指	北京城建兴云房地产有限公司
海南公司	指	北京城建（海南）地产有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
一期基金	指	北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
二期基金	指	北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）
城建万科	指	北京城建万科天运置业有限公司
兴顺公司	指	北京城建兴顺房地产开发有限公司
国信证券	指	国信证券股份有限公司

第二节　公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	北京城建投资发展股份有限公司
公司的中文简称	北京城建
公司的外文名称	BEIJING URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO. , LTD.
公司的外文名称缩写	BUCID
公司的法定代表人	陈代华

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张财广	李威
联系地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
电话	（010）82275598	（010）82275665
传真	（010）82275598	（010）82275598
电子信箱	zhangcaiguang@bucid.com	liwei@bucid.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼19层
公司注册地址的邮政编码	100081
公司办公地址	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦
公司办公地址的邮政编码	100029
公司网址	www.bucid.com
电子信箱	tz@bucid.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北土城西路11号城建开发大厦北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	北京城建	600266	

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京海淀区海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
	签字会计师姓名	马宁、赵玮
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心
	签字的保荐代表人姓名	吕晓峰、郭瑛英
	持续督导的期间	2014 年 8 月 18 日至 2015 年 12 月 31 日

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	9,178,203,959.84	10,011,047,447.62	-8.32	10,343,718,663.95
归属于上市公司股东的净利润	1,429,031,990.90	1,372,788,811.44	4.10	1,321,567,636.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,374,902,354.30	1,139,606,785.01	20.65	1,255,349,567.51
经营活动产生的现金流量净额	-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65	7.77	-3,685,624,316.33
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减（%）	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	19,410,442,428.00	15,666,043,644.72	23.90	8,896,234,443.35
总资产	64,034,559,471.63	50,351,931,500.64	27.17	38,722,990,363.49
期末总股本	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00	0	889,200,000.00

（二） 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益（元／股）	0.91	1.11	-18.02	1.49
稀释每股收益（元／股）	0.91	1.11	-18.02	1.49
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.88	0.92	-4.35	1.41

加权平均净资产收益率（%）	8.15	13.1	减少4.95个百分点	15.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.84	10.87	减少3.03个百分点	14.94

八、 2015 年分季度主要财务数据

单位：元　币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	2,373,084,900.53	901,493,916.90	2,319,171,099.88	3,584,454,042.53
归属于上市公司股东的净利润	229,993,943.48	61,945,703.64	499,424,052.18	637,668,291.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	225,534,614.01	60,987,665.93	498,612,859.83	589,767,214.53
经营活动产生的现金流量净额	-345,827,008.57	279,806,244.68	-3,158,081,998.59	-2,407,223,252.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

九、 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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	3,043,969.93		166,544,237.44	21,847,492.18
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	9,730,916.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	424,985.33		3,612,943.74	513,433.33
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			61,647,071.97	35,457,212.15
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			100,000.00	
对外委托贷款取得的损益	27,252,666.66			
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	32,101,122.53		56,365,633.75	2,668,430.48
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	8,645,066.43		7,544,889.66	4,685,586.84
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,667,314.73		-3,172,484.70	-1,668,503.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-2,523,038.10		-1,711,460.45	10,750,232.21
所得税影响额	-17,878,737.45		-57,748,804.98	-8,035,814.73
合计	54,129,636.60		233,182,026.43	66,218,069.16

十、 采用公允价值计量的项目

单位：元　币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,312,993,284.44	2,594,973,942.65	281,980,658.21	32,101,122.53
可供出售金融资产	3,484,880,000.00	7,392,881,520.00	3,908,001,520.00	0.00
合计	5,797,873,284.44	9,987,855,462.65	4,189,982,178.21	32,101,122.53

第三节　公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司始终坚持集团化、专业化、品牌化运作，倾心打造“北京城建地产”品牌，形成了以房地产开发为主体、以股权投资和商业地产为两翼、三大业务板块协调发展的良性发展局面。房地产开发作为公司的核心业务，继续保持了良好的发展势头，开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、青岛、三亚 6 大城市，拥有土地储备超过 1000 万平方米。股权投资上，目前公司对外投资企业 10 家，总投资额 13.82 亿元，对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。商业地产上，板块规划初见成效，在社区商业、酒店管理和写字楼运营等方面的管理和运营能力持续增强。

伴随着国家宏观经济走势步入新周期，房地产市场在经历了十几年的高速增长后，逐步进入到平稳发展的新常态。房地产政策也更加注重供需两端的调整，稳投资、促需求、去库存将成为未来一段时间房地产的主旋律。行业增速的逐渐下行趋稳，对房地产企业的公司治理、运营方式、产业布局、盈利模式都将产生深远的影响。未来的房地产市场，将逐步由行业的绝对优势竞争转向企业的比较优势竞争。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

本报告期末货币资金 69.95 亿元，比上年末 66 亿元增加 3.95 亿元，主要是公司货币资金增加所致；存货本报告期末 420.50 亿元，比上年末 322.25 亿元增加 98.25 亿元，主要是土地购置增加和房地产开发成本投入；可供出售金融资产本报告期末 74.91 亿元，比上年末 37.46 亿元增加 37.45 亿元，主要是国信证券公允价值上涨和锦州银行上市所致。

三、报告期内核心竞争力分析

管理水平稳步提升。通过开展管理提升活动，优化管理流程，整合管理制度，加强信息化管理，形成了目标管理明确、职能分配合理、分级授权有效、系统管理到位的流程化管理体系。

项目运营更加高效。经过多年的房地产开发运作，公司开发建设了一大批在市场上极富影响力的项目，积累了丰富的项目运作经验。业务流程持续优化、资源配置更加合理、资金管理统一规范、决策系统更加高效，保证了经营计划的有效实施，运营效率和效益不断提高。

融资能力持续增强。公司具有较好的融资平台和融资渠道，成功通过发行公司债、地产基金等方式，从资本市场募集企业发展所需部分资金。股权投资公司的成立，还为公司搭建了除银行贷款、定向增发、债券市场融资之外新的融资渠道。

品牌效应持续提升。公司行业地位和影响力持续提升，荣获“中国房地产上市公司综合实力 100 强”第 42 名、“中国房地产上市公司发展速度 5 强”第 2 名、“中国房地产企业品牌价值 TOP10”第 8 名、“中国上市公司诚信 50 强”、“中国百强企业奖”等荣誉称号，公司董事会荣获第十一届中国上市公司“金圆桌奖”优秀董事会。

第四节　管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015 年，随着财税、信贷、公积金等相关政策陆续出台，房地产市场政策面逐步宽松，刚性需求的购买力缓慢释放，房地产销售逐渐回暖。但从市场环境看，区域分化进一步加剧，一线城市和部分二线市场房价上升趋势和三四线城市下行压力并存，房地产投资增速持续降低，土地获取成本继续攀升，新开工面积大幅缩减。地产行业强强联合成为常态，房地产企业逐步改变了之前单打独斗的局面，联合拿地风生水起，合作开发成为趋势。营销、家装、社区服务等都出现了互联网的身影，互联网+房地产渐成潮流。面对复杂多变的市场形势，在全体股东的大力支持和公司董事会的科学领导下，公司经营班子带领全体员工，以房地产开发高效化为目标，积极研究政策、科学把握市场，通过强化资本运作、提高做产品能力、深化管理提升，较好地完成了全年各项工作任务。

二、报告期内主要经营情况

2015 年，公司以适应新常态、开拓新思路、谋求新发展为主线，凝心聚力、励精图治、开拓创新，市场融资、土地购置和投资、销售额和销售回款、开复工和新开面积等多项指标均取得了历史性突破。

公司完成企业经营额 120.42 亿元，销售回款 112.46 亿元，开复工面积 466.69 万平方米，销售面积 71.31 万平方米,营业收入 91.78 亿元，实现净利润 14.29 亿元，对外股权投资收益 2.11 亿元，全面超额完成了各项经营指标。

一是土地拓展创历史新高，拿地方式更加多样。公司充分调研、科学布局、重点突破，成功获得 8 宗土地，累计增加土地储备 145.13 万平方米，土地购置金额 109.49 亿元，是历年来获取土地最多、土地投资规模最大的一年。拿地上突破了单纯的招拍挂方式，以股权转让方式取得的土地比重接近总量的一半。目前，公司逐步形成了在手项目开发、持续库存销售、适时土地拓展的良性循环。

二是做产品能力持续提高，项目运作逐步提速。强化对开发投资、规划设计、手续办理、产品建造、竣工入住等关键节点控制，逐步提高全过程管控能力。产品研发持续深化，住宅产品分级配置、售楼处标准化、园林景观示范区建造标准、保障房产品线设计标准、住宅设计管控标准陆续出台并开始实施。集采平台搭建完成，覆盖了 11 类材料设备和 5 类服务供应商，降低成本、提高效率的作用明显。搭建了工程管理第三方评估平台，加强对建设阶段有效管控。北七家和门头沟两个项目的保障房全面引入了住宅产业化。目前，公司逐步形成了以“龙樾”为代表的高端产品系列、以“府”为代表的中高端产品系列，以“悦居”为代表的保障房产品系列。

三是顺应形势主动出击，房屋销售再创佳绩。认真研究政策走向，科学把握市场走势，制定了积极迎合刚性和改善型需求、加快库存消化的总体策略。转变营销思路，整合销售资源，打造项目营销平台，开展促销售专项劳动竞赛，综合运用多种营销手段，形成了团队销售减库存的良好局面。公司销售额、销售回款全面超额完成了年度指标。

四是融资规模超百亿，资本运作能力显著增强。准确把握债券市场监管转型的有利时机，通过发行公司债融资 58 亿元。与工银瑞信、宏源汇富联合成立了北京城建（上海）股权投资管理有限公司，以自有项目为募集对象，先后成功发起完成了两期地产基金，共募集资金 52.428 亿元。不仅为项目开发提供了强大的资金支持，还进一步验证了公司多渠道融资和借助金融杠杆实现快速发展的能力。

五是对外投资结构优化，投资效益日益明显。不断优化投资结构，持续加大在高科技、互联网金融产业的投资力度，提升投资价值和投资收益。投资企业中，国信证券股票已全部上市流通，锦州银行在香港联交所上市，二十一世纪空间技术公司在新三板挂牌。对外股权投资呈现出流动性强、资产处置灵活的特点。

六是商业地产稳步推进，板块规划初见成效。进一步加强现有经营性物业的招商和管理力度，推动商业地产统一管理，推进新项目商业前期工作，海南红塘湾酒店与万豪签订了管理协议。对商业地产轻资产模式进行了积极探索。

七是管理提升多措并举，管理水平逐步提升。重点在建标准、塑流程、搭平台上下功夫，进一步发挥总部的指导、监督、协调和服务职能，加大系统管理力度，系统的权威性得到加强。加强战略引导和市场研究，全面推广全过程考核，以实现资本运营效益最大化为目标的管理模式得以建立。基础管理工作规范有效，保证了公司各项工作的正常开展。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	9,178,203,959.84	10,011,047,447.62	-8.32
营业成本	5,652,444,677.60	6,541,330,508.22	-13.59

销售费用	230,256,575.68	284,357,418.58	-19.03
管理费用	412,543,906.22	484,895,410.52	-14.92
财务费用	89,593,544.55	135,825,817.54	-34.04
经营活动产生的现金流量净额	-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65	7.77
投资活动产生的现金流量净额	484,530,568.58	-342,870,249.09	241.32
筹资活动产生的现金流量净额	5,542,329,150.16	7,694,472,645.37	-27.97

1. 收入和成本分析

报告期公司实现营业收入 91.78 亿元，比上年同期减少 8.32%，主要原因是公司主营房地产行业收入减少所致。报告期公司房地产行业营业收入 87.22 亿元，比上年同期减少 9.32%，主要是报告期公司项目结转收入面积减少所致。报告期内，公司前五名客户合计的营业收入 5.70 亿元，占全年营业收入的 6.21%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	8,722,472,673.88	5,346,730,181.42	38.70	-9.32	-15.38	增加 4.39 个百分点
物业管理	221,416,409.63	229,670,925.79	-3.73	36.81	24.33	增加 10.41 个百分点
拆迁	40,740,514.30	33,389,128.60	18.04	335.98	791.44	减少 41.88 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	8,722,472,673.88	5,346,730,181.42	38.70	-9.32	-15.38	增加 4.39 个百分点
物业管理	221,416,409.63	229,670,925.79	-3.73	36.81	24.33	增加 10.41 个百分点
拆迁	40,740,514.30	33,389,128.60	18.04	335.98	791.44	减少 41.88 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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（%）
北京	7,895,217,038.30	4,737,596,184.32	39.99	-11.32	-18.74	增加 5.47 个百分点
重庆	291,256,218.51	226,819,142.06	22.12	-22.26	-20.11	减少 2.1 个百分点
成都	635,873,898.00	510,781,275.81	19.67	24.23	29.96	减少 3.55 个百分点

天津	162,282,443.00	134,593,633.62	17.06	100.00	100.00	增加 17.06 个百分点

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	5,346,730,181.42	94.59	6,318,674,220.20	96.60	-15.38	
物业管理	人工成本等	229,670,925.79	4.06	184,732,484.52	2.82	24.33	
拆迁	拆迁成本等	33,389,128.60	0.59	3,745,521.14	0.06	791.44	
房屋租赁及其他	房屋租赁成本等	42,654,441.79	0.76	34,178,282.36	0.52	124.80	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产开发	土地成本、建安成本等	5,346,730,181.42	94.59	6,318,674,220.20	96.6	-15.38	
物业管理	人工成本等	229,670,925.79	4.06	184,732,484.52	2.82	24.33	
拆迁	拆迁成本等	33,389,128.60	0.59	3,745,521.14	0.06	791.44	
房屋租赁及其他	房屋租赁成本等	42,654,441.79	0.76	34,178,282.36	0.52	124.80	

2. 费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
销售费用	230,256,575.68	284,357,418.58	-19.03	销售人员人工成本减少
管理费用	412,543,906.22	484,895,410.52	-14.92	公司人工成本支出减少
财务费用	89,593,544.55	135,825,817.54	-34.04	公司利息费用化金额减少
所得税	438,975,838.56	421,875,077.39	4.05	公司税前利润增加

3. 现金流

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65	7.77	项目销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	484,530,568.58	-342,870,249.09	241.32	委托贷款收回
筹资活动产生的现金流量净额	5,542,329,150.16	7,694,472,645.37	-27.97	上年定向增发

(二) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	6,995,199,796.82	10.92	6,599,969,791.86	13.11	5.99	
预付账款	995,436,190.86	1.55	1,658,877,603.30	3.29	-39.99	预付土地款转成本
存货	42,050,007,421.90	65.65	32,225,039,347.08	64.00	30.49	土地购置增加和房地产
长期股权投资	1,347,648,413.78	2.10	1,396,676,608.63	2.77	-3.51	
投资性房地产	2,594,973,942.65	4.05	2,312,993,284.44	4.59	12.19	新增投资性房地产
固定资产	165,750,088.98	0.26	171,036,621.41	0.34	-3.09	
长期借款	5,782,762,456.46	9.03	11,477,656,403.75	22.79	-13.76	
应付债券	5,728,206,156.12	8.94	817,512,741.83	1.62	600.69	发行新债券

(三) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	大兴瀛海 0304 等地块	57,900		137,700			
2	密云溪翁庄镇走马庄村北一级开发项目		135,300	158,400			
3	顺义仁和 6007、6005 地块	118,100		208,800			
4	顺义仁和 6001 等地块	139,700		204,400			
5	大兴雪花项目		146,700	269,600			
6	昌平马池口项目		1,212,060	872,338			
7	张仪村项目		81,000	158,000			
8	望坛项目		465,900	805,600			
9	成都金牛区何家堰村项目	108,700		407,700			

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	世华龙樾	住宅	在建	324,000	518,000	809,607	571,089	519,733	829,625	37,017
2	青岛	金色港湾	住宅	在建	16,500	25,870	25,870	25,870	0	13,982	3,745
3	北京	海梓府	住宅	竣工	81,500	163,000	253,300	253,300	253,300	364,526	41,629
4	北京	北京密码	住宅	在建	288,649	275,206	434,272	434,272	0	498,008	53,921
5	北京	理工大学	住宅	在建	115,982	194,258	227,109	227,109	0	308,032	39,379
6	北京	汇景湾	住宅	在建	416,709	348,576	467,258	349,600	246,530	359,073	52,000
7	天津	南湖一号	住宅	在建	216,000	325,000	309,290	246,740	62,549	171,164	32,421
8	北京	东坝项目	住宅	新开工	48,500	91,883	139,742	130,966	0	330,946	7,619
9	重庆	重庆熙城	住宅	在建	133,400	316,000	399,871	112,205	375,884	141,537	8,796
10	重庆	重庆龙樾湾	住宅	在建	267,924	326,700	431,606	230,795	201,898	225,376	21,832
11	成都	成都龙樾湾	住宅	在建	201,300	597,000	887,542	471,599	419,124	400,805	30,529
12	成都	成都龙樾熙城	住宅	在建	108,707	40,700	532,370	79,599	0	325,017	121,737
13	北京	上河湾	住宅	竣工	206,000	242,500	290,848	148,978	290,848	258,019	63,510
14	北京	门头沟	住宅	新开工	98,997	201,676	290,758	290,758	0	456,260	19,971
15	三亚	海南项目	住宅	在建	240,459	234,000	214,200	99,244	0	306,737	32,454
16	北京	北七家	住宅	在建	118,100	288,100	362,431	302,551	244,205	355,080	53,919
17	北京	城建万科城	住宅	在建	166,100	232,600	232,600	138,327	89,325	168,626	19,000
18	青岛	青岛龙樾湾	住宅	新开工	40,828	126,900	163,061	163,060.5	0	135,629	2,596
19	北京	动感花园	住宅	新开工	104,700	130,400	101,400	145,000	0	23,140	345
20	北京	顺义仁和	住宅	新开工	257,800	413,200	413,200	245,796	0	1,120,000	498,900

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	北京	北京城建·世华龙樾 C5	住宅	38,092.27	32,130.31
2	北京	北京城建·世华龙樾 C8	住宅	17,719.14	4,402.42
3	北京	北京城建·海梓府	住宅	59,934.48	42,789.67
4	北京	北京城建·海梓府	别墅	14,185.36	934.52
5	北京	北京城建·北京密码	办公	296,603.29	75,842.45
6	青岛	金色港湾	住宅	16,400.3	5,460.7
7	北京	首城·汇景湾	住宅	168,770.13	50,960.07
8	北京	首城·汇景湾	别墅	33,360.4	346.82
9	北京	首城·汇景湾	车位(个)	105	24
10	北京	首城国际	住宅	2,172.06	608.47
11	北京	首城国际	储藏间	122.86	30.83
12	北京	首城国际	车位（个）	54	11

13	北京	首城双景	公寓	2,078.81	1,846.42
14	天津	首城·南湖 1 號	洋房	138,726.65	47,721.1
15	天津	首城·南湖 1 號	别墅	33,436.66	7,392.16
16	北京	首城·东郡汇	自住房	41,689.95	41,689.95
17	北京	首城·东郡汇	两限房	7,822	7,547.6
18	北京	北京城建·世华泊郡	住宅	6,584.42	4,960.57
19	北京	北京城建·世华泊郡	回购房	87.61	0
20	北京	北京城建·世华泊郡	商业	1,421	0
21	北京	北京城建·世华泊郡	车位（个）	167	64
22	北京	N 次方	办公	267.44	65.27
23	北京	N 次方	商业	5,926.57	0
24	北京	畅悦居	自住房	29,074.56	29,074.56
25	北京	畅悦居	限价房	38,808.51	34,707.68
26	北京	红木林	住宅	8,101.13	6,263.64
27	北京	合立方	住宅	229.01	229.01
28	北京	城建万科城	限价房	62,962.24	52,010.03
29	北京	北京城建·上悦居	自住房	109,010	54,491.22
30	北京	北京城建·上悦居	公租房	17,967.92	17,967.92
31	北京	北京城建·上河湾	住宅	59,292.63	49,306.83
32	北京	北京城建·上河湾	洋房	19,124.14	1,017.2
33	北京	徜徉集	住宅	435.91	306.99
34	北京	徜徉集	车位（个）	125	86
35	北京	西悦居	两限房	176.58	176.58
36	北京	徜徉墅	别墅	19,257.14	9,714.13
37	北京	徜徉街	商业	17,279.89	0
38	北京	北京城建·广悦居	两限房	9,467.03	7,603.74
39	海南	北京城建·海云家园	住宅	44,319	13,170.37
40	成都	北京城建·龙樾湾	别墅	5,013.37	1,934.07
41	成都	北京城建·龙樾湾	洋房	17,937.28	3,361.79
42	成都	北京城建·龙樾湾	住宅	117,258.48	69,749.52
43	重庆	北京城建·熙城	住宅	79,707.5	19,990.35
44	重庆	北京城建·熙城	别墅	3,023.49	2,467.62
45	重庆	北京城建·熙城	商业	42,815.78	0
46	重庆	北京城建·熙城	车位（个）	1,373	38
47	重庆	北京城建·龙樾湾	别墅	27,697.18	2,565.28
48	重庆	北京城建·龙樾湾	住宅	81,103.5	11,962.08
49	重庆	北京城建·龙樾湾	商业	2,899.32	0

4. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：亿元　币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
237.38	6.52	11.12

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内公司股权投资额为 34,885.30 万元，比上年减少 28,451.70 万元，减少比例为 44.92%。

(1) 重大的股权投资

A. 2015 年 2 月 13 日，公司第五届董事会第四十五次会议审议通过了以《关于成立北京城建股权投资基金管理有限公司的议案》，同意公司与工银瑞信投资管理有限公司和宏源汇富创业投资有限公司合资成立北京城建股权投资基金管理有限公司（暂定名），并以此为平台发行地产基金。该公司注册资本人民币 1 亿元，公司与工银瑞信投资管理有限公司、宏源汇富创业投资有限公司的股权比例分别为 40%、30%、30%。

B. 2015 年 11 月 30 日，公司第六届董事会第十次会议审议通过了《关于认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份的议案》，同意公司以 13.05 元/股的价格，投资 9735.3 万元认购二十一世纪空间技术应用股份有限公司定向增发股份 746 万股，持有 4.94%股权。二十一世纪空间技术应用股份有限公司股票（证券简称：世纪空间，证券代码：835225）已于 2016 年 1 月 6 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。

C. 2015 年 4 月 25 日，经公司第五届董事会第四十八次会议审议通过，公司出资 1 亿元设立北京城建成都置业有限公司，持有该公司 100%股权。

D. 2013 年 11 月 16 日，经公司第五届董事会第二十二次会议审议通过，公司出资 1150 万元收购北京城建万科天运置业有限公司 23%的股权，收购完成后持有该公司 57%股权。

E. 2015 年 9 月 10 日，经公司第六届董事会第四次会议审议通过，公司出资 1 亿元设立北京城建兴顺房地产开发有限公司，持有该公司 100%股权。

(2) 以公允价值计量的金融资产

证券代码	证券简称	最初投资成本（万元）	持有股份数（万股）	占该公司股权比例（%）	期末账面值（万元）	报告期损益(万元)	报告期所有者权益变动（万元）	会计核算科目
002736	国信证券	12,740	34,300	4.18	677,425.00	6,860.00	246,702.75	可供出售金融资产
00416	锦州银行	26,000	13,000	2.25	61,863.15	1,560.00	26,897.36	可供出售金融资产

1、公司持有国信证券股份有限公司 34300 万股，2014 年 12 月 29 日国信证券在深交所挂牌上市；2015 年 12 月 29 日，公司所持 34,300 万股国信证券股票解禁流通。2015 年 12 月 31 日，国信证券收盘价 19.75 元。

2、公司持有锦州银行股份有限公司 13000 万股，2015 年 12 月 7 日在香港联合交易所主板挂牌上市，目前锦州银行总股本 578161.57 万股，公司持股比例为 2.25%。2015 年 12 月 31 日，锦州银行收盘价 5.68 港币（2015 年 12 月 31 日汇率中间价：100 港币=83.78 元人民币）。

(五) 主要控股参股公司分析

主要参股公司名称（单位：元）	北京科技园建设(集团)股份有限公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	国奥投资发展有限公司
持股比例（%）	14.00%	30.00%	20.00%
表决权比例（%）	14.00%	30.00%	20.00%
年末资产总额	25,898,836,704.46	2,381,288,176.74	6,957,135,038.60
年末负债总额	20,316,484,655.94	568,852,712.29	6,490,583,909.87
年末净资产总额	4,698,683,202.37	1,812,435,464.45	397,053,582.21
本年营业收入总额	5,126,903,610.10		1,323,346,562.43
本年净利润	358,873,223.50	360,110,910.90	-170,360,594.04

(六) 公司控制的结构化主体情况

A.2015 年 8 月 13 日，公司第六届董事会第二次会议审议通过了《关于发起设立北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）的议案》，同意公司与上海浦银安盛资产管理有限公司、北京城建（上海）股权投资管理有限公司共同发起设立“北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）”（简称“一期基金”），投资于公司全资子公司北京城建兴云房地产有限公司拥有的北京门头沟项目。

一期基金规模 28 亿元。构成如下：北京城建（上海）股权投资管理有限公司（公司持股 40%，相对控股）作为普通合伙人（GP），出资 2800 万元，占基金份额的 1%；浦发银行引入理财资金，由上海浦银安盛资产管理有限公司担任优先级有限合伙人，出资 19.32 亿元，占基金份额的 69%；公司作为次级有限合伙人出资 8.4 亿元，占基金份额的 30%。基金存续期为 1+1 年。

报告期内已完成一期基金的设立及投资工作。

B.2015 年 10 月 13 日，公司召开第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于发起设立北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）的议案》，同意公司与申万宏源证券有限公司、北京城建（上海）股权投资管理有限公司共同发起设立“北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）”（简称“二期基金”），投资于公司全资子公司北京城建兴业置地有限公司开发的北京市大兴区瀛海镇项目。

二期基金规模 24.428 亿元，构成如下：由北京城建（上海）股权投资管理有限公司作为普通合伙人（GP，出资 2440 万元，占基金份额的 1%；由天津银行出资 17.1 亿元，申万宏源证券有限公司担任优先级有限合伙人，占基金份额的 70%；由公司作为次级有限合伙人出资 7.084 亿元，占基金份额的 29%。基金存续期为 1+1 年。

报告期内已完成二期基金的设立及投资工作。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2016 年，将是中国宏观经济进入新常态后持续探底的一年，各类宏观经济指标预期将进一步回落，这将给实质性的存量调整、全面的供给侧改革以及更大幅度的需求性扩展带来新的契机。房地产调控在宽松的政策导向下，可能会针对不同区域进行分类治理，以此防范市场分化进一步加剧：一方面防止部分区域房地产价格过快上涨，另一方面防止三四线库存过高的城市出现严重问题。去年年底的中央经济工作会议，将房地产去库存列为了今年五大经济任务之一，库存调整政策与农民工市民化扶植政策相结合，对扩大房地产有效需求，稳定房地产市场将产生积极的推动作用。年初，关于调整房地产契税和营业税优惠政策的决定，必将进一步释放改善型及自住型购房需求。但房地产自身结构性风险依然存在，特别是一线城市地价高企带来的经营风险，依然要引起我们高度重视。

(二) 公司发展战略

2016 年，是公司“十三五”发展战略规划的开局之年。公司将全面贯彻党的十八大精神，以建设中国特色社会主义理论和科学发展观为指导，落实“四个全面”战略布局，结合首都功能定位，抓住“京津冀协同发展”、“一带一路”及冬奥会战略机遇，坚持以房地产开发为主体、以股权投资和商业地产为两翼，以平衡运营和品牌提升为主线，着力打造“一体两翼”协调发展的新局面，促进公司持续、稳定、健康发展。

公司将树立资本运营理念，优化资源配置，转变盈利模式，理顺发展路径，提升运营效率，构建规范化、标准化的管理体系和系列化的产品体系，探索和拓展新的盈利空间和利润增长点，努力推动公司成为金融与房地产紧密结合、以资本运作为主线、追求高效的房地产投资经营商，确保北京市房地产企业一流行列。

(三) 经营计划

2016 年，公司将顺应形势，提升优势、创新发展，继续打造“八个中心”、增强“八种能力”，贯彻落实公司董事会工作部署，发挥经营班子带头作用，推动各项工作任务的高效开展。

主要经营目标：预计 2016 年企业经营额 100 亿元，经营回款 90 亿元，销售面积 70 万平方米，商业地产、对外股权投资收益率都应有所增加。

一是提升运作能力，做强做大房地产主业。

在资源整合配置上下功夫。充分利用好公司的各项内外部资源，发挥资源优势，推动公司发展。外部资源整合上，密切与政府部门、金融机构、行业企业、供应商、媒体和网络的合作。在内部资源整合上，充分发挥技术、管理、资金等资源优势，建立起有别于竞争对手的比较优势。

在多渠道获取土地上下功夫。继续坚持立足北京、覆盖一二线重点城市的拿地策略，通过与政府部门战略合作、企业股权收购、项目合作开发、PPP 等模式拓宽土地获取渠道。重视保障房建设和棚户区改造等一二级联动的开发项目，抓好在手项目进展。

在产品品质提升上下功夫。立足客户需求，关注城市规划建设导向，对项目进行深耕细作，对前期定位、规划设计、产品建造、销售管理、客户服务等开发全过程的各环节、各要素进行规划、控制。关注产品创新，梳理和巩固开发过程中好的经验和做法，注重引进新技术、新方法，重点把握产品研发标准的细化和实施。

在推行标准化和精细化管理上下功夫。继续强化开发过程管控，加大建设阶段管理，严格落实总控计划，加快在手项目开发进度。加强成本管控，发挥集采降低成本、提高效率的作用，加大执行力度，做好集采产品的推广和应用。完善客户服务体系，关注客户诉求，提升专业服务能力。全面落实物业服务标准化，规范物业前期介入和销售配合流程，不断提高管理水平，提高服务能力和服务质量，塑造北京城建物业品牌。

在整合营销推广上下功夫。去库存是公司的当务之急，必须整合营销资源，向时间要效率，向运营要效益，加大出货速度，加速资金回流。加强系统管理，整合在手项目资源，继续开展促销售专项劳动竞赛，严格落实销售管理办法，进一步丰富和完善营销数据库，销售计划要前置，销售措施要具体。强化营销团队建设，加强对外沟通和交流，提升从业人员专业素养和职业能力。

二是强化资本运作，提高资本收益。

继续拓宽融资渠道。充分利用好现有融资平台，不断拓展新的融资渠道，降低融资成本。把优先股融资作为融资重点，并提前谋划再次增发，适时推出新的地产基金融资项目。持续关注资产证券化融资，适时将公司持有的经营性物业变现。进一步探讨股权投资公司的市场化运作，扩大基金管理规模。

努力提升资金管理水平。持续加强资金管理，建立资金管理体系，规范制度和流程建设，做好资金的统一管理、统一调配，保证资金平衡。强化募集资金使用，提高资金周转效率，保证资金占有收益。加强营改增研究，加大税务筹划力度，充分盘活和使用好监管资金。

注重对外投资价值及收益。持续优化公司股权投资结构，继续加大在高科技、互联网金融产业的投资力度，特别是在战略性新兴产业的投资布局。加强对新三板研究，寻找合适投资机会。积极关注与公司产业链关联度大的项目，实现投资板块与公司主业的良性互动。强化市值管理，加强对证券市场的研究分析。

探索商业地产轻资产运营。提高商业地产开发能力，逐步建立起商业地产开发理念和开发模式，全面提升商业项目的建设和运营水平。提前布局新项目商业，推动招商先行、定制开发、设计跟进、运营保障的一体化运作。深入研究和探索轻资产运营模式，检验公司在资金运作、运营管理、投资回报、风险控制等方面的综合管理能力。

三是立足管理创新，提高科学管理水平。

加强战略指引作用。尽快完成公司发展战略各业务板块分规划的制定，发挥战略指引作用，实现规划指标在各年度的均衡发展。

提升系统管理能力。强化总部定位，搭建总部业务平台，优化总部组织架构，加大系统管理力度，树立系统服务理念，充分发挥总部的指导、监督、协调和服务职能。

坚持项目后评估。通过后评估总结提炼开发过程中的经验教训，为今后的项目开发提供可借鉴的数据支撑，累积和传承成功的开发经验和成熟的管理模式。

充分发挥第三方作用。通过客户满意度调查、工程管理第三方评估等措施，发挥第三方评价查漏补缺作用，客观有效地提升管理水平，推进开发过程各环节的标准化、精细化管理和动态化监控。

优化绩效考核。巩固和完善项目全过程考核，并在所有新开项目中全面实施。通过对开发周期、销售收入、成本费用、利润总额和现金流回正等主要运营类指标考核，实现项目运营效率最大化，资本收益最优化。

加强人才队伍建设。强化人才管理，加大培养力度，实现人尽其用、才尽其能。坚持实施岗位轮换，增强管理人员的综合素质。加强团队建设，强化各层面人员的执行力。

加快信息化建设步伐。加大信息化整合力度，推动各种信息化手段的整合融合，使信息化成为公司实现高效运营的重要推手，以管理手段的创新助推管理水平的提高。

(四) 可能面对的风险

持续强化政策研究、市场研究，提高政策和市场的敏感性，增强政策与市场风险应对能力；严格履行内部决策程序，增强开发的计划性，完善内控体系，切实提高运营风险防范能力；健全法律事务机制，加强法律事务审核，规避可能存在的法律风险；拓展融资渠道，强化财务和资金管理，积极防范财务风险。

第五节　重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内,公司制订了《北京城建投资发展股份有限公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》。公司实施积极稳定的利润分配政策，优先采用现金分红的利润分配方式，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，保持利润分配政策的持续性和稳定性。除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 12%。特殊情况是指：公司在年度内计划对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%。

报告期内，公司根据公司章程规定和 2014 年年度股东大会决议,制定并实施了 2014 年度利润分配方案。公司 2014 年度利润分配方案为：以公司总股本 156,704 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.7 元（含税），即每股派发现金股利 0.27 元（含税），共计支付红利 42,310.08 万元。独立董事履职尽责并发表了意见。公司通过电话、网络等渠道与中小股东进行沟通和交流，并采取现场及网络投票方式召开股东大会，为中小股东参与决策提供便利。

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

单位：万元　币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2015 年		2.8		43,877.12	142,903.20	30.70
2014 年		2.7		42,310.08	137,278.88	30.82
2013 年		4.4	2	39,124.8	132,156.76	29.60

二、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

公司控股股东北京城建集团有限责任公司于 2014 年 2 月 25 日承诺：将分别于 2015 年 12 月 31 日前和 2018 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决公司与北京城建新城投资开发有限公司和北京城建房地产开发有限公司之间的同业竞争问题。

公司于 2014 年 8 月 28 日和 10 月 10 日召开第五届董事会第三十六会议、2014 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于收购北京城建新城投资开发有限公司 100%股权的议案》。公司以 49,057 万元收购北京城建新城投资开发有限公司 100%股权，已完成工商变更，并于 2015 年 1 月向北京城建集团有限责任公司支付全部股权转让价款。

2013 年 6 月 25 日，为规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息，城建集团始终履行其承诺。

针对股票市场的非理性波动，为维护公司股价稳定，公司控股股东北京城建集团有限责任公司承诺，自 2015 年 7 月 10 日起 6 个月内不减持所持公司股票；如果公司股票发生异动将按相关规定从二级市场适时增持公司股票。城建集团严格履行了承诺，未发生在承诺期内减持或增持股票行为。

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	北京城建集团有限责任公司	1、城建集团将于 2018 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决开发公司与公司之间的同业竞争问题。2、城建集团将于 2015 年 12 月 31 日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决新城公司与公司之间的同业竞争问题。	1、2018-12-31；2、2015-12-31	是	是		

与股权激励相关的承诺								
其他承诺	解决关联交易	北京城建集团有限责任公司	1、2013 年 6 月 25 日，为继续规范公司与城建集团的关联交易行为，公司与城建集团续签了《工程协作协议》（协议有效期三年，到期续签），其中城建集团承诺：不利用其为公司控股股东身份干涉公司或公司附属企业的招标工作，不向其附属企业及任何第三方泄露其知晓的与招标工作有关的商业秘密或信息。2、公司控股股东北京城建集团有限责任公司承诺，自 2015 年 7 月 10 日起 6 个月内不减持所持公司股票；如果公司股票发生异动将按相关规定从二级市场适时增持公司股票。	1、2013 年 6 月 25 日至 2016 年 6 月 24 日。2、2015 年 7 月 10 日至 2016 年 1 月 9 日。	是	是		

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	105
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司 2015 年第四次临时股东大会审批通过，公司续聘任大华会计师事务所(特殊普通合伙）担任公司 2015 年度审计机构。

五、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内，公司及控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

□适用 √不适用

十一、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、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司	集团兄弟公司	接受劳务	按当地政府相关规定进行公开市场招标接受施工单位提供的工程劳务	公开市场招标价格	11.68	11.68		按合同结算		
合计				/	/	11.68		/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的说明					公司各子公司在建设房地产项目时按照当地政府相关规定通过公开市场招标确定施工单位，部分施工劳务由北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司承担，报告期内公司各子公司与北京城建集团有限责任公司控股公司及参股公司新签订的总包合同金额为11.68亿元；报告期正在履行的总包合同中，施工申报工程量为28.36亿元，实际支付工程款29.09亿元。					

(二) 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）公司子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团有限责任公司工会的资金 1,200 万元，报告期内计提资金使用费 120 万元。子公司北京城建兴华地产有限公司使用北京城建集团所属工会资金将逐步归还；

（2）公司的子公司北京城建兴华地产有限公司向北京市天银地热开发有限责任公司提供借款 800 万元，报告期内计提资金使用费 42.50 万元。公司借给北京市天银地热开发有限责任公司款项将逐步收回。

十二、重大合同及其履行情况

(一) 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: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
北京城建集团有限责任公司	北京城建投资发展股份有限公司	委托方持有的北京城建房地产开发有限公司100%股权	14,054,637,278.24	2013年7月1日	2016年6月30日	8,645,066.43	托管期内，托管收入按被托管公司年度审计报告确认的年销售收入的0.2%计算	本年度应收取的托管费为8,645,066.43元	是	控股股东

2、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													

公司及其子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	12.93
报告期末对子公司担保余额合计（B）	83.17
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	83.17
担保总额占公司净资产的比例(%)	42.85
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）	81.24

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）	81.24
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

受托人	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	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	关联关系
北京城建万科天运置业有限公司	中国农业银行“本利丰步步高”2014 年第 1 期开放式人民币理财产品	99,000,000.00	2015/11/26	2016/3/18	现金	4,800,000.00	6,555.62	是		否		
合计	/	99,000,000.00	/	/	/	4,800,000.00	6,555.62	/		/	/	/
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												

2、 委托贷款情况

√适用 □不适用

单位: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	关联关系	投资盈亏
北京市土地整理储备中心大兴区分中心	205,000,000.00	2013/12/19 至 2015/5/19	6.60%	有偿收回雪花集团用地	无	否	否	否	否		17,744,970.83
北京市土地整理储备中心大兴区分中心	195,000,000.00	2013/11/19 至 2015/5/19	6.60%	有偿收回雪花集团用地	无	否	否	否	否		17,890,362.49

北京市土地整理储备中心大兴区分中心	200,000,000.00	2014/6/13 至 2015/5/19	6.60%	有偿收回雪花集团用地	无	否	否	否	否		10,772,666.67
北京市土地整理储备中心大兴区分中心	200,000,000.00	2014/11/24 至 2015/5/19	6.00%	有偿收回雪花集团用地	无	否	否	否	否		4,430,312.50

十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

十四、积极履行社会责任的工作情况

（一） 社会责任工作情况

公司已披露社会责任报告全文，详见 2016 年 3 月 26 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2015 年度社会责任报告》。

（二） 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

无

十五、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节　普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一)　普通股股份变动情况表

1、　普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

(二)　限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
易方达资产－广发证券－中融信托－中融证赢 7 号定向增发单一资金信托	1,000,000,000	10,000,000,000	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20
财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划	52,038,461	0	0	52,038,461	定向增发股份限售	2016 年 1 月 8 日
国华人寿保险股份有限公司－万能三号	50,128,205	50,128,205	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日
北京城建集团有限责任公司	50,000,000	0	0	50,000,000	定向增发股份限售	2017 年 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）
申万菱信基金－工商银行－陕西省信托－盛唐 40 号定向投资集合资金信托计划	50,000,000	500,000,000	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日
华宝信托有限责任公司－华宝－浦发北京 1 号单一资金信托	37,320,513	373,205,130	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日
陆家嘴国际信托有限公司－陆家嘴信托 •畅享 1 号单一资金信托	37,320,513	37,320,513	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日
浦银安盛基金－浦发银行－浦银安盛－天首 1 号资产管理计划	37,320,513	37,320,513	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日
财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划	22,076,923	0		22,076,923	定向增发股份限售	2016 年 1 月 8 日
建信基金－兴业银行－华鑫国际信托有限公司	19,138,725	19,138,725	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日

建信基金－兴业银行－华鑫信托－兴城投资单一资金信托	18,181,788	18,181,788	0	0	定向增发股份限售	2015 年 8 月 20 日
财通基金－光大银行－财通基金－中和 3 号资产管理计划	7,884,615	0	0	7,884,615	定向增发股份限售	2016 年 1 月 8 日
财通基金－光大银行－财通基金－中和 5 号资产管理计划	6,935,898	0	0	6,935,898	定向增发股份限售	2016 年 1 月 8 日
财通基金－光大银行－财通基金－中和 2 号资产管理计划	6,307,692	0	0	6,307,692	定向增发股份限售	2016 年 1 月 8 日
财通基金－平安银行－平安信托－平安财富×创赢一期 72 号集合资金信托	5,346,154	0	0	5,346,154	定向增发股份限售	2016 年 1 月 8 日
合计	500,000,000			150,589,743	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股　币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
人民币普通股	2014 年 8 月 15 日	7.8 元	349,410,257	2015 年 8 月 20 日	349,410,257	
人民币普通股	2014 年 8 月 15 日	7.8 元	100,589,743	2016 年 1 月 8 日	100,589,743	
人民币普通股	2014 年 8 月 15 日	7.8 元	50,000,000	2017 年 8 月 20 日	50,000,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2015 年 7 月 20 日	4.4%	5,800,000,000	2015 年 10 月 14 日	5,800,000,000	
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

公司 2014 年 8 月 15 日通过定向增发发行 500,000,000 股股份，其中 349,410,250 股股份于 2015 年 8 月 20 日解除限售上市流通，剩余 100,589,743 股和 50,000,000 股分别于 2016 年 1 月 8 日、2017 年 8 月 20 日上市流通。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	66,794
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	68,150
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	

(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	
北京城建集团有限责任公司	0	632,885,693	40.39	50,000,000	无		国有法人
易方达资产－广发证券－中融信托－中融证赢 7 号定向增发单一资金信托	0	100,000,000	6.38	0	未知		未知
财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划	0	52,038,461	3.32	52,038,461	未知		未知
浦银安盛基金－浦发银行－浦银安盛－天首 1 号资产管理计划	0	37,320,513	2.38	0	未知		未知
陆家嘴国际信托有限公司－陆家嘴信托・畅享 1 号单一资金信托	-6,400,000	30,920,513	1.97	0	未知		未知
财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划	0	22,076,923	1.41	22,076,923	未知		未知
全国社保基金四一三组合	18,930,845	18,930,845	1.21	0	未知		未知

全国社保基金四零一组合	15,000,046	15,000,046	0.96	0	未知		未知
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	11,997,725	11,997,725	0.77	0	未知		未知
全国社保基金一一八组合	10,999,833	10,999,833	0.7	0	未知		未知

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京城建集团有限责任公司	582,885,693	人民币普通股	582,885,693
易方达资产－广发证券－中融信托－中融证赢 7 号定向增发单一资金信托	100,000,000	人民币普通股	100,000,000
浦银安盛基金－浦发银行－浦银安盛－天首 1 号资产管理计划	37,320,513	人民币普通股	37,320,513
陆家嘴国际信托有限公司－陆家嘴信托·畅享 1 号单一资金信托	30,920,513	人民币普通股	30,920,513
全国社保基金四一三组合	18,930,845	人民币普通股	18,930,845
全国社保基金四零一组合	15,000,046	人民币普通股	15,000,046
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪	11,997,725	人民币普通股	11,997,725
全国社保基金一一八组合	10,999,833	人民币普通股	10,999,833
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	10,604,812	人民币普通股	10,604,812
中国银行股份有限公司－工银瑞信核心价值混合型证券投资基金	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，北京城建集团有限责任公司与其它股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001 沪和中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪同属于中国人寿保险股份有限公司；财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划和财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划同属于财通基金管理有限公司；中国银行股份有限公司－工银瑞信核心价值混合型证券投资基金和全国社保基金四一三组合同属于财工银瑞信基金管理有限公司，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京城建集团有限责任公司	50,000,000	2017 年 8 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日）	50,000,000	定向增发股份限售

2	财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划	52,038,461	2016 年 1 月 8 日	52,038,461	定向增发股份限售
3	财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划	22,076,923	2016 年 1 月 8 日	22,076,923	定向增发股份限售
4	财通基金－光大银行－财通基金－中和 3 号资产管理计划	7,884,615	2016 年 1 月 8 日	7,884,615	定向增发股份限售
5	财通基金－光大银行－财通基金－中和 5 号资产管理计划	6,935,898	2016 年 1 月 8 日	6,935,898	定向增发股份限售
6	财通基金－光大银行－财通基金－中和 2 号资产管理计划	6,307,692	2016 年 1 月 8 日	6,307,692	定向增发股份限售
7	财通基金－平安银行－平安信托－平安财富×创赢一期 72 号集合资金信托	5,346,154	2016 年 1 月 8 日	5,346,154	定向增发股份限售
8					
9					
10					
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名有限售条件的股东中，北京城建集团有限责任公司与其它有限售条件股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；财通基金－光大银行－财通基金－中和 1 号资产管理计划、财通基金－光大银行－财通基金－中和 4 号资产管理计划、财通基金－光大银行－财通基金－中和 3 号资产管理计划、财通基金－光大银行－财通基金－中和 5 号资产管理计划、财通基金－光大银行－财通基金－中和 2 号资产管理计划、财通基金－平安银行－平安信托－平安财富×创赢一期 72 号集合资金信托同属于财通基金管理有限公司；			

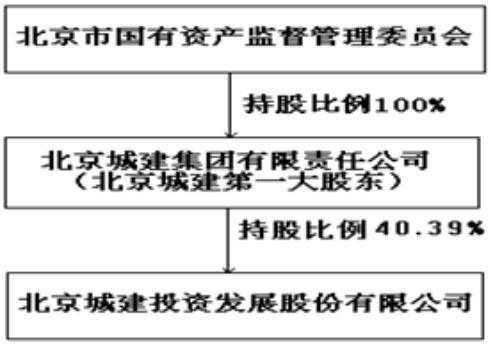
四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

名称	北京城建集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	陈代华
成立日期	1993 年 11 月 8 日
主要经营业务	授权进行国有资产的经营与管理,承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包，房地产开发，商品房销售，机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售，建筑机械设备及车辆租赁，仓储、运输服务，购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材，零售汽车（不含轿车），饮食服务；物业管理。承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东持有江河创建集团股份有限公司（代码 601886）2724 万股，持股比例 2.36%，持有北京城建设计发展集团股份有限公司（代码 HK1599）57103 万股，持股比例 44.87%。
其他情况说明	

2　公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

1　法人

名称	北京市国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	
成立日期	
主要经营业务	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	

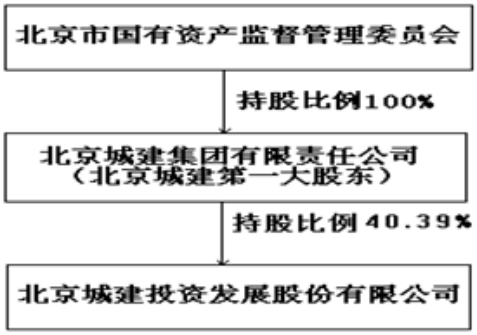
2　自然人

姓名	
国籍	
是否取得其他国家或地区居留权	
主要职业及职务	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	

3　公司不存在实际控制人情况的特别说明

4　报告期内实际控制人变更情况索引及日期

5　公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



6　实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司控股股东为国有独资公司，实际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元　币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
情况说明					

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
徐贱云	董事	男	51	2004-10-19	2015-02-11						是
徐贱云	董事长	男	51	2012-06-21	2015-02-11						是
陈代华	董事	男	52	2006-06-30	2018-07-16						是
陈代华	董事长	男	52	2015-04-09	2018-07-16						是
樊军	董事	男	50	2012-06-21	2015-12-03						是
郭延红	副董事长	女	48	2015-12-22	2018-07-16						是
储昭武	董事	男	50	2012-06-21	2018-07-16						否
储昭武	总经理	男	50	2013-04-25	2018-07-16					93.41	否
李文	董事	男	60	2004-10-19	2015-04-09					62.53	否
李文	副总经理	男	60	2013-04-25	2015-04-09						否
梁伟明	董事	男	47	2006-06-30	2018-07-16						否
梁伟明	副总经理	男	47	2006-06-30	2018-07-16					86.97	否
张财广	董事	男	53	2009-06-30	2018-07-16						否
张财广	董事会秘书、副总经理	男	53	2006-05-12	2018-07-16					80.15	否

胡俞越	独立董事	男	54	2013-12-05	2018-07-16					7.39	否
陈行	独立董事	男	48	2014-01-20	2018-07-16					7.39	否
宋建波	独立董事	女	51	2015-07-17	2018-07-16					3.079	否
周清杰	独立董事	男	46	2015-07-17	2018-07-16					3.079	否
柴强	独立董事	男	54	2012-06-21	2015-07-17					4.311	否
徐经长	独立董事	男	50	2011-06-03	2015-07-17					4.311	否
姚广红	监事会主席	男	59	2011-06-03	2018-07-16						是
汤舒畅	监事	男	55	2002-06-30	2018-07-16						是
杨玉喜	监事	男	51	2012-6-21	2018-07-16						是
廖廷建	职工监事	男	55	2007-03-14	2018-07-16					80.15	否
王艳	职工监事	女	47	2012-01-10	2018-07-16					80.15	否
毛雅清	副总经理	男	48	2006-06-30	2018-07-16					80.15	否
程丰	副总经理	男	47	2007-02-13	2018-07-16					88.40	否
刘长福	副总经理	男	59	2008-08-06	2018-07-16					80.35	否
范亚斌	副总经理	男	53	2010-04-23	2018-07-16					80.15	否
李学富	副总经理	男	52	2013-06-25	2018-07-16					80.15	否
肖红卫	财务总监	男	49	2011-10-24	2018-07-16					80.15	否
邹哲	副总经理	男	43	2011-05-13	2018-07-16					80.15	否
王恒清	副总经理	男	52	2012-08-16	2018-07-16					80.15	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,162.57	/

姓名	主要工作经历
陈代华	毕业于北京大学光华管理学院，EMBA，高级经济师。2009 年 12 月至 2012 年 5 月北京城建集团有限责任公司副总经理；2012 年 5 月 2015 年 3 月北京城建集团有限责任公司董事、总经理、党委副书记；2015 年 3 月至 2015 年 11 月北京城建集团有限责任公司董事长、总经理、党委书记；2015 年 11 月至今北京城建集团有限责任公司董事长、党委书记。2007 年 10 月至 2009 年 12 月北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记；2009 年 12 月至 2012 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司董事、党委书记；2012 年 3 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司董事；2012 年 6 月至 2015 年 4 月北京城建投资发展股份有限公司副董事长；2015 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事长。主要负责集团公司、股份公司总体发展规划和战略，决策企业发展方向等。
郭延红	毕业于清华大学工程管理专业，高级工程师。2001 年 12 月至 2003 年 3 月北京建工集团有限责任公司投资管理部部长；2003 年 3 月至 2004 年 7 月北京建工集团有限责任公司副总经济师、投资管理部部长；2004 年 7 月至 2010 年 5 月北京建工集团有限责任公司总经济师；2010 年 5 月至 2010 年 9 月北京建工集团有限责任公司副总经理；2010 年 9 月至 2015 年 2 月北京建工集团有限责任公司党委常委、副总经理；2015 年 2 月至 2015 年 10 月北京建工集团有限责任公司党委常委、董事、副总经理；2015 年 11 月至今北京城建集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理；2015 年 12 月至今北京城建投资发展股份有限公司副董事长。主要负责集团公司的全面经营管理工作。
储昭武	毕业于中国地质大学古生物与地层学专业，硕士研究生，高级工程师。2009 年 3 月至 2012 年 3 月北京城建集团有限责任公司总经理助理兼建筑工程总承包部经理、党委副书记；2012 年 3 月至 2013 年 4 月任北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理、党委书记；2013 年 4 月至今任北京城建投资发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。主要负责股份公司的全面经营管理工作。
梁伟明	毕业于清华大学土木工程专业，高级工程师。2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事、副总经理。主要负责北京城建兴华地产有限公司全面管理工作。
张财广	毕业于美国西海岸大学工商管理专业，会计师职称。2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事会秘书、副总经理；2009 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司董事。主要负责公司投融资管理、处理信息披露事务、协调与投资者关系等。
胡俞越	毕业于南京大学，大学本科学历，教授。现任北京工商大学经济学院教授、硕士研究生导师、证券期货研究所所长、首都改革与发展研究会常务理事、中国商业史学会副会长、中国期货业协会专家委员会委员；2009 年 6 月至 2012 年 6 月北京城建投资发展股份有限公司独立董事。2013 年 11 月起再次担任北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
陈行	毕业于中南财经政法大学，经济学博士。曾任北京国际信托有限公司总裁助理兼固有资产运营管理总部总经理，现任深圳前海金鹰资产管理有限公司副总裁兼北京总部执行董事。2014 年 1 月至今北京城建投资发展股份有限公司独立董事。主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
宋建波	毕业于中国人民大学，博士，会计学教授。2013 年 8 月至今中国人民大学商学院教授。 主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。
周清杰	毕业于中国人民大学西方经济学专业，博士。2011 年 11 月至今北京工商大学经济学院教授，兼任北京工商大学经济研究中心主任，北京市中青年骨干教师。 主要是对董事会中有关事宜提出建议，提高公司决策的准确性。

姚广红	毕业于华中科技大学公共管理专业，公共管理硕士。2006 年 3 月至 2011 年 4 月北京住总集团党委常委、纪委书记；2011 年 4 月至今北京城建集团有限责任公司董事、党委常委、纪委书记；2011 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事会主席。主要负责集团公司纪检监察工作。
汤舒畅	毕业于中央财经学院基建财务专业，大学专科学历，高级会计师。2011 年 3 月至今北京城建集团有限责任公司经理助理兼资本运营部部长；2002 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。主要负责集团公司资本运营工作。
杨玉喜	毕业于北京师范大学数学系，大学本科学历，高级会计师职称。2006 年 8 月至 2012 年 2 月北京城建集团有限责任公司财务部副部长；2012 年 2 月至今北京城建集团有限责任公司财务部部长；2012 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司监事。主要负责集团公司财务管理工作。
廖廷建	毕业于中央党校经济管理专业，大学文化程度。2007 年 1 月至今北京城建投资发展股份有限公司工会主席；2007 年 3 月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。2014 年 11 月至今北京城建投资发展股份有限公司纪委书记。主要负责公司的纪检监察和工会工作。
王艳	毕业于中央党校法学理论专业，在职研究生，高级政工师。2004 年 9 月至 2011 年 12 月北京城建集团有限责任公司董事会秘书部副部长，2011 年 12 月至 2012 年 3 月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼人力资源部部长；2012 年 3 月至今北京城建投资发展股份有限公司总法律顾问。2012 年 1 月至今北京城建投资发展股份有限公司职工监事。主要负责公司的法律事务工作。
毛雅清	毕业于中国人民大学企业管理专业，硕士，高级经济师。2006 年 6 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司人力资源管理和产品研发等方面工作。
范亚斌	毕业于北京建工学院工民建专业，大学文化程度，高级经济师。2010 年 4 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。2014 年 11 月至今北京城建投资发展股份有限公司党委副书记。主要负责公司的党建、行政管理、物业管理等工作。
程丰	毕业于长沙铁道学院工民建专业，大学本科，高级工程师。2007 年 2 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责北京首城置业有限公司全面工作。
刘长福	毕业于北京市委党校经济管理专业，大学文化程度，高级经济师。2008 年 8 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责北京城建兴云房地产有限公司全面工作。
邹哲	毕业于北京大学工商管理专业，硕士，高级经济师。2005 年 3 月至 2011 年 5 月北京城建兴华地产有限公司董事、副总经理、党委书记；2011 年 5 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司销售管理、商业地产等方面工作。
王恒清	毕业于对外经济贸易大学，EMBA，高级经济师。2010 年 8 月至 2012 年 8 月北京城建投资发展股份有限公司经理助理兼兴华地产有限公司董事、总经理、党委副书记；2012 年 8 月至今北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责工程管理、施工生产全面工作。主要负责公司前期策划、工程管理等工作。
李学富	毕业于北京大学国际 MBA,EMBA,经济师。2005 年 4 月至 2013 年 6 月任北京城建投资发展股份有限公司总经济师；2013 年 6 月至今任北京城建投资发展股份有限公司副总经理。主要负责公司的企业管理、成本控制等方面工作。
肖红卫	毕业于北京科技大学工商管理专业，高级审计师。2010 年 9 月至 2011 年 10 月北京城建投资发展股份有限公司副总经济师兼审计部经理；2011 年 10 月至今北京城建投资发展股份有限公司财务总监。主要负责公司的财务管理等方面工作。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈代华	北京城建集团	总经理	2012-05-30	2015-11-16
陈代华	北京城建集团	董事长、党委书记	2015-03-04	
郭延红	北京城建集团	党委副书记、董事、总经理	2015-11-16	
姚广红	北京城建集团	董事、纪委书记	2011-04-06	
汤舒畅	北京城建集团	总经理助理兼资本运营部部长	2011-03-03	
杨玉喜	北京城建集团	财务管理部部长	2012-02-16	
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈代华	北京首城置业有限公司	董事	2007/10/25	2017/3/10
陈代华	三亚红塘湾投资发展有限公司	董事	2012/5/30	2016/2/5
陈代华	北京城建设计发展集团股份有限公司	董事	2013/7/29	2016/7/29
储昭武	北京城建成都地产有限公司	董事	2012/10/30	2016/2/5
储昭武	北京首城置业有限公司	董事	2012/10/30	2017/3/10
储昭武	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事	2013/6/20	2016/6/20

储昭武	国奥投资发展有限公司	董事	2013/6/20	2016/6/20
储昭武	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事长	2015/5/25	2018/5/25
梁伟明	北京城建兴华地产有限公司	董事长	2007/1/9	2017/3/10
梁伟明	北京大东房地产开发有限公司	董事长	2012/8/3	2016/12/30
梁伟明	北京城建兴云房地产有限公司	董事	2012/2/9	2017/6/24
梁伟明	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2007/3/27	2018/10/30
梁伟明	北京腾宇拆迁工程有限责任公司	董事长	2007/3/29	2016/3/29
张财广	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2010/4/8	2017/4/23
张财广	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010/2/1	2016/2/3
张财广	北京城建兴云房地产有限公司	董事	2014/6/24	2017/6/24
张财广	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2007/8/30	2018/5/15
张财广	北京城建兴合房地产有限公司	董事	2009/6/29	2018/8/26
张财广	北京城建重庆地产有限公司	董事	2009/7/28	2016/11/30
张财广	北京科技园建设（集团）股份有限公司	董事	2011/7/27	2016/11/15
张财广	锦州银行股份有限公司	董事	2011/3/1	2017/3/22
张财广	深圳市中科招商创业投资有限公司	董事	2012/2/9	2018/5/25
张财广	国信证券股份有限公司	监事	2012/3/9	2017/6/18
张财广	北京城建（上海）股权投资管理有限公司	董事长	2015/4/13	2018/4/13
张财广	北京城建（上海）股权投资管理有限公司	投资决策委员会主席	2015/4/13	2018/4/13
胡俞越	北京工商大学证券期货研究所	所长	1999/1/1	
胡俞越	内蒙古福瑞中蒙药科技股份有限公司	独立董事	2009/6/30	

陈行	深圳前海金鹰资产管理有限公司	副总裁兼北京总部执行董事	2014/1/26	
宋建波	安泰科技股份有限公司	独立董事	2014/5/15	2017/5/14
周清杰	黑牛食品	独立董事	2015/12/24	2018/12/23
姚广红	北京城建设计发展集团股份有限公司	监事会主席	2013/7/29	2016/7/29
杨玉喜	北京地铁京通公司	董事	2012/5/1	2018/5/1
杨玉喜	北京城建六建设工程有限公司	董事	2012/12/1	2018/12/1
杨玉喜	北京城建精工钢结构工程有限公司	董事	2013/5/1	2016/5/1
杨玉喜	北京城建北方建设有限责任公司	董事	2014/4/14	2017/4/14
汤舒畅	北京地铁京通公司	董事	2002/1/14	2018/5/1
汤舒畅	北京城建设计发展集团股份有限公司	董事	2014/8/27	2017/8/27
汤舒畅	北京京国瑞股权投资基金管理有限公司	董事	2015/10/30	2018/10/30
汤舒畅	北京京国瑞国企改革发展基金（有限合伙）投资决策委员会	委员	2015/10/30	2018/10/30
汤舒畅	北京国础建筑工程信息咨询有限公司	董事长	2002/10/20	2017/10/20
汤舒畅	国家体育场有限责任公司	董事	2011/10/13	2017/6/13
汤舒畅	康驰（北京）国际赛事基地有限责任公司	董事	2001/10/17	2016/10/17
毛雅清	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2011/7/27	2016/2/3
毛雅清	北京城建兴华地产有限公司	董事	2011/7/27	2017/3/10
毛雅清	北京城和房地产开发有限责任公司	董事	2011/7/27	2018/5/15
毛雅清	北京世纪鸿城置业有限公司	董事	2012/10/30	2017/4/23
程丰	北京首城置业有限公司	董事长	2007/3/21	2017/3/10
刘长福	北京城建兴云房地产有限公司	董事长	2012/2/13	2017/6/24

范亚斌	北京大东房地产开发有限公司	监事	2006/7/13	2016/12/30
范亚斌	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2012/10/30	2018/10/30
邹哲	北京城承物业管理有限责任公司	董事	2007/3/27	2018/10/30
邹哲	北京腾宇拆迁工程有限责任公司	董事	2007/3/29	2016/3/29
邹哲	北京城建万科天运置业有限公司	董事	2014/3/17	2017/3/17
邹哲	北京城建兴合房地产有限公司	董事长	2009/6/29	2018/8/26
王恒清	北京城建万科天运置业有限公司	董事长	2014/3/17	2017/3/17
王恒清	北京城建（海南）地产有限公司	董事	2013/1/6	2016/1/6
王恒清	北京市天银地热开发有限责任公司	董事	2011/9/27	2017/9/1
王恒清	北京城建兴业置地有限公司	董事	2014/6/24	2017/6/24
王恒清	北京城建新城投资开发有限公司	董事	2014/12/10	2017/12/10
王恒清	北京城建兴顺房地产开发有限公司	董事长	2015/9/15	2018/9/15
王恒清	北京城建（上海）股权投资管理有限公司	投资决策委员会成员	2015/4/13	2018/4/13
李学富	北京城建兴泰房地产开发有限公司	董事	2010/2/5	2016/2/3
李学富	北京城建重庆地产有限公司	董事长	2005/5/25	2016/11/30
李学富	北京城建兴华地产有限公司	董事	2002/9/26	2017/3/10
李学富	北京城建成都地产有限公司	董事	2010/2/5	2016/2/5
李学富	北京城建（海南）地产有限公司	董事	2013/1/6	2016/1/6
李学富	北京城建万科天运置业有限公司	董事	2014/3/17	2017/3/17
肖红卫	北京城建兴泰房地产开发有限公司	监事	2010/2/1	2016/2/3
肖红卫	北京城建兴华地产有限公司	监事长	2005/3/28	2017/3/10

肖红卫	北京大东房地产开发有限公司	监事长	2006/7/13	2016/12/30
肖红卫	北京城建重庆地产有限公司	监事	2005/5/25	2016/11/30
肖红卫	北京城建兴合房地产有限公司	监事	2009/6/29	2018/8/26
肖红卫	北京世纪鸿城置业有限公司	监事	2011/7/27	2017/4/23
肖红卫	北京首城置业有限公司	监事	2012/2/9	2017/3/10
肖红卫	北京城建成都地产有限公司	监事	2012/2/9	2016/2/5
肖红卫	北京科技园建设（集团）股份有限公司	监事	2012/2/9	2016/11/15
肖红卫	深圳市中科招商创业投资有限公司	监事	2012/2/9	2018/5/25
肖红卫	北京城建兴业置地有限公司	董事	2014/6/24	2017/6/24
肖红卫	北京城建兴云房地产有限公司	监事长	2014/6/24	2017/6/24
肖红卫	北京城建（海南）地产有限公司	董事	2013/1/6	2016/1/6
肖红卫	北京城建（上海）股权投资管理有限公司	监事、监事会主席	2015/4/13	2018/4/13
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事和高级管理人员的报酬由基本岗薪、效益岗薪和年终兑现组成，基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务按月支付，年终兑现由公司董事会按承包责任目标考核后确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	基本岗薪和效益岗薪根据所担任的职务确定，年终兑现按承包责任目标考核后确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员支付报酬合计 1162.57 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司取薪的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1162.57 万元。报告期内公司独立董事实际获得的报酬合计 29.56 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
徐贱云	董事、董事长	离任	工作调动，调离城建集团
陈代华	董事长	聘任	职务调整，现任城建集团董事长、党委书记
郭延红	副董事长	聘任	工作调动，现任城建集团总经理
樊军	董事	离任	工作调动，调离城建集团
李文	董事、副总经理	离任	退休
徐经长	独立董事	解聘	换届
柴强	独立董事	解聘	换届
周清杰	独立董事	选举	换届
宋建波	独立董事	选举	换届

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	116
主要子公司在职员工的数量	2,488
在职员工的数量合计	2,604
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	
工程技术人员	264
财务人员	91
行政人员	
经营管理人员	274
统计及档案人员	9
物业服务人员	1,966
合计	2,604
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	104
大学本科	450
大学专科	300
中专及以下	1,750
合计	2,604

(二) 薪酬政策

执行城建股人发（2011）68 号和城建股人发（2011）69 号文件，具体情况如下：

本公司董事、监事、高级管理人员报酬由公司董事会审定，员工的报酬由公司经理办公会审定。

本公司董事、监事、高级管理人员以及员工报酬由月度工资和年度兑现组成，其月度工资标准根据所担任的职务按月支付，董事、监事、高级管理人员年度兑现由董事会按本年度经营业绩考核责任书所列各项指标完成情况确定，按年度发放。员工年度兑现由经理办公会按照公司员工岗位工作完成情况确定，按年度发放。

(三) 培训计划

2015 年是公司培训工作投入较多的一年，根据公司专业人才队伍的情况特点以及公司经营发展面临的挑战，有针对性地开展了三大类培训：

（1）组织与公司主营业务紧密相关的内训

围绕房地产开发的各个专业，开展了设计阶段成本控制、一级开发政策流程及实操案例、产品定位与营销策划培训、财务核算管理培训、房地产开发过程档案管理培训和青年员工职业生涯规划培训。另外，为加强设计、工程、成本人员的图纸审核能力，与集团职工学校联合组织了 BIM 软件应用操作培训，共有 26 位专业技术人员参加了建筑、结构、机电三个模块的 BIM 实操培训，对其中 10 位学习效果较好的同志，将在明年安排参加下一步的 BIM 进阶培训，通过持续学习，力争培养出一支建筑、结构、机电专业齐全的，能够熟练应用 BIM 技术的专业技术团队。

（2）安排部分中层干部参加房地产职业经理人培训

为提高中层干部的专业水平和管理能力，培养出一支优秀的职业经理人团队，实现人力资源五年战略目标，公司继续与百锐地产学堂合作，选送 9 名子公司中高层经理人参加百锐地产项目总经理高阶班培训，该培训班学习期限一年，共分十二个模块，每月学习一个模块，每个模块学习时间两天，三年来，公司共安排了 19 人参加了此项培训，参加培训的同志反映培训内容全面，具有很强的实操性，对实际工作有很大的帮助。

（3）选派专业人员参加外部培训机构的公开课

安排子公司经理、总部部门负责人、相关专业人员共 23 人次参加了百锐地产举办的《房地产工程成本精细化管理培训》、《房地产营销创新培训》、《房地产企业运营与时间管理培训》、《解析标杆地产物业管理客户服务过程精细化管控培训》、《房地产工程管理培训》、《房地产设计管理培训》共 7 次公开课培训，较系统学习了房地产行业推出的最新管理和专业技术类课程，为培养各类管理和专业技术人员，提升公司做产品能力，打造北京城建地产品牌，奠定人才基础。

（4）协助法律事务部组织法律知识培训 2 次，协助工程部组织建设项目第三方质量评估培训 1 次。

(四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	
劳务外包支付的报酬总额	

第八节　公司治理

一、公司治理相关情况说明

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和经理层严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规、规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作。公司第五届董事会、监事会及经营层任期届满，公司进行了换届选举，产生了新一届董事会、监事会及经营层。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年第一次临时股东大会	2015/3/3	中国证券报 A16 上海证券报 B37 证券时报 B47	2015/3/4
2014 年年度股东大会	2015/4/24	中国证券报 B059 上海证券报 166 证券时报 B168	2015/4/25
2015 年第二次临时股东大会	2015/6/1	中国证券报 B059 上海证券报 B74 证券时报 B88	2015/6/2
2015 年第三次临时股东大会	2015/7/17	中国证券报 B029 上海证券报 56 证券时报 B59	2015/7/18
2015 年第四次临时股东大会	2015/12/22	中国证券报 B031 上海证券报 B51 证券时报 B78	2015/12/23

股东大会情况说明

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈代华	否	22	4	17	0	1	否	4
郭延红	否	1	1	0	0	0	否	0
樊军	否	21	4	15	0	2	否	5
储昭武	否	22	5	17	0	0	否	5
梁伟明	否	22	5	17	0	0	否	4
张财广	否	22	5	17	0	0	否	5
李文	否	3	1	2	0	0	否	0
胡俞越	是	22	4	18	0	0	否	4
陈行	是	22	2	18	1	1	否	1
宋建波	是	12	3	9	0	0	否	1
周清杰	是	12	2	9	1	0	否	1

徐经长	是	10	1	9	0	0	否	1
柴强	是	10	1	9	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

1.公司董事李文因退休原因于2015年4月9日第五届董事会第四十七次会议后不再担任公司董事。

2.2015年7月公司召开第三次临时股东大会进行换届选举，独立董事柴强、徐经长不再担任独立董事，由宋建波、周清杰接任。

3.公司董事樊军因工作变动于2015年12月3日第六届董事会第十一次会议后不再担任公司董事。

4.2015年12月22日公司2015年第四次临时股东大会选举郭延红为公司董事。

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	独立董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

(三) 其他

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

五、监事会发现公司存在风险的说明

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

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

公司控股股东北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）的全资子公司北京城建房地产开发有限公司（以下简称“开发公司”）与公司存在少量房地产业务的同业竞争，为彻底解决同业竞争问题，经与城建集团协商，城建集团作出如下承诺：

城建集团将于2018年12月31日前，在履行相应内部程序及符合国有资产管理规定的情况下，通过包括但不限于股权或资产出售、向公司资产注入或由公司现金收购等可行方式，彻底解决开发公司与公司之间的同业竞争问题。目前尚不具备相关条件，待具备条件后将启动相关工作。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司对高级管理人员实行年度经营责任目标考核制度。考核目标分为两类。一是经营业绩指标，包括营业收入、经营性现金收入、利润总额、净资产收益率、经济增加值、总资产周转率、资产负债率、土地储备、开复工面积、增长指数等；二是企业管理目标。年度经营责任目标以年度经营计划形式确定，报董事会批准。年终根据经营计划实际完成情况对高管人员业绩进行考核、评价，考评结果由董事会确定并依照考核评价结果，确定高管人员的年度薪酬。

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

公司已披露内部控制自我评价报告全文，详见 2016 年 3 月 26 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2015 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
09 京城建	09 京城建	122027	2009/9/28	2016/9/28	818,903,322.06	6.80%	按年付息、到期一次还本	上交所
北京城建投资发展股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 城建 01	122402	2015/7/20	2022/7/20	5,728,206,156.12	4.40%	按年付息、到期一次还本	上交所

公司债券其他情况的说明

公司根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》建立了投资者适当性管理制度。

根据“09 京城建”公司债券相关条款，2016 年 9 月 28 日为本期债券的本息兑付日。

根据“15 城建 01”债券相关条款，2016 年至 2022 年间每年的 7 月 20 日为上一计息年度的付息日。因此本报告期不涉及本债券的付息兑付事项。本期债券期限为 7 年，附第 5 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权，本报告期内均未执行相关条款。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
	联系人	韩志谦
	联系电话	010-88085771
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 3 层
	联系人	刘曦
	联系电话	010-85130734
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

三、公司债券募集资金使用情况

“09 京城建”公司债情况：根据公司债券募集说明书相关条款，本期债券募集资金用于偿还 3 亿银行借款，其余用于补充流动资金。截至 2015 年 12 月 31 日，公司已经按照规定用途使用募集资金。

“15 城建 01”公司债情况：2015 年 8 月 13 日，经公司第六届董事会第二次会议审议通过，同意公司以 2015 年发行公司债券募集资金 785,000,000.00 元置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司已使用本次募集资金中 28.15 亿元偿还公司债务，29.85 亿元用于补充流动资金。本次募集资金年末结余金额为 416 万元。

公司募集资金专项账户规范运作，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券资信评级机构情况

公司委托大公国际资信评估有限公司对“09 京城建”公司债券信用状况进行跟踪评级，每年出具跟踪评级报告，并在有关网站进行披露。

公司委托联合信用评级有限公司对 2015 年公司债券的信用状况进行定期跟踪评级，定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。本期跟踪评级报告预计在公司年报公告后两个月内在交易所网站、评级机构网站披露。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

2015 年公司债券未提供保证、抵押或质押担保。报告期内增信措施未发生变化，偿债计划尚未实施。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

本报告期内，本期债券受托管理人根据相关法规及约定履行受托管理职责，对本期债券专项账户募集资金的存储与划转情况进行了监督，并持续督导公司履行信息披露义务。

本报告期内，债券受托管理人尚未出具债券受托管理事务年度报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,090,681,094.61	2,091,750,580.56	-0.05	
投资活动产生的现金流量净额	484,530,568.58	-342,870,249.09	241.32	
筹资活动产生的现金流量净额	5,542,329,150.16	7,694,472,645.37	-27.97	
期末现金及现金等价物余额	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37	6.01	
流动比率	1.96	2.09	-5.92	
速动比率	0.37	0.50	-25.58	
资产负债率	68.13%	66.86%	1.91	
EBITDA 全部债务比	20.87	16.09	29.67	
利息保障倍数	1.66	1.93	-14.31	
现金利息保障倍数	-3.04	-4.23	-28.16	
EBITDA 利息保障倍数	1.67	1.95	-14.18	
贷款偿还率	1.00	1.00	0.00	
利息偿付率	1.66	1.93	-14.31	

九、报告期末公司资产情况

公司资产抵押情况

1.本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，因银行借款与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了抵押合同，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00175 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-29 地块在建工程。

2.本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，因银行借款与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了抵押合同，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00176 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-25 地块在建工程。

3.本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 2 月 19 日，因银行借款与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20133.48 平方米商业使用地使用权”。

4.本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 9 月 24 日，因银行借款与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了担保抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20133.48 平方米商业使用地使用权”。

5.本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司于 2012 年 12 月 27 日，因银行借款与华夏银行北京亮马河支行签订了担保抵押合同，抵押物为泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物。

6.本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日，因银行借款与中国农业银行北京延庆县支行签订了抵押合同，抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。

7. 本公司于 2013 年 7 月 26 日，因银行借款与中国农业银行亚运村支行签订了抵押合同，抵押物为北京城建兴云房地产有限公司密云观光塔住宅小区项目（现上河湾项目）土地使用权及在建工程作抵押。

8. 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 8 月 26 日，因银行借款与中国工商银行平谷支行签订了抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 A03-03、A04-01、A04-02、A05-02 地块土地使用权及在建工程。

9. 本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 12 月 23 日，因银行借款与兴业银行东单支行签订了抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 B09-01、B10-01 地块土地使用权及在建工程。

10. 本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2013 年 11 月 27 日，因银行借款与兴业银行天津武清支行签订了抵押合同，抵押物为武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和武清区下未庄街规划路六西侧土地使用权。

11.本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2014 年 10 月 31 日，因银行借款与兴业银行天津分行签订了抵押合同，抵押物为玉湖庭苑 4-7 号楼在建工程、悦湖庭苑 1-5 号楼、8-12 号楼 15-23 号楼、24-30 号楼在建工程。

除上述情况外，截至报告期末公司的资产不存在抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

十一、 公司报告期内的银行授信情况

十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

第十节　财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

大华审字[2016]004046号

北京城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京城建投资发展股份有限公司(以下简称北京城建)财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，北京城建的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了北京城建 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：马宁

中国·北京　　中国注册会计师：赵玮

二〇一六年三月二十四日

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：北京城建投资发展股份有限公司

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	6,995,199,796.82	6,599,969,791.86
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.5	88,145,292.15	71,839,276.07
预付款项	七.6	995,436,190.86	1,658,877,603.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七.7	1,135,850.80	710,865.47
应收股利	七.8	186,999,316.86	186,999,316.86
其他应收款	七.9	1,296,973,322.14	643,332,325.33
买入返售金融资产			
存货	七.10	42,050,007,421.90	32,225,039,347.08
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	七.12		400,000,000.00
其他流动资产	七.13	94,860,074.39	400,589,782.13
流动资产合计		51,708,757,265.92	42,187,358,308.10
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七.14	7,491,102,230.74	3,745,747,710.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七.17	1,347,648,413.78	1,396,676,608.63
投资性房地产	七.18	2,594,973,942.65	2,312,993,284.44
固定资产	七.19	165,750,088.98	171,036,621.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七.20	2,763,293.60	10,434,457.27
递延所得税资产	七.21	723,564,235.96	527,684,510.05
其他非流动资产			
非流动资产合计		12,325,802,205.71	8,164,573,192.54
资产总计		64,034,559,471.63	50,351,931,500.64
流动负债：			
短期借款	七.24	20,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七.25	6,241,776,403.80	6,436,443,266.16
预收款项	七.26	9,569,863,686.90	7,215,767,526.03
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七.27	62,081,441.01	22,688,641.10
应交税费	七.28	376,845,967.60	404,387,301.24
应付利息	七.29	121,473,333.33	15,440,000.00
应付股利	七.30	81,894,600.00	173,019,200.00
其他应付款	七.31	1,432,216,551.40	2,045,308,737.00
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	七.32	8,439,865,122.06	3,909,062,500.00
其他流动负债			
流动负债合计		26,346,017,106.10	20,222,117,171.53
非流动负债：			
长期借款	七.33	5,782,762,456.46	11,477,656,403.75
应付债券	七.34	5,728,206,156.12	817,512,741.83
其中：优先股			

永续债			
长期应付款	七.35		12,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七.21	2,077,905,750.46	1,135,340,058.73
其他非流动负债	七.36	3,694,400,000.00	
非流动负债合计		17,283,274,363.04	13,442,509,204.31
负债合计		43,629,291,469.14	33,664,626,375.84
所有者权益			
股本	七.37	1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七.38	3,797,322,875.17	3,797,322,875.17
减：库存股			
其他综合收益	七.39	5,987,715,190.60	3,249,247,598.22
专项储备			
盈余公积	七.40	721,939,210.04	597,568,269.95
一般风险准备			
未分配利润	七.41	7,336,425,152.19	6,454,864,901.38
归属于母公司所有者权益合计		19,410,442,428.00	15,666,043,644.72
少数股东权益		994,825,574.49	1,021,261,480.08
所有者权益合计		20,405,268,002.49	16,687,305,124.80
负债和所有者权益总计		64,034,559,471.63	50,351,931,500.64

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位:北京城建投资发展股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,083,801,101.30	701,384,224.64
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		57,237,869.13	68,453,849.93
应收利息			
应收股利		286,999,316.86	256,999,316.86
其他应收款	十七.1	13,797,865,237.22	10,793,215,953.21
存货		31,504,458.92	44,356,577.85
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		16,257,407,983.43	11,864,409,922.49
非流动资产：			
可供出售金融资产		7,490,984,520.00	3,745,630,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.2	5,464,409,410.61	3,838,514,720.03
投资性房地产		553,297,714.05	485,102,528.54
固定资产		3,612,175.20	4,279,804.40
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		41,014,307.43	46,003,131.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,553,318,127.29	8,119,530,184.54

资产总计		29,810,726,110.72	19,983,940,107.03
流动负债：			
短期借款		480,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		796,773,035.36	1,287,617,895.07
预收款项		7,314,184.00	245,169.00
应付职工薪酬		2,410,144.32	187,909.44
应交税费		5,496,943.71	12,445,367.24
应付利息		120,273,333.33	13,940,000.00
应付股利			
其他应付款		1,682,101,376.73	2,186,775,254.20
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,348,903,322.06	1,700,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,443,272,339.51	5,201,211,594.95
非流动负债：			
长期借款		1,055,000,000.00	800,000,000.00
应付债券		5,728,206,156.12	817,512,741.83
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,812,760,785.54	890,992,473.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,595,966,941.66	2,508,505,215.38
负债合计		14,039,239,281.17	7,709,716,810.33
所有者权益：			
股本		1,567,040,000.00	1,567,040,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,422,540,803.59	4,422,540,803.59
减：库存股			

其他综合收益		5,690,286,408.73	3,013,631,476.80
专项储备			
盈余公积		680,279,827.57	555,908,887.48
未分配利润		3,411,339,789.66	2,715,102,128.83
所有者权益合计		15,771,486,829.55	12,274,223,296.70
负债和所有者权益总计		29,810,726,110.72	19,983,940,107.03

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并利润表

2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		9,178,203,959.84	10,011,047,447.62
其中：营业收入	七.42	9,178,203,959.84	10,011,047,447.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,533,032,902.49	8,263,963,171.81
其中：营业成本	七.42	5,652,444,677.60	6,541,330,508.22
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	七.43	1,093,127,326.79	790,284,654.03
销售费用	七.44	230,256,575.68	284,357,418.58
管理费用	七.45	412,543,906.22	484,895,410.52
财务费用	七.46	89,593,544.55	135,825,817.54
资产减值损失	七.47	55,066,871.65	27,269,362.92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七.48	32,101,122.53	57,033,225.11
投资收益（损失以“－”号填列）	七.49	211,352,477.48	99,030,313.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		127,145,921.86	-94,080,982.43
汇兑收益（损失以“－”号填列）			

三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,888,624,657.36	1,903,147,814.18
加：营业外收入	七.50	41,908,521.16	23,105,377.43
其中：非流动资产处置利得		12,000.00	70,901.00
减：营业外支出	七.51	7,960,786.22	4,835,938.82
其中：非流动资产处置损失		88,834.58	52,525.59
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,922,572,392.30	1,921,417,252.79
减：所得税费用	七.52	438,975,838.56	421,875,077.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,483,596,553.74	1,499,542,175.40
归属于母公司所有者的净利润		1,429,031,990.90	1,372,788,811.44
少数股东损益		54,564,562.84	126,753,363.96
六、其他综合收益的税后净额		2,738,467,592.38	2,717,235,037.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,738,467,592.38	2,710,871,734.12
（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		2,738,467,592.38	2,710,871,734.12
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		-66,311,704.05	194,136,221.04
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		2,736,001,140.00	2,518,110,000.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他		68,778,156.43	-1,374,486.92
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			6,363,303.33
七、综合收益总额		4,222,064,146.12	4,216,777,212.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,167,499,583.28	4,083,660,545.56
归属于少数股东的综合收益总额		54,564,562.84	133,116,667.29
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.91	1.11
（二）稀释每股收益(元/股)		0.91	1.11

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____ 元,上期被合并方实现的净利润为：61,647,071.97 元。

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司利润表

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七.3	50,354,055.42	37,168,832.10
减：营业成本	十七.3	8,730,202.23	6,942,190.24
营业税金及附加		2,795,725.40	2,573,752.37
销售费用		2,470.00	14,820.00
管理费用		95,661,452.60	133,736,921.39
财务费用		-54,595,227.94	5,755,134.65
资产减值损失		-19,955,296.56	11,889,483.90
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		31,996,075.55	42,807,470.90
投资收益（损失以“－”号填列）	十七.4	1,207,282,985.43	426,504,226.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		128,483,381.71	-94,080,982.43
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,256,993,790.67	345,568,226.52
加：营业外收入		173,129.00	106,450.00
其中：非流动资产处置利得			-
减：营业外支出		1,219,805.10	900,000.00
其中：非流动资产处置损失			-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,255,947,114.57	344,774,676.52
减：所得税费用		12,237,713.65	15,213,601.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,243,709,400.92	329,561,074.55
五、其他综合收益的税后净额		2,676,654,931.93	2,713,908,319.45
（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		2,676,654,931.93	2,713,908,319.45
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		-66,311,704.05	194,136,221.04
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		2,736,001,140.00	2,518,110,000.00

3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他		6,965,495.98	1,662,098.41
六、综合收益总额		3,920,364,332.85	3,043,469,394.00
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.79	0.27
（二）稀释每股收益(元/股)		0.79	0.27

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,245,573,693.67	6,828,109,076.19
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		2,091,816.00	
收到其他与经营活动有关的现金	七.54	4,792,348,446.89	7,402,216,682.73
经营活动现金流入小计		16,040,013,956.56	14,230,325,758.92
购买商品、接受劳务支付的现金		12,637,673,265.59	11,037,376,088.79
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		523,216,030.84	565,769,560.47
支付的各项税费		1,508,849,697.58	1,433,395,026.14
支付其他与经营活动有关的现金	七.54	7,001,600,977.94	7,299,815,813.17
经营活动现金流出小计		21,671,339,971.95	20,336,356,488.57
经营活动产生的现金流量净额		-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		906,376,987.08	41,950,000.00
取得投资收益收到的现金		218,806,555.62	151,528,517.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,176,010.00	25,849,520.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			115,829,112.25
收到其他与投资活动有关的现金	七.54	187,750,818.39	
投资活动现金流入小计		1,320,110,371.09	335,157,149.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,656,802.51	123,727,398.96
投资支付的现金		336,353,000.00	554,300,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		490,570,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		835,579,802.51	678,027,398.96
投资活动产生的现金流量净额		484,530,568.58	-342,870,249.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,900,000,000.00
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		13,203,359,655.72	7,409,256,403.75
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七.54		244,000,000.00
筹资活动现金流入小计		13,203,359,655.72	11,553,256,403.75
偿还债务支付的现金		5,814,184,303.01	2,369,937,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,764,948,797.55	1,408,857,258.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		173,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七.54	81,897,405.00	79,989,000.00
筹资活动现金流出小计		7,661,030,505.56	3,858,783,758.38
筹资活动产生的现金流量净额		5,542,329,150.16	7,694,472,645.37
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	七.55	395,533,703.35	1,245,571,666.63
加：期初现金及现金等价物余额		6,586,458,330.37	5,340,886,663.74
六、期末现金及现金等价物余额	七.55	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司现金流量表

2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		41,617,043.99	28,424,737.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,312,278,829.74	2,008,881,370.44
经营活动现金流入小计		3,353,895,873.73	2,037,306,108.42
购买商品、接受劳务支付的现金		13,580,083.76	6,398,349.17
支付给职工以及为职工支付的现金		67,946,882.91	82,574,268.68
支付的各项税费		11,963,042.64	4,391,294.36
支付其他与经营活动有关的现金		6,374,724,100.18	4,638,417,584.39
经营活动现金流出小计		6,468,214,109.49	4,731,781,496.60
经营活动产生的现金流量净额		-3,114,318,235.76	-2,694,475,388.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,576,987.08	41,950,000.00
取得投资收益收到的现金		1,183,399,603.72	409,075,191.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,160,960.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			125,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,192,137,550.80	576,525,191.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		331,412.00	8,137,788.65
投资支付的现金		1,785,753,000.00	154,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		490,570,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,276,654,412.00	162,437,788.65

投资活动产生的现金流量净额		-1,084,516,861.20	414,087,402.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,900,000,000.00
取得借款收到的现金		8,080,000,000.00	204,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,080,000,000.00	4,104,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,715,000,000.00	580,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		708,018,026.38	672,867,372.23
支付其他与筹资活动有关的现金		75,730,000.00	79,200,000.00
筹资活动现金流出小计		2,498,748,026.38	1,332,067,372.23
筹资活动产生的现金流量净额		5,581,251,973.62	2,771,932,627.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,382,416,876.66	491,544,642.22
加：期初现金及现金等价物余额		701,384,224.64	209,839,582.42
六、期末现金及现金等价物余额		2,083,801,101.30	701,384,224.64

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

合并所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		597,568,269.95		6,454,864,901.38	1,021,261,480.08	16,687,305,124.80
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	1,567,040,000				3,797,322,875		3,249,247,598		597,568,270		6,454,864,901	1,021,261,480	16,687,305,125
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,738,467,592.38		124,370,940.09		881,560,250.81	-26,435,905.59	3,717,962,877.69
（一）综合收益总额							2,738,467,592.38				1,429,031,990.90	54,564,562.84	4,222,064,146.12
（二）所有者投入和减少资本												18,999,531.57	18,999,531.57
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												18,999,531.57	18,999,531.57
（三）利润分配									124,370,940.09		-547,471,740.09	-100,000,000.00	-523,100,800.00
1．提取盈余公积									124,370,940.09		-124,370,940.09		
2．提取一般风险准备											-423,100,800.00	-100,000,000.00	-523,100,800.00
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	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		5,987,715,190.60		721,939,210.04		7,336,425,152.19	994,825,574.49	20,405,268,002.49

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	889,200,000.00				1,294,766,219.36		538,375,864.10		564,612,162.49		5,609,280,197.40	934,111,468.60	9,830,345,911.95
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	889,200,000				1,294,766,219.36		538,375,864.10		564,612,162.49		5,609,280,197.40	934,111,468.60	9,830,345,911.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	677,840,000.00				2,502,556,655.81		2,710,871,734.12		32,956,107.46		845,584,703.98	87,150,011.48	6,856,959,212.85
（一）综合收益总额							2,710,871,734.12				1,372,788,811.44	133,116,667.29	4,216,777,212.85
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00				2,680,396,655.81							24,033,344.19	3,204,430,000.00
1．股东投入的普通股	500,000,000.00				3,320,800,000.00								3,820,800,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者													

权益的金额													
4．其他					-640,403,344.19							24,033,344.19	-616,370,000.00
（三）利润分配									32,956,107.46		-527,204,107.46	-70,000,000.00	-564,248,000.00
1．提取盈余公积									32,956,107.46		-32,956,107.46		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-494,248,000.00	-70,000,000.00	-564,248,000.00
4．其他													
（四）所有者权益内部结转	177,840,000.00				-177,840,000.00								
1．资本公积转增资本（或股本）	177,840,000.00				-177,840,000.00								
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	1,567,040,000.00				3,797,322,875.17		3,249,247,598.22		597,568,269.95		6,454,864,901.38	1,021,261,480.08	16,687,305,124.80

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

母公司所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,676,654,931.93		124,370,940.09	696,237,660.83	3,497,263,532.85
（一）综合收益总额							2,676,654,931.93			1,243,709,400.92	3,920,364,332.85
（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									124,370,940.09	-547,471,740.09	-423,100,800.00
1．提取盈余公积									124,370,940.09	-124,370,940.09	
2．对所有者（或股东）的分配										-423,100,800.00	-423,100,800.00
3．其他											

（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		5,690,286,408.73		680,279,827.57	3,411,339,789.66	15,771,486,829.55

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	889,200,000.00				1,448,500,483.99		299,723,157.35		522,952,780.02	2,809,745,161.74	5,970,121,583.10
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	889,200,000.00				1,448,500,483.99		299,723,157.35		522,952,780.02	2,809,745,161.74	5,970,121,583.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	677,840,000.00				2,974,040,319.60		2,713,908,319.45		32,956,107.46	-94,643,032.91	6,304,101,713.60
（一）综合收益总额							2,713,908,319.45			329,561,074.55	3,043,469,394.00

（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00				3,151,880,319.60						3,651,880,319.60
1.股东投入的普通股	500,000,000.00				3,320,800,000.00						3,820,800,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-168,919,680.40						-168,919,680.40
（三）利润分配									32,956,107.46	-424,204,107.46	-391,248,000.00
1．提取盈余公积									32,956,107.46	-32,956,107.46	
2.对所有者(或股东)的分配										-391,248,000.00	-391,248,000.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转	177,840,000.00				-177,840,000.00						
1.资本公积转增资本（或股本）	177,840,000.00				-177,840,000.00						
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	1,567,040,000.00				4,422,540,803.59		3,013,631,476.80		555,908,887.48	2,715,102,128.83	12,274,223,296.70

法定代表人：陈代华 主管会计工作负责人：储昭武 会计机构负责人：肖红卫

三、公司基本情况

1. 公司概况

（一） 公司注册地、组织形式和总部地址

北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“本公司”）系经北京市人民政府京政函[1998]57 号文批准，由北京城建集团有限责任公司（以下简称“城建集团”）独家发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字(1998)305 号批复批准，本公司于 1998 年 12 月 9 日发行人民币普通股 10,000 万股，发行后总股本 40,000 万股，注册资本为人民币 40,000 万元。

根据本公司 2000 年年度股东大会审议通过的《2000 年度利润分配预案及资本公积金转增股本方案》，本公司 以 2000 年 12 月 31 日总股本 40,000 万股为基数，以资本公积金每 10 股转增 5 股（每股面值 1 元）。本次变更共转增股本 20,000 万股，变更后注册资本为人民币 60,000 万元。

2007 年 1 月 17 日，根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]11 号《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的通知》，本公司向社会非公开定向发行人民币普通股 14,100 万股，变更后的注册资本为人民币 74,100 万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司以（2007）京会兴验字第 1-5 号验资报告验证确认。

根据本公司 2009 年年度股东大会审议通过的《2009 年利润分配及资本公积转增方案》，以 2009 年 12 月 31 日总股本 74,100 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 14,820 万股，转增后公司总股本增加至 88,920 万股，注册资本为人民币 88,920 万元，业经丹顿(北京)会计师事务所有限公司“丹顿验字[2010]第 261 号”验资报告验证。

根据本公司 2013 年年度股东大会审议通过的《2013 年度利润分配方案》，以 2013 年 12 月 31 日总股本 88,920 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 17,784 万股，转增后公司总股本增加至 106,704 万股，注册资本为人民币 106,704 万元。

2014 年 4 月 16 日，本公司收到中国证监会《关于核准北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]397 号），核准本公司非公开发行新股。截至 2014 年 8 月 15 日，本公司非公开发行普通股 50,000 万股，本次变更业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）XYZH/2014A8011 号《验资报告》验证。截

至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 156,704.00 万股，注册资本为 156,704.00 万元。

注册地址：北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层。

办公地址：北京市朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦。

（二） 经营范围

本公司系房地产开发企业，经营范围为：房地产开发、销售商品房；投资及投资管理；销售金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；信息咨询(不含中介服务)；环保技术开发、技术服务。

（三） 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2016 年 3 月 24 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 28 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
北京城建兴华地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建青岛兴华地产有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建重庆地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建重庆物业管理有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城和房地产开发有限责任公司	控股子公司	2	74.40%	74.40%
北京大东房地产开发有限公司	控股子公司	2	80.00%	80.00%
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城承物业管理有限责任公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴业置地有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京首城置业有限公司	控股子公司	2	50.00%	50.00%
首城（天津）投资发展有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京世纪鸿城置业有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴合房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴泰房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建成都置业有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
青岛京城房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建兴云房地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建（海南）地产有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建新城投资开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京新城时代房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
北京新城兴业房地产开发有限公司	全资子公司	3	100.00%	100.00%
北京城建嘉业房地产开发有限公司	控股子公司	3	70.00%	70.00%
北京城建隆达置业有限公司	控股子公司	3	55.00%	55.00%
北京城建万科天运置业有限公司	控股子公司	2	57.00%	57.00%
北京城建兴顺房地产开发有限公司	全资子公司	2	100.00%	100.00%
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	特殊目的主体	2		
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	特殊目的主体	2		

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加五户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
北京城建成都置业有限公司	投资设立
北京城建万科天运置业有限公司	股权收购
北京城建兴顺房地产开发有限公司	投资设立
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	投资设立
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	投资设立

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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：

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1)分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

(2)同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3)非同一控制下的企业合并

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

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；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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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全部转入合并日当期的投资收益。

(4)为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

5. 合并财务报表的编制方法

(1)合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司为投资性主体的会计政策：本公司仅将为本公司投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表。

(2)合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

1)增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

2)处置子公司或业务

A.一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

B.分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

a.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

b.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

c.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

d.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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

C.购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

D.不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1)合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

1)合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

2)合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

3)其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

(2)共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

7. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8. 外币业务和外币报表折算

(1)外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(2)外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致

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

9. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1)金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2)金融工具的确认依据和计量方法

1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

A.取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

C.属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

A.该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

B.风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

C.包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

D.包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，

相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2)应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

3)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性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产;重分类日,该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1）出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2） 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3)出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

4)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，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外,直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益

工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

5)其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

1）终止确认部分的账面价值；

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

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

(4)金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5)金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活

跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(6)金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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)债权人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进行其他财务重组；

5)因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

6)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，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

8)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1）可供出售金融资产的减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于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余金额、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后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回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。

(7)金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

2）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。

10. 应收款项

(1).单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 500 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2).按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

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）	
账龄分析法组合	具有不同风险特征的应收账款分别按不同比例计提坏账准备，其中对应收账款中的应收物业费、供暖费等账龄组合，按应收账款计提比例 2 计提；其余应收账款按应收账款计提比例 1 计提。
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，包括：押金、保证金、城建集团内关联方等

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 1(%)	应收账款计提比例 2(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00	5.00
其中：1 年以内分项，可添加行			
1－2 年	10.00	10.00	10.00
2－3 年	15.00	40.00	15.00
3 年以上	20.00	100.00	20.00

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	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
无风险组合	--	--

(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	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提

11. 存货

(1)存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品及周转材料。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2)存货的计价方法

本公司外购存货按取得时实际成本计价，开发产品成本按开发产品的实际成本进行结转。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发项目办理竣工验收备案后，本公司将开发成本和开发间接费按照负担对象的建筑面积分摊计入开发产品。

(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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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

(4)存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5)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的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(6)公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用的核算方法：住宅小区中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用以及由政府部门收取的公共配套设施费，计入小区商品房成本；有偿转让的或拥有收益权的公共配套设施按各配套设施项目独立作为成本核算对象归集成

本，单独计入“开发产品”；小区内金融邮电、社区服务用房，由本公司负担的征地拆迁等费用，以及用房单位负担建安工程费用等，本公司负担部分计入小区商品房成本。

12. 划分为持有待售资产

(1)划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

2）企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

3） 企业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。

(2)划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，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。符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

13. 长期股权投资

(1)投资成本的确定

1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2）其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2)后续计量及损益确认

1）成本法

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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

(3)长期股权投资核算方法的转换

1)公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权

投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

2)公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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，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。

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在改按成本法核算时转入当期损益。

3)权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

4)成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

5)成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(4)长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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）在合并财务报表中，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，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。

(5)共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并

按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

14. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

本公司对投资性房地产采用公允模式进行后续计量，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的

公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

15. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

固定资产后续计量及处置

1)固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

2)固定资产处置

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

(2). 折旧方法

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	25-40 年	5	2.38-3.80
运输设备	直线法	5-10 年	5	9.50-19.00
其他	直线法	5-10 年	5	9.50-19.00

(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。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16. 在建工程

（1）在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

17. 借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则

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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2） 借款费用已经发生；

3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3)暂停资本化期间

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

(4)借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

18. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专利技术、非专利技术等。

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

1)使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

2)使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(2). 内部研究开发支出会计政策

划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

19. 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

20. 长期待摊费用

（1）摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各

项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

（2）摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	受益期	

21. 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。

(1)、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自原参加该年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

22. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

23. 股份支付

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件

中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（5）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

24. 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换

金融资产或金融负债的合同义务；

2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

（3）会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

25. 收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

本公司的主营业务为房地产开发、销售，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

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

1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2） 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

1）收入的金额能够可靠地计量；

2）相关的经济利益很可能流入企业；

3）交易的完工进度能够可靠地确定；

4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

（4）建造合同收入的确认依据和方法

1）当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例【或：已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例、或：实际测定的完工进度】确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

A. 合同总收入能够可靠地计量；

B. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；

C. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

D. 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；

B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

2） 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发

生的当期确认为合同费用。

B．合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

C．如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（5）附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

26. 政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

(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之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期营业外收入。

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

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（1）确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵

减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1）该交易不是企业合并；2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

（2）确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

3）对于与子公司、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。

28. 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

□适用 √不适用

(2)、重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

□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（注 2）	供热收入	3%、13%
消费税		
营业税	售房款及拆迁劳务收入、物业服务收入、房屋租赁收入等	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税（注 1）	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%

注 1：依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其他相关规定，本公司按开发产品预售收入 2%的比例预缴土地增值税。根据《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》(京建发[2010]677 号)，销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的预售收入，暂不预缴土地增值税；容积率小于 1.0 的房地产开发项目，按照预售收入的 3%预缴土地增值税。

本公司以销售或转让房地产取得的增值额为依据，按清算口径预提土地增值税，适用超率累进税率 30%-60%。

注 2：本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司房山分公司为增值税小规模纳税人，供热收入增值税适用 3%的税率；本公司之子公司北京城承物业管理有限责任公司本部为增值税一般纳税人，供热收入增值税适用 13%的税率。

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

2. 税收优惠

根据财政部、国家税务总局发财税[2011]118 号《关于继续执行供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》，包括北京市在内的“三北”地区供热企业自 2011 年供暖期至 2015 年 12 月 31 日，对供热企业向居民个人供热而取得的采暖费收入免征增值税。

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	677,922.95	1,191,255.44
银行存款	6,978,554,386.51	6,531,663,333.14
其他货币资金	15,967,487.36	67,115,203.28
合计	6,995,199,796.82	6,599,969,791.86
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项　目	期末余额	期初余额
按揭保证金	13,207,763.10	13,511,461.49

2、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

5、 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	8,449,815.00	7.49	8,449,815.00	100.00		8,449,815.00	8.99	8,449,815.00	100.00	

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	102,670,445.94	91.04	14,525,153.79	14.15	88,145,292.15	83,907,660.46	89.25	12,068,384.39	14.38	71,839,276.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,652,748.68	1.47	1,652,748.68	100.00		1,652,748.68	1.76	1,652,748.68	100.00	
合计	112,773,009.62	/	24,627,717.47	/	88,145,292.15	94,010,224.14	/	22,170,948.07	/	71,839,276.07

持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款

单位名称	期末余额		期初余额	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备
北京城建集团有限责任公司项目开发部	500,000.00	35,000.00		

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
北京北苑钰龙泉饮食有限公司	858,446.68	858,446.68	100.00	预计无法收回
深圳渝元乘纸品公司	684,077.00	684,077.00	100.00	预计无法收回
王丽娟、李克诚、于波	110,225.00	110,225.00	100.00	预计无法收回
合计	1,652,748.68	1,652,748.68		

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	8,449,815.00	100.00	预计无法收回
合计	8,449,815.00	8,449,815.00	/	/

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

（1）组合中，按账龄分析法计提比例 1 计提坏账准备的应收账款

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 年以内小计	35,871,620.62	1,793,581.03	5.00
1 至 2 年	4,517,349.93	451,734.99	10.00

2 至 3 年	12,707,540.78	1,906,131.12	15.00
3 年以上	10,426,837.10	2,085,367.42	20.00
合计	63,523,348.43	6,236,814.56	

续：

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	10,727,399.46	536,369.97	5.00
1－2 年	14,879,423.78	1,487,942.38	10.00
2－3 年	7,940,000.00	1,191,000.00	15.00
3 年以上	3,286,837.10	657,367.42	20.00
合计	36,833,660.34	3,872,679.77	—

（2）组合中，按账龄分析法计提比例 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	15,813,242.02	790,662.10	5.00
1－2 年	6,011,196.35	601,119.63	10.00
2－3 年	4,280,405.63	1,712,162.25	40.00
3 年以上	5,184,395.25	5,184,395.25	100.00
合计	31,289,239.25	8,288,339.23	—

续：

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	9,142,787.66	457,139.39	5.00
1－2 年	5,200,036.34	520,003.63	10.00
2－3 年	2,705,237.36	1,082,094.94	40.00
3 年以上	6,136,466.66	6,136,466.66	100.00
合计	23,184,528.02	8,195,704.62	—

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	7,857,858.26		

续：

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	23,889,472.10		

期末无风险组合的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
基建工程款	5,873,026.38			无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	1,984,831.88			无回收风险
合计	7,857,858.26			

(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 2,456,769.40 元；本期收回或转回坏账准备金额_____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：

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
北京市保证性住房建设投资中心	25,589,460.00	22.69	1,279,473.00
北京大学结算中心	10,575,976.80	9.38	1,942,375.36
北京天华创业科贸有限公司	8,449,815.00	7.49	8,449,815.00
基建工程款	5,873,026.38	5.21	
北京强佑房地产开发有限公司	4,190,000.00	3.72	564,000.00
合计	54,678,278.18	48.49	12,235,663.36

6、 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	759,863,000.91	76.33	1,333,292,257.52	80.37
1 至 2 年	136,758,465.39	13.74	221,108,898.48	13.33
2 至 3 年	18,385,711.01	1.85	38,841,383.97	2.34
3 年以上	80,429,013.55	8.08	65,635,063.33	3.96
合计	995,436,190.86	100.00	1,658,877,603.30	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：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
预缴流转税	106,588,579.17	1-3 年及以上	预缴税金
预缴土地增值税	67,335,927.18	1-3 年及以上	预缴税金
北京市供用电建设承发包公司	20,000,000.00	1-2 年	合同未履行完毕
北京绿迪源园林绿化有限责任公司	9,850,000.00	1-2 年	尚未开工
北京宣正建筑工程有限公司	7,371,410.55	1-2 年	尚未开工
合　计	211,145,916.90		

(2)． 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
预缴流转税	521,339,907.29	52.37	2012-2015 年	未最终结算
预缴土地增值税	242,435,806.65	24.35	2012-2015 年	未最终结算
北京市供用电建设承发包公司	38,577,052.00	3.88	2014-2015 年	合同未履行完毕
景天下（北京）园林市政工程有限公司	12,048,841.00	1.21	2015 年	未最终结算
北京绿迪源园林绿化有限责任公司	11,750,000.00	1.18	2014-2015 年	未最终结算
合计	826,151,606.94	82.99		

其他说明

年末预付款项中不含持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

7、 应收利息

√适用 □不适用

(1)． 应收利息分类

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
北京市天银地热开发有限责任公司	1,135,850.80	710,865.47
合计	1,135,850.80	710,865.47

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

8、 应收股利

√适用 □不适用

(1). 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	186,999,316.86
合计	186,999,316.86	186,999,316.86

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
国奥投资发展有限公司	186,999,316.86	2-3年	尚未支付	否
合计	186,999,316.86	/	/	/

9、 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	1,306,806,284.27	99.24	9,832,962.13	0.75	1,296,973,322.14	669,870,015.92	98.53	26,537,690.59	3.96	643,332,325.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,980,883.60	0.76	9,980,883.60	100.00		9,980,883.60	1.47	9,980,883.60	100.00	
合计	1,316,787,167.87	/	19,813,845.73	/	1,296,973,322.14	679,850,899.52	/	36,518,574.19	/	643,332,325.33

期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
重庆沙区合作建房办公室	2,361,163.00	2,361,163.00	100.00	预计无法收回
代垫工程项目—电费	2,346,021.23	2,346,021.23	100.00	预计无法收回
北京朝阳供电局	1,003,320.00	1,003,320.00	100.00	预计无法收回
其他	4,270,379.37	4,270,379.37	100.00	预计无法收回
合计	9,980,883.60	9,980,883.60		

持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款

单位名称	期末余额		期初余额	
	其他应收款	坏账准备	其他应收款	坏账准备
北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	14,540,301.14	727,015.06	5.00
1 至 2 年	35,009,504.40	3,500,950.44	10.00
2 至 3 年	3,965,907.53	594,886.13	15.00
3 年以上	25,050,552.50	5,010,110.50	20.00
合计	78,566,265.57	9,832,962.13	

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	432,156,340.85	21,607,817.05	5.00
1—2 年	2,706,056.97	270,605.71	10.00
2—3 年	10,131,449.01	1,519,717.35	15.00
3 年以上	15,697,752.40	3,139,550.48	20.00
合计	460,691,599.23	26,537,690.59	--

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

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	1,228,240,018.70		

续：

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	209,178,416.69		

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京市土地整理储备中心	1,010,000,000.00	保证金
北京市昌平区土地储备中心	100,000,000.00	保证金
吴绪庆、汪宏坤	25,788,521.25	子公司小股东无回收风险
北京华威家具制造有限公司	24,500,000.00	子公司小股东无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93	关联方无收回风险
北京市土地储备中心朝阳分中心	10,000,000.00	保证金
新型墙体材料基金	5,746,171.92	专项基金
北京易达创意装饰有限公司	5,000,000.00	子公司小股东无回收风险
重庆市九龙坡区城乡建设委员会	3,314,835.00	保证金
北京城建北方建设有限责任公司	2,565,320.31	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建一建设发展有限公司	1,450,235.75	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建六建设工程有限公司	1,358,738.57	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建四建设工程有限责任公司	1,217,170.25	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建七建设工程有限公司	1,197,600.00	代垫工程施工水电费（关联方）
北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,029,833.12	代垫工程施工水电费（关联方）
小额款项合计	14,196,049.60	无收回风险
合计	1,228,240,018.70	--

(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-16,706,228.46 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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	1,142,433,459.15	141,181,557.84
押金	3,751,823.45	2,753,688.25
备用金	1,468,395.64	1,505,535.15
往来款	115,053,140.04	489,555,773.55
代垫款	54,080,349.59	44,854,344.73
合计	1,316,787,167.87	679,850,899.52

(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
北京市土地整理储备中心	土储保证金	1,010,000,000.00	1 年以内	76.70	
北京市昌平区土地储备中心	土储保证金	100,000,000.00	2 至 3 年	7.59	
吴绪庆、汪宏坤	往来款	25,788,521.25	5 年以内	1.96	
北京华威家具制造有限公司	往来款	24,500,000.00	5 年以内	1.86	
北京城建房地产开发有限公司	往来款	20,875,542.93	3 年以内	1.59	
合计	/	1,181,164,064.18	/	89.70	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

10、 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						
周转材料	766,550.83		766,550.83	767,724.90		767,724.90
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资						
开发成本	34,255,596,767.34	6,003,143.97	34,249,593,623.37	28,114,897,745.86	6,003,143.97	28,108,894,601.89
开发产品	7,884,016,255.06	84,369,007.36	7,799,647,247.70	4,130,429,696.94	15,052,676.65	4,115,377,020.29
合计	42,140,379,573.23	90,372,151.33	42,050,007,421.90	32,246,095,167.70	21,055,820.62	32,225,039,347.08

开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
动感花园项目	2006 年	2017 年	22.00 亿元	982,956,346.92	961,310,395.84
南苑项目	——	——	——	5,531,159.97	5,531,159.97
62 号院项目	——	——	——	471,984.00	471,984.00
世华龙樾项目	2005 年	2017 年	56.18 亿元	2,141,407,624.75	2,822,317,370.02
海梓府项目	2012 年	2015 年	24.72 亿元		2,323,828,781.02
大兴魏善庄项目	2014 年	2017 年	32.35 亿元	2,854,985,838.09	2,075,337,920.62
顺义平各庄项目	2014 年	2017 年	22.34 亿元	1,801,355,362.35	1,148,200,982.04
台湖项目	暂未定	暂未定	暂未定	1,053,541,386.43	
九水路项目	2016 年	2017 年	15.65 亿元	647,167,674.63	1,591,260.22
金色港湾项目	2012 年	2016 年	0.88 亿元	72,423,437.90	62,176,695.53
龙樾湾（重庆）项目	2013 年	2018 年	25.16 亿元	387,047,744.36	960,549,449.36
重庆熙城项目	2012 年	2016 年	6.00 亿元	214,637,106.49	219,547,323.40
龙樾湾(成都)项目	2011 年	2017 年	42.00 亿元	1,187,391,541.56	1,584,385,956.92
成都熙城项目	2015 年	2020 年	37.41 亿元	1,304,854,742.73	
北京理工大学 2 号地	2014 年	2017 年	35.78 亿	2,410,453,787.38	2,034,314,795.54
上河湾项目	2013 年	2016 年	27.85 亿元	235,019,979.23	4,358,982,529.64
门头沟永定镇项目	2015 年	2017 年	42.75 亿元	2,838,954,103.88	
密云土地一级开发	2015 年	2019 年	5.00 亿元	1,988,757.65	

北七家项目	2014 年	2017 年	33.95 亿元	1,997,023,823.78	1,668,919,104.55
望坛项目	2009 年	2019 年	167.00 亿元	63,642,326.80	36,598,607.03
瀛海项目	暂未定	暂未定	40.50 亿元	2,397,064,339.08	
首城南湖 1 号项目	2012 年	2016 年	17.00 亿元	953,305,966.21	712,646,104.09
首城汇景湾项目	2012 年	2016 年	35.80 亿元	1,506,516,068.70	1,795,341,033.60
东坝项目	2015 年	2017 年	33.00 亿元	2,412,793,072.71	2,214,699,222.43
红塘湾项目	2014 年	2018 年	40.00 亿元	1,838,169,143.14	1,512,255,591.21
马池口镇项目	2013 年	2017 年	40.00 亿元	1,796,987,735.62	1,615,891,478.83
天成家园	2015 年	2018 年	18.51 亿元	768,712,740.48	
仁和镇平各庄项目	2016 年	2018 年	112.00 亿元	2,381,192,972.50	
合计				34,255,596,767.34	28,114,897,745.86

开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
世华水岸项目	2010 年	39,376,429.35		30,951,937.48	8,424,491.87
北苑家园项目	2010 年	53,705,959.88	1,367,460.95	4,638,082.00	50,435,338.83
筑华年项目	2012 年	77,877,990.63	17,495,237.70	30,689,332.10	64,683,896.23
世华龙樾项目	2014 年	108,424,078.82	1,240,814,054.04	988,373,661.32	360,864,471.54
顺悦居项目	2014 年	55,982,346.03	47,688,569.47	5,908,420.20	97,762,495.30
海梓府项目	2015 年		2,980,298,267.77	500,625,718.23	2,479,672,549.54
尚源·印象项目	2007 年	4,300,611.52		1,669,324.68	2,631,286.84
燕城大厦项目	2001 年	69,838.48		32,569.54	37,268.94
龙樾湾（重庆）项目	2014 年	126,004,381.44	807,855,328.92	115,546,003.49	818,313,706.87
重庆熙城项目	2012 年	473,885,873.71	81,451,311.70	189,312,924.26	366,024,261.15
龙樾湾(成都)项目	2014 年	245,275,950.89	757,839,805.36	510,781,275.81	492,334,480.44
徜徉集项目	2014 年	1,223,518,807.48	136,911,396.51	305,792,145.78	1,054,638,058.21
上河湾项目	2015 年		2,273,580,075.03	1,640,256,349.10	633,323,725.93
花市枣苑项目	2006 年	1,494,193.11			1,494,193.11
世华泊郡项目	2014 年	761,273,981.57	81,739,654.91	153,988,152.98	689,025,483.50
首城南湖 1 号项目	2014 年	228,615,772.60	-832,084.68	134,593,633.62	93,190,054.30
首城汇景湾项目	2014 年	425,342,651.05	563,375,054.15	512,767,033.38	475,950,671.82
首城国际中心项目	2013 年	83,495,257.66	-9,571,067.89	35,454,714.75	38,469,475.02
兴业嘉园项目	2013 年	220,746,396.74	9,490,044.99	125,576,401.55	104,660,040.18
时代新苑项目	2010 年	1,039,175.98		1,039,175.98	
天成家园项目	2015 年		271,424,113.20	219,343,807.76	52,080,305.44
合计		4,130,429,696.94	9,260,927,222.13	5,507,340,664.01	7,884,016,255.06

如存在分期开发，上述竣工时间为项目最后的竣工时间

(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						
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						
开发成本	6,003,143.97					6,003,143.97
开发产品	15,052,676.65	69,316,330.71				84,369,007.36
合计	21,055,820.62	69,316,330.71				90,372,151.33

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
世华龙樾项目	160,047,290.74	96,549,372.81	26,632,240.88	-	229,964,422.67	6.35
海梓府项目（原亦庄项目）	99,314,771.86	100,731,433.60	33,615,904.44	-	166,430,301.02	7.06
大兴魏善庄项目	-	137,397,140.25	-	-	137,397,140.25	8.29
顺义平各庄项目	44,694,898.60	62,994,615.44	-	-	107,689,514.04	5.18
龙樾湾(重庆)项目	52,593,512.82	25,657,011.43	5,653,627.83	-	72,596,896.42	6.88
重庆熙城项目	23,434,613.59	4,008,075.56	10,324,625.39	9,021,254.20	8,096,809.56	7.24
成都龙樾湾	227,718,274.28	56,230,608.81	45,313,886.66	-	238,634,996.43	6.93
龙樾熙城	-	32,743,949.08	-	-	32,743,949.08	5.78
徜徉集项目	1,029,376.51	49,479,397.43	29,808,427.21	-	20,700,346.73	6.46
北京理工大学 2 号地项目	69,814,755.33	88,198,804.04	-	-	158,013,559.37	5.16
上河湾项目	164,959,156.87	45,226,898.18	203,285,297.96	-	6,900,757.09	4.73
门头沟永定镇项目		58,368,044.93	-	-	58,368,044.93	8.50
北七家项目	1,750,400.65	27,004,832.69	-	-	28,755,233.34	6.27
世华泊郡项目	36,050,778.46	-	13,170,491.85	-	22,880,286.61	0.00
首城国际中心项目	5,491,698.46	-	3,483,942.92	-	2,007,755.54	0.00
东坝项目	-	16,334,933.15	-	-	16,334,933.15	6.00
首城汇景湾项目	73,154,784.00	56,383,830.81	19,220,221.93	-	110,318,392.88	6.00
首城南湖 1 号项目	22,710,299.85	21,147,247.27	3,530,313.83	-	40,327,233.29	7.13
瀛海项目	-	47,153,715.98	-	-	47,153,715.98	8.50

动感花园项目	152,618,946.32	16,640,085.39	-	-	169,259,031.71	5.78
红塘湾项目	39,152,096.27	42,356,035.66	-	-	81,508,131.93	5.78
马池口镇项目	125,779,463.38	115,493,829.58	-	-	241,273,292.96	9.88
天成家园	-	6,623,428.61	5,808,805.64		814,622.97	5.56
仁和镇平各庄项目	-	5,518,151.34	-	-	5,518,151.34	4.75
合　计	1,300,315,117.99	1,112,241,442.04	399,847,786.54	9,021,254.20	2,003,687,519.29	

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

11、 划分为持有待售的资产

□适用 √不适用

12、 一年内到期的非流动资产

单位：元　币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的委托贷款		400,000,000.00
合计		400,000,000.00

13、 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		400,000,000.00
待抵扣进项税	660,074.39	589,782.13
理财产品	94,200,000.00	
合计	94,860,074.39	400,589,782.13

14、 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：	7,644,844,855.27	153,742,624.53	7,491,102,230.74	3,899,490,335.27	153,742,624.53	3,745,747,710.74
按公允价值计量的	7,392,881,520.00		7,392,881,520.00	3,484,880,000.00		3,484,880,000.00
按成本计量的	251,963,335.27	153,742,624.53	98,220,710.74	414,610,335.27	153,742,624.53	260,867,710.74
合计	7,644,844,855.27	153,742,624.53	7,491,102,230.74	3,899,490,335.27	153,742,624.53	3,745,747,710.74

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√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	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	387,400,000.00			387,400,000.00
公允价值	7,392,881,520.00			7,392,881,520.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	7,005,481,520.00			7,005,481,520.00
已计提减值金额				

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
北京首都国际投资管理有限责任公司	153,742,624.53			153,742,624.53	153,742,624.53			153,742,624.53	12.84	
北京城建中地投资有限公司	750,000.00			750,000.00					7.50	
二十一世纪空间技术应用股份有限公司		97,353,000.00		97,353,000.00					4.94	
锦州银行股份有限公司	260,000,000.00		260,000,000.00						2.25	15,600,000.00
北京中和枣苑物业管理有限责任公司	117,710.74			117,710.74					3.33	
合计	414,610,335.27	97,353,000.00	260,000,000.00	251,963,335.27	153,742,624.53			153,742,624.53	/	15,600,000.00

(4). 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	可供出售债务	其他	合计
期初已计提减值余额	153,742,624.53			153,742,624.53
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	/			
期末已计提减值金余额	153,742,624.53			153,742,624.53

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

15、 持有至到期投资

□适用 √不适用

16、 长期应收款

□适用 √不适用

17、 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											
二、联营企业											
北京城建万科天运置业有限公司	15,247,074.90			-1,561,649.32					-13,685,425.58		
北京市天银地热开发有限责任公司	22,718,949.84			2,065,753.19						24,784,703.03	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,045,281.48		1,576,987.08	531,705.60							
北京科技园建设（集团）股份有限公司	667,847,875.25			50,242,251.29	-4,274,478.21		56,000,000.00			657,815,648.33	
深圳市中科招商创业投资有限公司	576,334,591.91			108,033,273.27	-62,037,225.84		78,600,000.00			543,730,639.34	
国奥投资发展有限公司	113,482,835.25			-34,072,118.81						79,410,716.44	
北京城建(上海)股权投资管理有限公司		40,000,000.00		1,906,706.64						41,906,706.64	
小计	1,396,676,608.63	40,000,000.00	1,576,987.08	127,145,921.86	-66,311,704.05		134,600,000.00		-13,685,425.58	1,347,648,413.78	
合计	1,396,676,608.63	40,000,000.00	1,576,987.08	127,145,921.86	-66,311,704.05		134,600,000.00		-13,685,425.58	1,347,648,413.78	

其他说明：

北京城建万科天运置业有限公司其他减少为本期收购其他股东股权，拥有其控制权，从而将其纳入合并范围。

18、 投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,312,993,284.44			2,312,993,284.44
二、本期变动	281,980,658.21			281,980,658.21
加：外购				
存货\固定资产\	162,215,482.59			162,215,482.59
企业合并增加				
减：处置	4,040,155.49			4,040,155.49
其他转出				
公允价值变动	123,805,331.11			123,805,331.11
三、期末余额	2,594,973,942.65			2,594,973,942.65

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

投资性房地产抵押情况见附注七、33（11）。

19、 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	运输设备	其他	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	153,858,748.52	28,980,261.81	32,146,150.04	214,985,160.37
2.本期增加金额		1,817,113.99	4,401,882.80	6,218,996.79
（1）购置		1,817,113.99	4,354,553.80	6,171,667.79
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加			47,329.00	47,329
3.本期减少金额		327,690.00	1,560,397.80	1,888,087.80
（1）处置或报废		327,690.00	1,560,397.80	1,888,087.80
4.期末余额	153,858,748.52	30,469,685.80	34,987,635.04	219,316,069.36
二、累计折旧				
1.期初余额	11,502,883.53	13,151,849.69	19,293,805.74	43,948,538.96
2.本期增加金额	4,095,539.20	3,209,403.66	4,108,701.78	11,413,644.64

（1）计提	4,095,539.20	3,209,403.66	4,104,423.00	11,409,365.86
（2）企业合并增加			4,278.78	4,278.78
3.本期减少金额		327,690.00	1,468,513.22	1,796,203.22
（1）处置或报废		327,690.00	1,468,513.22	1,796,203.22
4.期末余额	15,598,422.73	16,033,563.35	21,933,994.30	53,565,980.38
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	138,260,325.79	14,436,122.45	13,053,640.74	165,750,088.98
2.期初账面价值	142,355,864.99	15,828,412.12	12,852,344.30	171,036,621.41

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位	42,023,700.00	正在办理

其他说明：

2005 年 12 月 28 日，本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司购买北京海龙资产经营集团有限公司的海兴大厦西配楼 6-7 层整层、8 层部分及配套车位，作为北京城建兴华地产有限公司的办公场所。该资产实际购买价格为 42,023,700.00 元。截至 2015 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司尚有 8,628,074.00 元房款未支付，房屋已移交，产权变更尚未办理完毕。

20、 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	期末余额
办公室装修	2,456,962.69	2,636,089.60	2,775,798.69		2,317,253.60
样板间	923,056.00		923,056.00		
园林景观区	7,054,438.58		7,054,438.58		
租车费		446,040.00			446,040.00
合计	10,434,457.27	3,082,129.60	10,753,293.27		2,763,293.60

21、 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	276,821,539.54	69,205,384.91	219,657,749.71	54,914,437.44
内部交易未实现利润	102,134,859.92	25,533,714.98	58,907,363.52	14,726,840.88
可抵扣亏损	46,160,138.35	11,540,034.59	29,454,364.98	7,363,591.25
预提土地增值税	1,560,952,936.42	390,238,234.10	1,139,720,587.42	284,930,146.87
预售房款	776,545,961.70	194,136,490.44	533,045,585.19	133,261,396.29
预提开发成本	87,493,772.02	21,873,443.02	91,344,930.87	22,836,232.73
投资性房地产公允价值变动	20,716,977.35	5,179,244.34	22,805,235.99	5,701,308.99
销售代理费	18,751,223.38	4,687,805.84	14,675,454.36	3,668,863.59
预提费用	1,126,768.03	281,692.01	1,126,768.03	281,692.01
可抵扣广告宣传费	3,552,766.91	888,191.73		
合计	2,894,256,943.62	723,564,235.96	2,110,738,040.07	527,684,510.05

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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	7,005,481,520.00	1,751,370,380.00	3,357,480,000.00	839,370,000.00
投资性房地产公允价值调整	1,285,139,833.88	321,284,958.47	1,162,878,586.97	290,719,646.74
长期股权投资折价差额	21,001,647.95	5,250,411.99	21,001,647.95	5,250,411.99
合计	8,311,623,001.83	2,077,905,750.46	4,541,360,234.92	1,135,340,058.73

(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	24,301,397.55	13,830,217.70
可抵扣亏损	53,638,880.64	74,519,364.52
合计	77,940,278.19	88,349,582.22

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认部分可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的递延所得税资产。

(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 年		414,174.71	
2016 年	2,314,385.55	4,574,090.34	
2017 年	17,116,834.50	17,442,671.13	
2018 年	1,358,585.11	14,740,687.80	
2019 年	12,256,735.02	37,347,740.54	
2020 年	20,592,340.46		
合计	53,638,880.64	74,519,364.52	/

22、 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		400,000,000.00
减：一年内到期的委托贷款		-400,000,000.00
合计		0.00

23、 资产减值准备

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
		本期计提	本期转入	本期转回	本期转出	
坏账准备	58,689,522.26		1,500.00	14,249,459.06		44,441,563.20
存货跌价准备	21,055,820.62	69,316,330.71				90,372,151.33
可供出售金融资产减值准备	153,742,624.53					153,742,624.53
合计	233,487,967.41	69,316,330.71	1,500.00	14,249,459.06		288,556,339.06

24、 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		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

25、 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
应付工程款	3,524,086,100.58	3,516,201,824.03
应付土地拆迁款	803,272,261.83	924,633,181.68
应付销售佣金	19,467,974.60	36,824,388.00
应付面积退差款	222,720.00	6,103,533.00
预提土地增值税	1,889,835,104.19	1,462,110,339.45
其他	4,892,242.60	490,570,000.00
合计	6,241,776,403.80	6,436,443,266.16

(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
预提土地增值税	1,461,559,508.54	尚未进行土地增值税清算
石榴庄项目一期预提土地征用拆迁补偿费	419,732,856.73	尚未结算
中央农业广播电视学校拆迁回建款暂估	169,359,500.00	拆迁回建款
北京城建亚泰建设集团有限公司	119,304,016.12	未结算（关联方）
北京城建一建设发展有限公司	72,960,367.87	未结算（关联方）
合计	2,242,916,249.26	/

其他说明

年末应付账款中不含应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

26、 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
房款	9,432,148,120.25	7,098,105,336.82
房屋租金	52,456,403.92	46,724,217.37
供暖费	40,868,320.92	35,955,391.57
物业费	26,533,696.43	24,591,116.07
其他	17,857,145.38	10,391,464.20
合计	9,569,863,686.90	7,215,767,526.03

预收房款

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
世华水岸项目	7,314,184.00	245,169.00	已竣工	99.88
筑华年项目	17,428,376.23	24,450,062.73	已竣工	100.00
世华龙樾项目	1,377,782,429.52	1,446,450,624.00	2017 年	75.87
顺悦居项目	2,280,657.00	8,544,456.00	已竣工	99.70
海梓府项目（原亦庄项目）	955,980,529.52	370,193,370.00	已竣工	40.94
大兴魏善庄项目	845,868,761.00		2017 年	24.14
金色港湾	63,589,454.88		2016 年	37.63
重庆熙城项目	208,794,278.55	187,665,117.51	2016 年	20.24
龙樾湾(重庆)项目	153,378,450.69	245,993,431.00	2016 年	66.72
龙樾湾(成都)项目	574,238,685.10	695,949,163.10	2017 年	38.27
成都熙城项目	24,573,779.00		2020 年	0.52
徜徉集项目	508,793,283.00	566,400,086.00	2016 年	85.70
北京理工大学 2 号地项目	908,634,444.00	709,130,000.00	2017 年	24.87
上河湾项目	94,897,827.76	1,629,932,765.48	已竣工	68.60
门头沟上悦居项目	297,086,281.00		2017 年	30.00
世华泊郡项目	497,217,713.00	130,525,225.00	已竣工	95.43
北七家项目	1,500,765,366.00	413,277,487.00	2017 年	41.25
首城国际中心项目	3,911,639.00	13,150,049.00	已竣工	99.50

东坝项目	487,039,988.00		2016 年	53.10
首城汇景湾项目	336,271,748.00	597,204,739.00	2016 年	16.95
首城南湖 1 号项目	246,806,063.00	50,745,839.00	2016 年	7.40
红塘湾项目	192,317,547.00		2018 年	31.77
兴业嘉园项目	121,176,453.00	8,247,753.00	已竣工	93.00
天成家园项目	6,000,182.00		2018 年	11.97
合计	9,432,148,120.25	7,098,105,336.82		

(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
北京市海淀区人民政府房屋征收办公室	147,199,715.00	未达到收入确认条件
北京万盛鸿源投资管理有限公司	7,500,000.00	未达到收入确认条件
个人 1	6,428,146.00	未达到收入确认条件
个人 2	5,871,224.00	未达到收入确认条件
个人 3	5,858,630.00	未达到收入确认条件
合计	172,857,715.00	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

27、 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	22,094,888.29	492,961,822.81	453,843,554.89	61,213,156.21
二、离职后福利-设定提存计划	593,752.81	69,647,007.94	69,372,475.95	868,284.80
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	22,688,641.10	562,608,830.75	523,216,030.84	62,081,441.01

(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	20,595,821.05	424,089,639.24	388,186,191.59	56,499,268.70
二、职工福利费		14,536,696.54	14,536,696.54	
三、社会保险费	1,302,144.96	21,006,572.00	20,771,651.82	1,537,065.14
其中：基本医疗保险费	1,030,255.82	18,794,673.81	18,563,097.27	1,261,832.36
工伤保险费	6,616.51	742,809.32	739,788.02	9,637.81
生育保险费	265,272.63	1,469,088.87	1,468,766.53	265,594.97
四、住房公积金	196,922.28	22,097,686.12	22,049,055.12	245,553.28
五、工会经费和职工教育经费		11,231,228.91	8,299,959.82	2,931,269.09
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	22,094,888.29	492,961,822.81	453,843,554.89	61,213,156.21

(3).设定提存计划列示

√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
1、基本养老保险	20,189.17	35,515,772.53	35,455,696.82	80,264.88
2、失业保险费	573,563.64	1,742,892.91	1,738,232.35	578,224.20
3、企业年金缴费		32,388,342.50	32,178,546.78	209,795.72
合计	593,752.81	69,647,007.94	69,372,475.95	868,284.80

28、 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		
消费税		
营业税	86,039,889.41	138,119,006.74
企业所得税	236,120,001.14	210,465,074.39
个人所得税	14,168,048.58	13,237,821.79
城市维护建设税	5,104,637.04	8,850,341.86
土地使用税	49,539.00	296,294.70
印花税	2,621,448.10	

土地增值税	28,661,258.50	26,347,911.67
教育费附加	2,590,113.01	4,253,739.28
地方教育费附加	1,425,087.65	2,744,283.90
价格调控基金	19,438.90	59,650.06
其他	46,506.27	13,176.85
合计	376,845,967.60	404,387,301.24

29、 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应付款利息	1,200,000.00	1,500,000.00
企业债券利息	120,273,333.33	13,940,000.00
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	121,473,333.33	15,440,000.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

30、 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		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
个人股股东	19,200.00	19,200.00
北京城市开发集团有限责任公司	81,875,400.00	70,000,000.00
北京城建集团有限责任公司		103,000,000.00
合计	81,894,600.00	173,019,200.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

因个人股东撤资，尚未支付。

31、 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
质保金	83,959,305.88	74,347,175.03

押金及保证金	39,535,974.32	38,514,393.23
代收款	253,436,755.40	197,013,706.87
往来款	1,027,852,855.04	1,645,817,639.36
定金		36,465,527.92
其他	27,431,660.76	53,150,294.59
合计	1,432,216,551.40	2,045,308,737.00

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√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
北京天翔嘉业房地开发有限公司	248,199,591.89	尚未偿还
北京雪花电器集团公司	232,749,176.13	尚未偿还
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	115,000,000.00	尚未偿还
北京万科企业有限公司	102,217,848.83	尚未偿还
代收契税	59,744,247.90	尚无需缴纳
合计	757,910,864.75	/

（3）单项金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
北京雪花电器集团公司	423,749,176.13	往来款
北京天翔嘉业房地开发有限公司	263,310,333.32	往来款
代收契税	178,450,595.39	代收款
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	121,900,000.00	往来款
北京万科企业有限公司	112,000,000.00	往来款
合计	1,099,410,104.84	

32、 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	7,608,961,800.00	3,909,062,500.00
其中：质押借款		
抵押借款	2,293,961,800.00	1,059,062,500.00
保证借款	4,535,000,000.00	1,450,000,000.00

信用借款	780,000,000.00	1,400,000,000.00
1 年内到期的应付债券	818,903,322.06	
1 年内到期的长期应付款	12,000,000.00	
合计	8,439,865,122.06	3,909,062,500.00

其他说明：

（1）本公司向中国农业银行亚运村支行借款 800,000,000.00 元，贷款期限自 2013 年 7 月 26 日至 2016 年 7 月 25 日。以本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司密云观光塔住宅小区项目（现上河湾项目）土地使用权及在建工程作抵押。截至 2015 年 12 月 31 日，借款余额为 800,000,000.00 元。

（2）本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元，贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署（2015）信银营保字第 000010 号的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 30,000,000.00 元。

（3）本公司向西藏信托有限公司借款 500,000,000.00 元，借款期限为 2015 年 3 月 27 日至 2017 年 3 月 30 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署编号为 TTCO-S-L-BJCJ-201503-BZHT-03 的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 200,000,000.00 元。

（4）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司通过中国邮政储蓄银行有限责任公司北京分行，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 700,000,000.00 元，委托贷款期限为 2011 年 9 月 6 日至 2016 年 3 月 6 日。由本公司提供连带保证担保责任。

（5）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司通过北京银行总行营业部，取得北京市保障性住房建设投资中心的委托贷款 310,000,000.00 元，委托贷款期限为 2011 年 12 月 26 日至 2016 年 9 月 26 日。由本公司提供连带保证担保责任。

（6）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向建设银行北环支行取得借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2013 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。由本公司提供连带保证担保责任。

（7）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向新华信托股份有限公司取得借款 800,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 21 日至 2016 年 3 月 21 日。由本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，借款余额为 400,000,000.00 元。

（8）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向西藏信托有限公司取得借款 1,500,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 28 日至 2016 年 11 月 28 日。由本公司提供连带保证担保责任。

（9）本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司向北京银行金运支行借款 340,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 7 日至 2016 年 11 月 7 日。由本公司提供连带责任

保证。

（10）本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司向西藏信托有限公司借款 255,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 27 日至 2016 年 11 月 27 日。由本公司及兴华公司为信托贷款保证人。

（11）本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 8 月 26 日，与中国工商银行平谷支行签订了编号为“2013（平谷）字 0055 号”的 3 年期的贷款合同，借款期限自 2013 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 26 日，贷款金额 550,000,000.00 元，并签订了编号为“2013 年平谷（抵）字 0031 号”的抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 A03-03、A04-01、A04-02、A05-02 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 500,000,000.00 元。

（12）本公司之子公司北京首城置业有限公司于 2013 年 12 月 23 日，与兴业银行东单支行签订了编号为“兴银京东单（2013）中长期字第 7 号”的为期 3 年的贷款合同，借款期限自 2013 年 12 月 27 日至 2016 年 12 月 26 日，贷款金额为 700,000,000.00 元，并签订了编号为“兴银京东单号（2013）抵字第 7-1 号”的抵押合同，抵押物为平谷区马坊镇 B09-01、B10-01 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 700,000,000.00 元。

（13）本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2013 年 11 月 27 日，与兴业银行天津武清支行签订了编号为“兴津开发 20132862”的为期 3 年的贷款合同，借款期限自 2013 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日，贷款金额 230,000,000.00 元，并签订了编号为“兴津抵押 20132995”、“兴津抵押 20133467、“兴津抵押 20133468”的抵押合同和编号为“兴津保证 20132996”的保证合同，抵押物为武清区下朱庄街规划路两侧土地使用权和武清区下未庄街规划路六西侧土地使用权。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 208,061,800.00 元。

（14）本公司之子公司首城（天津）投资发展有限公司于 2014 年 10 月 31 日，与兴业银行天津分行签订了编号为“兴津开发 20142461”的为期 3 年的贷款合同，借款期限自 2013 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 1 日，贷款金额 340,000,000.00 元，并签订了编号为“兴津抵押 20143278”、“兴津抵押 20143279”、“兴津抵押 20143280”的抵押合同和编号为“兴津保证 20132996”的保证合同，抵押物为玉湖庭苑 4-7 号楼在建工程、悦湖庭苑 1-5 号楼、8-12 号楼 15-23 号楼、24-30 号楼在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 79,900,000.00 元。

（15）本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日，与中国农业银行北京延庆县支行签订了编号为“11010520150000009”的为期 5 年的贷款合同，贷款金额 530,000,000 元，并签订了编号为“11100220150003753”的抵押合同，抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款余额为 6,000,000.00 元。

（16）中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788 号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2009 年 9 月 28 日发行公司债券，发行总额 900,000,000.00 元，折价额 9,060,000.00 元，期限 7 年；债券采用单利按年计息，固定年利率为 6.80%，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。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2014 年 9 月 25 日，本公司回购债券 8000 万元。

33、 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		
抵押借款	1,019,430,000.00	3,141,646,663.39
保证借款	3,926,332,456.46	7,866,009,740.36
信用借款	837,000,000.00	470,000,000.00
合计	5,782,762,456.46	11,477,656,403.75

长期借款分类的说明：

（1）本公司向中信银行股份有限公司总行营业部借款 300,000,000.00 元，贷款期限自 2015 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署（2015）信银营保字第 000010 号的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 285,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 30,000,000.00 元。

（2）本公司向西藏信托有限公司借款 500,000,000.00 元，借款期限为 2015 年 3 月 27 日至 2017 年 3 月 30 日。本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司已与贷款人签署编号为 TTCO-S-L-BJCJ-201503-BZHT-03 的《保证合同》，为本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 500,000,000.00 元，其中一年内到期的长期借款为 200,000,000.00 元。

（3）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，与中国建设银行股份有限公司北京北环支行签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0258 号”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 320,000,000.00 元，并签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0258 号”的抵押合同，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00175 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-29 地块在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 155,500,000.00 元。

（4）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司于 2015 年 5 月 20 日，与中国建设银行股份

有限公司北京北环支行签订了编号为“建京2015年127335字第0257号”的为期3年的贷款合同，贷款金额980,000,000.00 元，并签订了编号为“建京 2015 年 127335 字第 0257 号”，抵押物为土地证号为京兴国用（2014 出）第 00176 号的土地及北京市大兴区魏善庄镇北区、西区 AA-25 地块在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 291,690,000.00 元。

（5）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向北京银行股份有限公司绿港国际中心支行取得借款 1,200,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 14 日。由本公司提供连带保证担保责任。

（6）本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司向中信银行股份有限公司总行营业部取得借款 869,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 1 月 29 日至 2017 年 1 月 27 日。由本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 867,000,000.00 元。

（7）本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 2 月 19 日，与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了编号为“51010520140000171”的为期 3 年的贷款合同，贷款金额 29,000,000.00 元，并签订了编号为“51100620140001564”的最高额抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20,133.48 平方米商业使用地使用权”。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 29,000,000.00 元。

（8）本公司之子公司北京城建成都地产有限公司于 2014 年 9 月 24 日，与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订了为期 3 年的贷款合同，贷款金额 120,000,000.00 元，并签订了担保抵押合同，抵押物为“龙樾湾项目 20,133.48 平方米商业使用地使用权”。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 120,000,000.00 元。

（9）本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司向北京银行中轴路支行借款 458,432,456.46 元，借款期限自 2014 年 11 月 17 日至 2017 年 11 月 17 日。由本公司提供连带保证担保责任。

（10）本公司之子公司首城置业有限公司于 2015 年 6 月 23 日，与兴业银行股份有限公司北京方庄支行签订了为期 3 年的贷款合同，贷款金额 900,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 3 月 14 日至 2017 年 3 月 14 日，并签订了编号“兴银京方（2015）保字第 1-1 号”保证合同，由本公司提供连带保证担保责任。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 845,900,000.00 元。

（11）本公司之子公司北京城建兴合房地产开发有限公司向华夏银行北京亮马河支行借款 193,000,000.00 元，借款期限自 2012 年 12 月 27 日至 2022 年 12 月 27 日。以泰和国际大厦项目国有土地使用权及其地上建筑物作抵押，同时由本公司提供连带保证担保责任。

（12）本公司之子公司北京城建万科天运置业有限公司于 2015 年 3 月 17 日，与中国农业银行北京延庆县支行签订了编号为“11010520150000009”的为期 5 年的贷款合同，贷款金额 530,000,000.00 元，并签订了编号为“11100220150003753”的抵押合同，抵押物为北京延庆县沈家营镇 A03、B05 地块土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日，长期借款余额为 236,240,000.00 元，其中一年内到期的长期借款余额为 6,000,000.00 元。

其他说明，包括利率区间：

34、 应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
09 京城建		817,512,741.83
15 京城建	5,728,206,156.12	
合计	5,728,206,156.12	817,512,741.83

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 京城建	5,800,000,000.00	2015/7/20	7 年	5,800,000,000.00		5,800,000,000.00	106,333,333.33	71,793,843.88		5,728,206,156.12
合计	/	/	/	5,800,000,000.00		5,800,000,000.00	106,333,333.33	71,793,843.88		5,728,206,156.12

其他说明：

中国证券监督管理委员会证监许可[2009]788 号“关于核准公司公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2009 年 9 月 28 日发行公司债券，发行总额 900,000,000.00 元，折价额 9,060,000.00 元，期限 7 年；债券采用单利按年计息，固定年利率为 6.80%，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。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。该公司债券由北京城建集团有限责任公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2014 年 9 月 25 日，本公司回购债券 8000 万元。

中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1204 号“关于核准北京城建投资发展股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复”批准，本公司于 2015 年 7 月 21 日发行公司债券，发行总额 5,800,000,000.00 元，期限 7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；债券采用单利按年计息，固定年利率为 4.40%，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。债券募集资金用于补充流动资金，偿还银行借款，调整负债结构。

35、 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
北京城建集团有限责任公司（工会）	12,000,000.00	0.00

其他说明：

本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司 2013 年与北京城建集团有限责任公司工会签订了《有偿使用送温暖基金的协议》补充协议，约定 2010 年 10 月 1 日关于《有偿使用送温暖基金的协议》继续有效，并作如下补充：(1)基金使用期限为 3 年，自 2013 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日；(2)兴华公司按每季度 300,000.00(年利率 10%)支付使用费，如银行同期贷款利息率高于此利率，按银行贷款利率支付使用费。截至 2015 年 12 月 31 日，北京城建兴华地产有限公司应付本金 12,000,000.00 元，利息余额为 1,200,000.00 元。

36、 其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合伙一期融资	1,960,000,000.00	
合伙二期融资	1,734,400,000.00	
合计	3,694,400,000.00	

其他说明：

本公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将对外融资部分确认为负债。

37、 股本

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本次变动增减（+、一）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份							
国家持有股							
国有法人持股	50,000,000.00						50,000,000.00

其他内资持股	450,000,000.00				-349,410,257.00	-349,410,257.00	100,589,743.00
其中：境内法人持股							
有限售条件股份合计	500,000,000.00				-349,410,257.00	-349,410,257.00	150,589,743.00
无限售条件股份							
人民币普通股	1,067,040,000.00				349,410,257.00	349,410,257.00	1,416,450,257.00
无限售条件股份合计	1,067,040,000.00				349,410,257.00	349,410,257.00	1,416,450,257.00
股份总数	1,567,040,000.00						1,567,040,000.00
其中：城建集团	632,885,695.00						632,885,693.00
有限售条件股份	50,000,000.00						50,000,000.00
无限售条件股份	582,885,693.00						582,885,693.00

38、 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）	3,797,322,875.17			3,797,322,875.17
其他资本公积				
合计	3,797,322,875.17			3,797,322,875.17

39、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	3,249,247,598.22	3,673,394,024.53		934,926,432.15	2,738,467,592.38		5,987,715,190.60
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	321,357,208.61	-66,311,704.05			-66,311,704.05		255,045,504.56
可供出售金融资产公允价值变动损益	2,518,110,000.00	3,648,001,520.00		912,000,380.00	2,736,001,140.00		5,254,111,140.00
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
6、存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得和损失	409,780,389.61	91,704,208.58		22,926,052.15	68,778,156.43		478,558,546.04
其他综合收益合计	3,249,247,598.22	3,673,394,024.53		934,926,432.15	2,738,467,592.38		5,987,715,190.60

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

40、 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	597,568,269.95	124,370,940.09		721,939,210.04
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	597,568,269.95	124,370,940.09		721,939,210.04

41、 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	6,454,864,901.38	5,609,280,197.40
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	6,454,864,901.38	5,609,280,197.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,429,031,990.90	1,372,788,811.44
减：提取法定盈余公积	124,370,940.09	32,956,107.46
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	423,100,800.00	494,248,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	7,336,425,152.19	6,454,864,901.38

调整期初未分配利润明细：

1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____ 元。
2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润_____ 元。
3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润_____ 元。
4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____ 元。
5、其他调整合计影响期初未分配利润_____ 元。

42、 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	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86
其他业务	193,574,362.03	42,654,441.79	221,200,815.65	34,178,282.36
合计	9,178,203,959.84	5,652,444,677.60	10,011,047,447.62	6,541,330,508.22

（1）主营业务-按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	8,722,472,673.88	5,346,730,181.42	9,618,660,332.16	6,318,674,220.20
物业管理	221,416,409.63	229,670,925.79	161,841,763.04	184,732,484.52
拆迁	40,740,514.30	33,389,128.60	9,344,536.77	3,745,521.14
合　计	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86

（2） 主营业务-按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京	7,895,217,038.30	4,737,596,184.32	8,903,331,258.93	5,830,232,227.04
重庆	291,256,218.51	226,819,142.06	374,663,821.04	283,902,481.93
成都	635,873,898.00	510,781,275.81	511,851,552.00	393,017,516.89
天津	162,282,443.00	134,593,633.62		
合　计	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86

（3） 主营业务-按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
筑华年	35,667,539.00	19,504,156.94	98,942,188.00	52,755,308.02
世华龙樾	2,357,951,134.00	988,373,661.32	2,745,847,525.00	1,488,819,733.24
顺悦居	7,691,893.60	5,908,420.20	1,145,338,479.00	1,015,853,430.24
海梓府	796,096,343.00	500,625,718.23		
世华泊郡	467,878,267.00	153,988,152.98	1,736,160,816.00	1,185,190,005.01
徜徉集	450,370,585.00	305,792,145.78	1,002,461,966.00	750,400,998.86
首城国际	105,633,752.00	35,454,714.75	926,255,158.00	415,690,840.18
重庆熙城项目	156,017,915.55	109,571,244.35	203,044,858.06	146,431,575.76
龙樾湾（重庆）	131,518,142.96	115,546,003.49	161,309,265.54	139,441,533.32
龙樾湾（成都）	635,873,898.00	510,781,275.81	511,851,552.00	393,017,516.89
上河湾	2,351,376,657.00	1,640,256,349.10		
兴业嘉园	154,671,584.00	85,239,711.51	381,186,782.00	222,593,576.47
汇景湾	684,832,560.00	512,767,033.38	511,350,226.00	392,589,935.56
南湖 1 号	162,282,443.00	134,593,633.62	120,253,724.00	106,539,147.81
天成家园	245,442,610.00	219,343,807.76		
其他	241,324,273.70	272,044,206.59	245,844,092.37	197,828,624.50
合　计	8,984,629,597.81	5,609,790,235.81	9,789,846,631.97	6,507,152,225.86

（4） 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
北京市保证性住房建设投资中心	489,135,245.00	5.33
北京市建筑设计研究院	37,282,958.00	0.40
北京易事达投资有限公司	23,651,402.40	0.26
江苏振国药业有限公司	10,984,408.00	0.12
个人 4	9,294,462.00	0.10
合 计	570,348,475.40	6.21

43、 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
消费税		
营业税	461,693,836.27	558,524,083.83
城市维护建设税	27,576,656.55	35,303,946.75
教育费附加	13,801,155.78	16,740,503.38
地方教育费附加	9,196,438.75	11,107,222.86
资源税		
土地增值税	576,432,878.16	164,450,470.02
房产税	3,718,747.30	3,559,937.18
土地使用税	175,167.28	175,167.28
价格调节基金	451,305.48	363,192.62
其他	81,141.22	60,130.11
合计	1,093,127,326.79	790,284,654.03

44、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	79,848,129.39	109,586,773.78
销售服务费	73,226,174.04	104,373,390.50
样板间费用	15,460,912.84	24,075,792.44
职工薪酬	19,144,063.96	19,875,686.80
业务经费	21,864,521.25	10,204,911.84
展览费	11,558,011.30	9,699,967.30

委托代销手续费	1,634,959.52	1,346,095.55
折旧费	548,494.35	464,407.82
修理费	32,073.34	19,369.00
其他	6,939,235.69	4,711,023.55
合计	230,256,575.68	284,357,418.58

45、 管理费用

单位：元　币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	270,399,532.50	318,468,015.21
办公费	39,577,741.70	43,746,680.99
差旅费	10,715,691.20	19,772,062.61
聘请中介机构费	11,847,274.94	13,797,694.40
业务招待费	12,919,270.49	10,867,297.15
折旧费	9,168,318.53	8,132,543.70
会议费	649,699.34	446,829.00
咨询费	319,360.00	316,860.00
修理费	1,031,106.45	278,268.56
诉讼费	356,342.00	153,064.50
保险费		13,726.69
研究与开发费		5,700.00
其他	55,559,569.07	68,896,667.71
合计	412,543,906.22	484,895,410.52

46、 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	145,946,043.18	151,084,419.86
减：利息收入	-64,263,224.14	-24,060,877.26
汇兑损益		
其他	7,910,725.51	8,802,274.94
合计	89,593,544.55	135,825,817.54

47、 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	-14,249,459.06	12,216,686.27
二、存货跌价损失	69,316,330.71	15,052,676.65
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	55,066,871.65	27,269,362.92

48、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	32,101,122.53	57,033,225.11
合计	32,101,122.53	57,033,225.11

49、 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
权益法核算的长期股权投资收益	127,145,921.86	-94,080,982.43
其中：北京城建万科天运置业有限公司	-1,561,649.32	-1,752,925.10
北京市天银地热开发有限责任公司	2,065,753.19	1,043,132.85
北京华原兴业房地产经纪有限公司	531,705.60	5,608.19

北京科技园建设（集团）股份有限公司	50,242,251.29	30,732,298.97
深圳市中科招商创业投资有限公司	108,033,273.27	82,457,074.85
国奥投资发展有限公司	-34,072,118.81	-205,471,377.03
北京乐健医疗投资有限公司		-1,094,795.16
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	1,906,706.64	
处置长期股权投资产生的投资收益		145,161,295.69
其中：三亚越城投资有限公司		115,572,761.24
北京乐健医疗投资有限公司		29,588,534.45
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	84,200,000.00	47,950,000.00
其中：锦州银行股份有限公司	15,600,000.00	13,650,000.00
国信证券股份有限公司	68,600,000.00	34,300,000.00
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		
理财产品收益	6,555.62	
合计	211,352,477.48	99,030,313.26

其他说明：

50、 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	12,000.00	70,901.00	12,000.00
其中：固定资产处置利得	12,000.00	70,901.00	12,000.00
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	40,691,884.25	21,336,034.75	9,730,916.00
其他	1,204,636.91	1,698,441.68	1,204,636.91
合计	41,908,521.16	23,105,377.43	10,947,552.91

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
供暖补贴	30,960,968.25	21,336,034.75	与收益相关
公租房财政贴息	7,479,100.00		与收益相关
税收返还	2,091,816.00		与收益相关
投资补助	100,000.00		与收益相关
服务经济建设奖励金	60,000.00		与收益相关
合计	40,691,884.25	21,336,034.75	/

51、 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	88,834.58	52,525.59	88,834.58
其中：固定资产处置损失	88,834.58	52,525.59	88,834.58
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	1,140,000.00	1,450,000.00	1,140,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	6,731,951.64	3,088,587.77	6,731,951.64
其他		244,825.46	
合计	7,960,786.22	4,835,938.82	7,960,786.22

52、 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	625,434,409.47	390,542,475.13
递延所得税费用	-186,458,570.91	31,332,602.26
合计	438,975,838.56	421,875,077.39

(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	1,922,572,392.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	480,643,098.08
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	20,850,839.39
非应税收入的影响	-50,264,796.65

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,945,257.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,813,272.13
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	5,841,158.05
其他	-226,445.76
所得税费用	438,975,838.56

53、 其他综合收益

详见附注七、39

54、 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
收回投标保证金	3,775,000,000.00	3,486,000,000.00
北京城建集团有限责任公司	70,023,021.97	1,024,330,019.21
北京雪花电器集团公司	156,000,000.00	
北京天运房地产综合开发经营有限责任公司	118,157,275.00	
其他单位往来款	258,090,300.51	2,473,645,510.04
代收契税、公共维修基金等	238,195,531.78	254,375,907.97
利息收入	64,263,224.14	53,076,896.13
保证金押金	10,845,113.63	27,375,753.74
政府补助	53,531,150.39	18,510,255.08
其他	48,242,829.47	64,902,340.56
合计	4,792,348,446.89	7,402,216,682.73

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
支付投标保证金	3,775,000,000.00	4,500,150,000.00
北京市土地整理储备中心	1,010,000,000.00	
北京城建集团有限责任公司	1,179,641,041.68	77,917,438.62
其他单位往来款	462,143,896.73	2,147,882,415.26
代付契税、公共维修基金等	198,874,756.82	213,061,626.95
销售费用	191,309,213.97	179,020,717.23
管理费用	112,427,098.19	133,968,027.14

保证金押金	62,050,770.08	13,952,042.39
其他	10,154,200.47	33,863,545.58
合计	7,001,600,977.94	7,299,815,813.17

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(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
取得子公司增加的现金	160,498,151.73	
委托贷款利息收入	27,252,666.66	
合计	187,750,818.39	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
合计		

(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
北京天翔嘉业房地产开发有限公司		244,000,000.00
合计		244,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(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
融资手续费	81,897,405.00	789,000.00
非公开发行股份费用		79,200,000.00
合计	81,897,405.00	79,989,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

55、 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	1,483,596,553.74	1,499,542,175.40
加：资产减值准备	55,066,871.65	27,269,362.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,409,365.86	10,228,239.02
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	10,753,293.27	8,789,564.42
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）	-3,043,969.93	-18,106,733.68
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）	-32,101,122.53	-57,033,225.11
财务费用（收益以“－”号填列）	145,946,043.18	151,084,419.86
投资损失（收益以“－”号填列）	-211,352,477.48	-99,030,313.26
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-194,097,830.49	28,479,990.73
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	7,639,259.58	2,852,611.53
存货的减少（增加以“－”号填列）	-8,411,777,508.73	-5,999,937,870.38
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	402,344,752.78	26,984,435.46
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,104,290,753.71	-1,687,153,386.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,631,326,015.39	-6,106,030,729.65
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	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
减：现金的期初余额	6,586,458,330.37	5,340,886,663.74
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	395,533,703.35	1,245,571,666.63

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	160,498,151.73
其中：北京城建万科天运置业有限公司	160,498,151.73
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	490,570,000.00
其中：北京城建新城投资开发有限公司	490,570,000.00
取得子公司支付的现金净额	330,071,848.27

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 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	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
其中：库存现金	677,922.95	1,191,255.44
可随时用于支付的银行存款	6,978,554,386.51	6,531,663,333.14
可随时用于支付的其他货币资金	2,759,724.26	53,603,741.79
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	6,981,992,033.72	6,586,458,330.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

56、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

57、 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	13,207,763.10	按揭保证金

应收票据		
存货	6,428,823,357.60	借款抵押
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	560,181,265.30	借款抵押
合计	7,002,212,386.00	/

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京城建万科天运置业有限公司	见说明	25,185,425.58	57.00	投资及购买	2015 年 6 月 3 日	办理完成工商变更日	245,442,610.00	7,860,561.14

其他说明：

2014 年 2 月 18 日，本公司投资 1,700 万元同其他股东设立北京城建万科天运置业有限公司，持股比例为 34%；

2015 年 6 月 3 日，本公司以持有的对其他股东的债权收购其他股东持有的 23%股权，收购完成后持股比例为 57%。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	北京城建万科天运置业有限公司
--现金	
--非现金资产的公允价值	10,162,540.15
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	15,022,885.43
--其他	
合并成本合计	25,185,425.58
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	25,185,425.58
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本公允价值的确定以被合并方的实收资本份额为依据确定。合并成本公允价值的确定主要是考虑到被合并方为房地产项目公司，其设立时间较短，仍处于项目前期阶段，净资产基本反映了被合并方的公允价值。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	北京城建万科天运置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,089,885,436.36	1,089,885,436.36
货币资金	160,498,151.73	160,498,151.73
预付账款	17,800,491.12	17,800,491.12
其他应收款	28,500.00	28,500.00
应收款项		
存货	909,733,347.87	909,733,347.87
固定资产	43,050.22	43,050.22
无形资产		
递延所得税资产	1,781,895.42	1,781,895.42
负债：	1,045,700,479.21	1,045,700,479.21
应付账款	38,681,537.41	38,681,537.41
长期借款	130,230,000.00	130,230,000.00
预收账款	143,407,681.00	143,407,681.00
应付职工薪酬	354,484.38	354,484.38
应付款项		
递延所得税负债		
应交税费	40,893.12	40,893.12
其他应付款	732,985,883.30	732,985,883.30
净资产	44,184,957.15	44,184,957.15
减：少数股东权益		
取得的净资产	44,184,957.15	44,184,957.15

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

考虑被合并方设立时间较短，以账面价值作为各项可辨认资产、负债的公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
北京城建万科天运置业有限公司	15,022,885.43	15,022,885.43		各股东投入	

其他说明：

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用□不适用

一揽子交易

□适用 √不适用

非一揽子交易

□适用 √不适用

4、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2015 年 4 月，本公司子公司北京城建成都地产有限公司出资 10,000 万元成立北京城建成都置业有限公司，持有 100%股权。

2015 年 9 月，本公司出资 8.4 亿元作为北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）次级有限合伙人，本公司通过该特殊目的主体进行融资，故将其纳入合并范围；

2015 年 10 月，本公司出资 10,000 万元成立北京城建兴顺房地产开发有限公司，持有 100%股权。

2015 年 11 月，本公司出资 7.084 亿元作为北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）次级有限合伙人，本公司通过该特殊目的主体进行融资，故将其纳入合并范围；

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	
北京城建兴华地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售商品房	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城建青岛兴华地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建重庆地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发销售商品房	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城建重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业、管理	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城和房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	74.40	74.40	非同一控制下企业合并
北京大东房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产项目开发，销售商品房	80.00	80.00	非同一控制下企业合并
北京腾宇拆迁工程有限责任公司	北京市	北京市	房屋拆迁，建筑物拆除，渣土清运	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
北京城承物业管理有限责任公司	北京市	北京市	物业管理	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
北京城建兴业置地有限公司	北京市	北京市	土地开发，房地产开发，物业管理，房地产经纪业务	100.00	100.00	设立
北京首城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售商品房；信息咨询，项目投资，工程管理	50.00	50.00	设立
首城（天津）投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100.00	100.00	设立
北京世纪鸿城置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发，销售自行开发的商品房；信息咨询，物业管理	100.00	100.00	设立
北京城建兴合房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建成都地产有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建成都置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
青岛京城房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产经营	100.00	100.00	设立
北京城建兴云房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售商品房	100.00	100.00	设立
北京城建（海南）地产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、商品房销售、物业管理、工程施工、房屋装修及项目管理	100.00	100.00	设立
北京城建新城投资开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；房屋拆迁	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京新城时代房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京新城兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房;房地产咨询(中介除外）；	100.00	100.00	同一控制下企业合并
北京城建嘉业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；工程设计	70.00	70.00	同一控制下企业合并

北京城建隆达置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；物业管理	55.00	55.00	同一控制下企业合并
北京城建万科天运置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发；专业承包；物业管理；销售商品房	57.00	57.00	同一控制下企业合并
北京城建兴顺房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售商品房；物业管理；施工总承包；	100.00	100.00	设立
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海市	上海市	股权投资			设立
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	非证券业务的投资；投资管理；咨询			设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司持有北京首城置业有限公司 50%股权，但在七人组成的董事会中本公司委派四人，可以控制北京首城置业有限公司的经营决策，故将其纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

本公司通过北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行融资，本公司为次级有限合伙人，但本金及收益的收回及分配顺序处于劣后位置，且享有合伙企业进行上述分配后的剩余清算资产，故本公司将其纳入合并范围。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京首城置业有限公司	50.00%	48,926,348.76	100,000,000.00	914,471,874.11
北京城和房地产开发有限责任公司	25.60%	-1,384,579.15		24,518,391.59
北京大东房地产开发有限公司	20.00%	-15,307.89		-354,878.16
北京城建嘉业房地产开发有限公司	30.00%	-884,886.71		6,532,580.58
北京城建隆达置业有限公司	45.00%	4,542,946.54		27,278,033.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(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
北京首城置业有限公司	683,810	38,731	722,541	454,493	85,153	539,646	606,678	37,572	644,250	277,051	174,089	451,140
北京城和房地产开发有限责任公司	12,387	382	12,769	3,191		3,191	13,156	366	13,522	3,405		3,405
北京大东房地产开发有限公司	109,121	12	109,133	109,311		109,311	101,552	19	101,571	101,740		101,740
北京城建嘉业房地产开发有限公司	200,211	9	200,220	144,298	53,745	198,043	178,768	130	178,898	76,425	100,000	176,425
北京城建隆达置业有限公司	49,673		49,673	43,611		43,611	80,884	2	80,886	75,835		75,835

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
北京首城置业有限公司	95,614	9,785	9,785	37,780	156,573	23,429	24,701	-194,364
北京城和房地产开发有限责任公司	189	-541	-541	-725	230	2,308	2,308	-492
北京大东房地产开发有限公司		-8	-8	6		-91	-91	-361
北京城建嘉业房地产开发有限公司		-295	-295	-17,520		349	349	69,357
北京城建隆达置业有限公司	2,725	1,010	1,010	-34,335	7,127	556	556	31,977

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

其他说明：

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	
深圳市中科招商创业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资高新技术产业和其他技术创新产业	30.00		权益法
北京科技园建设（集团）股份有限公司	北京市	北京市	基础设施开发、建设；房地产开发，销售商品房	14.00		权益法
国奥投资发展有限公司	北京市	北京市	对北京奥林匹克公园(B区)国家体育馆和奥运村进行投资、设计、开发、建设、运营、维护	20.00		权益法

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：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司原持有北京科技园建设（集团）股份有限公司 21.54%股份，对其具有重大影响。2012 年 12 月北京科技园建设（集团）股份有限公司增资后，本公司持股比例下降为 14.00%，但本公司仍委派 2 名董事，在由 10 人组成的董事会中占 20%，仍对其具有重大影响。

(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		
流动资产						
其中：现金和现金等价物						
非流动资产						
资产合计						
流动负债						
非流动负债						
负债合计						
少数股东权益						
归属于母公司股东权益						
按持股比例计算的净资产份额						
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对合营企业权益投资的账面价值						
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						
所得税费用						
净利润						
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额						
本年度收到的来自合营企业的股利						

其他说明

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设（集团）股份有限公司	国奥投资发展有限公司	深圳市中科招商创业投资有限公司	北京科技园建设（集团）股份有限公司	国奥投资发展有限公司
流动资产	656,483,063.72	23,330,293,232.46	5,591,814,335.65	455,066,650.69	18,568,941,549.60	6,848,164,240.77
非流动资产	1,724,805,113.02	2,568,543,472.00	1,365,320,702.95	1,979,939,142.16	2,010,126,375.08	1,337,711,576.93
资产合计	2,381,288,176.74	25,898,836,704.46	6,957,135,038.60	2,435,005,792.85	20,579,067,924.68	8,185,875,817.70
流动负债	349,636,848.63	7,937,838,390.78	5,061,558,243.20	211,053,732.28	9,685,979,924.71	5,600,292,422.24
非流动负债	219,215,863.66	12,378,646,265.16	1,429,025,666.67	302,836,754.21	5,479,289,478.68	1,866,994,000.00
负债合计	568,852,712.29	20,316,484,655.94	6,490,583,909.87	513,890,486.49	15,165,269,403.39	7,467,286,422.24
少数股东权益		883,668,846.15	69,497,546.52		643,456,555.22	151,175,219.20
归属于母公司股东权益	1,812,435,464.45	4,698,683,202.37	397,053,582.21	1,921,115,306.36	4,770,341,966.07	567,414,176.26
按持股比例计算的净资产份额	543,730,639.34	657,815,648.33	79,410,716.44	576,334,591.91	667,847,875.25	113,482,835.25
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	543,730,639.34	657,815,648.33	79,410,716.44	576,334,591.91	667,847,875.25	113,482,835.25
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		5,126,903,610.10	1,323,346,562.43		2,621,183,777.83	1,874,126,233.25
净利润	360,110,910.90	358,873,223.50	-170,360,594.04	274,856,916.16	326,186,572.98	-1,027,356,885.14
终止经营的净利润						
其他综合收益	-206,790,752.82	-30,531,987.18		646,913,185.87	444,752.00	
综合收益总额	153,320,158.08	328,341,236.32	-170,360,594.04	921,770,102.03	326,631,324.98	-1,027,356,885.14
本年度收到的来自联营企业的股利	78,600,000.00	56,000,000.00		45,000,000.00	56,000,000.00	

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	66,691,409.67	23,764,231.32
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,942,516.11	928,180.11
--其他综合收益		
--综合收益总额	2,942,516.11	928,180.11

其他说明

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

(6). 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

其他说明

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、 其他

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

（一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注十四所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	6,995,199,796.82	6,995,199,796.82		6,995,199,796.82				
应收账款	88,145,292.15	112,773,009.62	10,102,563.68		102,670,445.94			
应收利息	1,135,850.80	1,135,850.80			1,135,850.80			
应收股利	186,999,316.86	186,999,316.86			186,999,316.86			
其他应收款	1,296,973,322.14	1,316,787,167.87	9,980,883.60		1,306,806,284.27			
其他流动资产	94,200,000.00	94,200,000.00			94,200,000.00			
可供出售金融资产	7,491,102,230.74	7,644,844,855.27		7,644,844,855.27				
长期股权投资	1,347,648,413.78	1,347,648,413.78		1,347,648,413.78				
金融资产小计	17,501,404,223.29	17,699,588,411.02	20,083,447.28	15,987,693,065.87	1,691,811,897.87			
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00			
应付账款	6,241,776,403.80	6,241,776,403.80			6,241,776,403.80			
应付利息	121,473,333.33	121,473,333.33			121,473,333.33			
应付股利	81,894,600.00	81,894,600.00			81,894,600.00			
其他应付款	1,432,216,551.40	1,432,216,551.40			1,432,216,551.40			
长期借款	13,391,724,256.46	13,391,724,256.46			7,608,961,800.00	3,765,432,456.46	1,824,330,000.00	193,000,000.00
应付债券	6,547,109,478.18	6,547,109,478.18			818,903,322.06			5,728,206,156.12
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00			
其他非流动负债	3,694,400,000.00	3,694,400,000.00				3,694,400,000.00		
金融负债小计	31,542,594,623.17	31,542,594,623.17			16,337,226,010.59	7,459,832,456.46	1,824,330,000.00	5,921,206,156.12

续：

项目	期初余额							
	账面净值	账面原值	逾期/即时偿还	无期限	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	6,599,969,791.86	6,599,969,791.86		6,599,969,791.86				
应收账款	71,839,276.07	94,010,224.14	10,102,563.68		83,907,660.46			
应收利息	710,865.47	710,865.47			710,865.47			
应收股利	186,999,316.86	186,999,316.86			186,999,316.86			
其他应收款	36,518,574.19	679,850,899.52	9,980,883.60		669,870,015.92			
其他流动资产	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00			
可供出售金融资产	3,745,747,710.74	3,899,490,335.27		3,899,490,335.27				
长期股权投资	1,396,676,608.63	1,396,676,608.63		1,396,676,608.63				
其他非流动资产	400,000,000.00	400,000,000.00			400,000,000.00			
金融资产小计	12,838,462,143.82	13,657,708,041.75	20,083,447.28	11,896,136,735.76	1,741,487,858.71			
应付账款	6,436,443,266.16	6,436,443,266.16			6,436,443,266.16			
应付利息	15,440,000.00	15,440,000.00			15,440,000.00			
应付股利	173,019,200.00	173,019,200.00			173,019,200.00			
其他应付款	2,045,308,737.00	2,045,308,737.00			2,045,308,737.00			
长期借款	15,386,718,903.75	15,386,718,903.75			3,909,062,500.00	8,369,656,403.75	2,896,000,000.00	212,000,000.00
应付债券	817,512,741.83	817,512,741.83				817,512,741.83		
长期应付款	12,000,000.00	12,000,000.00				12,000,000.00		
金融负债小计	24,886,442,848.74	24,886,442,848.74			12,579,273,703.16	9,199,169,145.58	2,896,000,000.00	212,000,000.00

（三）市场风险

利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，降低利率风险。

（1）截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 8,329,724,256.46 元。

（3）敏感性分析：

截至 2015 年 12 月 31 日止，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的利息支出会减少或增加约 41,648,621.28 元。本公司将部分利息支出资本化，在收入实现时随存货结转至成本，由于收入确认时点的不确定，对净利润的影响不能可靠计量。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十一、 公允价值的披露

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2015 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是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 2 层次：是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 2 层次输入值包括：1）活跃市场中类似资产或负债的报价；2）非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3）除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4）市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

√适用 □不适用

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				

（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产	6,774,250,000.00	618,631,520.00		7,392,881,520.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	6,774,250,000.00	618,631,520.00		7,392,881,520.00
（3）其他				
（三）投资性房地产			2,594,973,942.65	2,594,973,942.65
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			2,594,973,942.65	2,594,973,942.65
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	6,774,250,000.00	618,631,520.00	2,594,973,942.65	9,987,855,462.65
（五）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有无限售流通股份的公允价值以证券交易所公开市场收盘价确定。

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有限售流动股份参考证券交易所公开市场收盘价确定，本公司持有的权益工具存在限售期，经本公司复核后，认为采用收盘价能更好的反应权益工具的公允价值，有利于公司对投资组合管理的需要，故以收盘价确认权益工具期末公允价值。

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司投资性房地产公允价值的确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司的投资性房地产的评估结果扣减相关交易税费后的净额确认为投资性房地产的公允价值。

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间在本年度无重大的变动。

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他流动资产、其他非流动资产、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、 其他

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(%)
北京城建集团有限责任公司	北京市海淀区北太平庄路 18 号	工程建筑施工	108,197.30	40.39	40.39

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是**北京市国有资产监督管理委员会**

其他说明：

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 在合营安排或联营企业中的权益。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系

北京市天银地热开发有限责任公司	本公司联营企业
北京华原兴业房地产经纪有限公司	本公司联营企业
北京城建（上海）股权投资管理有限公司	本公司联营企业

其他说明

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
北京城建一建设发展有限公司	集团兄弟公司
北京城建二建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建五建设集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建七建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建八建设发展有限责任公司	集团兄弟公司
北京城建十六建筑工程有限责任公司	集团兄弟公司
北京城建安装集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京金都园林绿化有限责任公司	集团兄弟公司
北京市园林古建设计研究院有限公司	集团兄弟公司
北京城建房地产开发有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰建设集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰装饰设计有限公司	集团兄弟公司
北京城建北苑宾馆有限公司	集团兄弟公司
北京市园林绿化集团有限公司	集团兄弟公司
北京城建置业有限公司	集团兄弟公司
北京城建住宅合作社	集团兄弟公司
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰国际贸易有限公司	集团兄弟公司
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	集团兄弟公司
北京城建设计发展集团股份有限公司	集团兄弟公司
北京市花木有限公司	集团兄弟公司
北京城建北方建设有限责任公司	集团兄弟公司
北京港源建筑装饰工程有限公司	其他
北京城建道桥建设集团有限公司	其他
北京城建四建设工程有限责任公司	其他

北京城建六建设集团有限公司	其他
北京城建六众城工程有限公司	其他
北京城建九建设工程有限公司	其他
北京城建十建设工程有限公司	其他
北京城建十一建设工程有限公司	其他
北京城建天宁消防有限责任公司	其他
北京城建华宇建设工程有限公司	其他
北京城建远东建设投资集团有限公司	其他
北京城建锅炉管道安装有限公司	其他

其他说明

5、 关联交易情况

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(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：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期支付金额	上期发生额	上期支付金额
北京城建安装集团有限公司	筑华年项目	2,150,000.00	1,196,000.00		
北京城建北方建设有限责任公司	筑华年项目		5,135,561.00		10,083,143.50
北京城建道桥建设集团有限公司	筑华年项目				27,252,924.00
北京城建建设工程有限公司	筑华年项目		7,000,000.00		13,430,000.00
北京城建六建设集团有限公司	筑华年项目				11,249,961.00
北京城建七建设工程有限公司	筑华年项目		7,900,000.00		16,865,791.00
北京城建五建设集团有限公司	筑华年项目		1,237,475.00		7,000,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	筑华年项目				9,217,296.00
北京城建一建设发展有限公司	筑华年项目				14,014,923.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	筑华年项目				8,517,230.00
北京城建道桥建设集团有限公司	顺悦居项目	180,000.00		180,000.00	
北京城建建设工程有限公司	顺悦居项目			495,678.00	440,000.00
北京城建四建设工程有限责任公司	顺悦居项目			12,328,850.00	18,620,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	顺悦居项目		5,000,000.00	6,475,635.00	4,620,000.00

北京城建一建设发展有限公司	顺悦居项目			6,482,434.00	6,230,000.00
北京市园林古建设计研究院有限公司	顺悦居项目				300,000.00
北京城建安装集团有限公司	世华龙樾项目			3,570,000.00	3,570,000.00
北京城建八建设发展有限责任公司	世华龙樾项目		11,182,100.00	17,448,341.00	25,727,190.00
北京城建北方建设有限责任公司	世华龙樾项目	87,284,199.00	92,677,399.00	60,785,793.20	20,810,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华龙樾项目	83,561,315.00	96,634,853.00	73,176,258.00	56,538,400.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华龙樾项目	13,127,200.00	930,000.00	4,257,200.00	4,257,200.00
北京城建六建设集团有限公司	世华龙樾项目	170,164,804.84	111,100,000.00	8,740,420.00	
北京城建七建设工程有限公司	世华龙樾项目		54,895,280.00	9,545,504.00	21,860,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	世华龙樾项目	1,493,650.00		1,777,798.00	2,677,798.00
北京城建四建设工程有限责任公司	世华龙樾项目		13,750,000.00	6,338,176.00	3,270,000.00
北京城建五建设集团有限公司	世华龙樾项目		850,000.00	3,218,000.00	3,168,000.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华龙樾项目		9,008,263.00	9,941,497.00	21,170,000.00
北京城建一建设发展有限公司	世华龙樾项目		10,557,641.00	7,672,688.00	16,850,000.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华龙樾项目			1,383,146.00	1,383,146.00
北京城建安装工程有限公司	世华龙樾项目	6,679,611.00	3,100,000.00		
北京城建建设工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）		2,600,000.00	19,598,280.00	3,078,280.00
北京城建九建设工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）	68,862,460.00	88,580,000.00	142,069,760.00	63,600,000.00
北京城建勘测设计研究院有限责任公司	海梓府项目（原亦庄项目）				3,180,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	海梓府项目（原亦庄项目）	112,264,936.00	129,060,000.00	180,695,842.00	105,750,000.00
北京城建一建设发展有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）	78,882,075.00	73,092,911.00	116,556,792.00	72,350,000.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）				2,682,482.00
北京市花木有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）				3,068,135.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）		4,420,000.00		
北京城建安装工程有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）		198,000.00		
北京城建二建设工程有限公司	大兴魏善庄项目	101,939,773.00	79,250,000.00	24,842,201.00	
北京城建九建设工程有限公司	大兴魏善庄项目	87,053,270.00	74,550,000.00	32,812,338.00	6,200,000.00
北京城建十建设工程有限公司	大兴魏善庄项目			810,000.00	810,000.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	大兴魏善庄项目	96,623,047.00	79,850,000.00	53,508,659.00	12,700,000.00

北京城建亚泰建设集团有限公司	大兴魏善庄项目	71,723,001.00	70,950,000.00	34,302,434.00	6,000,000.00
北京城建一建设发展有限公司	大兴魏善庄项目	85,321,612.00	82,250,000.00	35,417,282.00	4,500,000.00
北京城建远东建设投资集团有限公司	大兴魏善庄项目	102,974,311.00	94,600,000.00	51,905,234.00	6,850,000.00
北京城建道桥建设集团有限公司	大兴魏善庄项目		1,360,000.00		
北京城建九建设工程有限公司	北苑家园项目		449,297.18		1,000,000.00
北京城建十建设工程有限公司	北苑家园项目		391,225.60		
北京城建北方建设有限责任公司	重庆熙城项目	3,289,842.50	2,865,188.00	10,360,000.00	25,829,317.81
北京城建九建设工程有限公司	重庆熙城项目	11,837,350.63	7,567,285.99	9,466,195.76	8,724,524.65
北京城建七建设工程有限公司	重庆熙城项目	13,571,976.00	15,508,704.70	63,007,158.65	84,167,866.55
北京城建亚泰建设集团有限公司	重庆熙城项目	6,900,000.00	7,607,401.46		11,096,225.00
北京城建九建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目	-1,100,000.00	12,900,000.00	54,731,432.00	46,002,942.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)项目		6,700,000.00	11,000,000.00	22,317,861.03
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(重庆)项目	2,560,000.00	13,650,000.00	37,040,000.00	39,233,050.00
北京城建一建设发展有限公司	龙樾湾(重庆)项目	11,219,397.42	36,375,351.50	72,503,782.00	63,306,492.00
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(重庆)2 号地项目	2,500,000.00	21,500,000.00	19,500,000.00	500,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(重庆)2 号地项目		500,000.00		
北京城建安装集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	1,286,511.20	1,286,511.20	5,478,125.50	5,478,125.50
北京城建北方建设有限责任公司	龙樾湾(成都)项目	12,108,821.58	19,948,950.99	57,403,806.33	52,045,950.99
北京城建二建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	94,315,755.17	32,603,419.02	76,545,856.50	76,885,107.28
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	9,886,882.60	13,329,249.04	35,772,674.75	30,418,173.37
北京城建建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	-54,901,888.36	6,014,931.00	96,583,144.04	32,939,558.40
北京城建七建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	-47,130,823.60	10,836,933.37	107,225,592.61	51,378,422.92
北京城建亚泰建设集团有限公司	龙樾湾(成都)项目	3,752,719.37	3,752,719.37	1,775,950.47	1,775,950.47
北京城建六建设工程有限公司	龙樾湾(成都)项目	12,840,203.00	5,533,338.00		
北京城建华宇建设工程有限公司	龙樾熙城项目	1,730,168.50	2,435,068.50		
北京城建设计发展集团股份有限公司	龙樾熙城项目	420,000.00	420,000.00		
北京城建七建设工程有限公司	龙樾熙城项目		1,011,500.00		
北京城建一建设发展有限公司	徜徉集项目	-3,801,015.59	28,705,721.97	38,923,950.21	30,038,419.00
北京城建十六建筑工程有限责任公司	徜徉集项目	-1,313,761.64	23,855,660.99	49,091,032.29	28,177,456.45

北京城建亚泰建设集团有限公司	徜徉集项目		19,182,109.52	22,581,206.45	19,000,000.00
北京市园林绿化集团有限公司	徜徉集项目	4,736,322.35	200,000.00	15,954,775.27	7,824,478.00
北京金都园林绿化有限责任公司	徜徉集项目	760,086.00	768,638.09		4,660,868.00
北京城建六建设集团有限公司	徜徉集项目	1,206,105.42	41,885,309.26	94,914,327.51	61,561,614.00
北京城建北方建设有限责任公司	徜徉集项目		16,000,000.00	-796,054.88	30,213,070.80
北京城建道桥建设集团有限公司	徜徉集项目	5,830,775.14	14,438,260.00	10,821,700.58	5,411,830.75
北京城建四建设工程有限责任公司	徜徉集项目		6,066,421.71	-1,546,103.07	30,864,831.00
北京城建一建设发展有限公司	理工大学项目	57,996,051.62	48,573,811.91	66,488,677.37	39,238,024.00
北京城建六建设集团有限公司	理工大学项目	73,542,849.52	54,881,383.00		120,000.00
北京城建北方建设有限责任公司	理工大学项目	56,996,991.26	43,616,712.00	49,319,344.09	30,150,372.00
北京城建道桥建设集团有限公司	理工大学项目	8,798,804.00	13,633,705.00	13,552,813.31	7,298,804.00
北京金都园林绿化有限责任公司	理工大学项目	3,050,219.00	3,050,219.00		
北京城建十六建筑工程有限责任公司	理工大学项目	78,272,942.40	57,625,769.09		
北京港源建筑装饰工程有限公司	上河湾项目				1,000,000.00
北京城建二建设工程有限公司	上河湾项目	61,369,459.59	20,562,263.10	74,548,603.96	63,327,243.62
北京城建六建设集团有限公司	上河湾项目	132,106,808.51	41,856,972.80	114,457,204.11	98,118,896.24
北京城建八建设发展有限责任公司	上河湾项目	106,318,921.52	56,294,574.57	105,605,694.15	87,424,786.21
北京城建六众城工程有限公司	上河湾项目	51,073,222.35	21,483,404.34		
北京城建亚泰国际贸易有限公司	上河湾项目	86,358,979.06	44,223,469.06	80,195,915.11	72,356,029.39
北京城建安装集团有限公司	世华泊郡项目			952,685.05	952,685.05
北京城建八建设发展有限责任公司	世华泊郡项目	3,830,161.93	4,502,050.00	70,022,244.99	71,660,098.20
北京城建北方建设有限责任公司	世华泊郡项目	7,533,812.80	12,024,090.00	27,982,395.00	21,827,564.00
北京城建道桥建设集团有限公司	世华泊郡项目	644,900.00	18,020,869.04	33,572,199.00	30,499,456.00
北京城建锅炉管道安装有限公司	世华泊郡项目			1,023,765.96	1,023,765.96
北京城建九建设工程有限公司	世华泊郡项目	11,100,019.87	3,500,000.00	15,437,718.02	6,908,058.00
北京城建七建设工程有限公司	世华泊郡项目	4,957,663.10	19,617,659.00	30,712,788.40	17,142,864.66
北京城建设计发展集团股份有限公司	世华泊郡项目			3,266,300.00	2,750,000.00
北京城建十建设工程有限公司	世华泊郡项目		4,000,000.00	20,085,005.00	8,225,087.00
北京城建天宁消防有限责任公司	世华泊郡项目			386,774.80	1,216,015.21

北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目			251,100.00	457,418.58
北京城建亚泰建设集团有限公司	世华泊郡项目	1,691,613.00	17,237,083.00	78,266,476.93	60,025,617.05
北京城建一建设发展有限公司	世华泊郡项目	224,048.60	5,000,000.00	18,553,905.00	7,476,884.00
北京港源建筑装饰工程有限公司	世华泊郡项目	-413,581.00			
北京市花木有限公司	世华泊郡项目			32,770.79	1,273,306.64
北京城建八建设发展有限责任公司	北七家项目	52,270,720.11	35,255,402.00	4,637,319.55	7,910,163.00
北京城建北方建设有限责任公司	北七家项目	40,897,243.59	32,765,529.00	4,483,091.80	9,461,063.00
北京城建道桥建设集团有限公司	北七家项目	36,870,220.53	28,005,182.00	9,362,103.25	14,186,149.30
北京城建亚泰建设集团有限公司	北七家项目	39,510,942.08	30,620,716.00	607,052.00	616,980.00
北京城建安装工程有限公司	北七家项目		4,030,854.00		
北京城建九建设工程有限公司	北七家项目		7,568,641.13		
北京城建七建设工程有限公司	北七家项目	34,883,750.79	30,806,899.63		
北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	泰和国际大厦				234,682.75
北京金都园林绿化有限责任公司	泰和国际大厦				86,642.00
北京城建六建设集团有限公司	泰和国际大厦		6,010,068.57		3,300,001.08
北京城建一建设发展有限公司	首城南湖 1 号项目	68,399,203.06	77,405,360.20	134,772,466.00	77,646,867.61
北京城建九建设工程有限公司	首城汇景湾项目		13,988,356.00	68,676,207.11	57,410,829.00
北京城建六建设集团有限公司	首城汇景湾项目	13,480,355.63	24,989,376.70	89,422,299.48	58,983,546.52
北京城建五建设集团有限公司	首城汇景湾项目	54,689,110.00	66,942,870.00	130,526,904.00	31,687,378.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城汇景湾项目		7,803,604.56	51,273,150.89	31,516,474.00
北京城建安装集团有限公司	首城国际中心项目			118,516.25	118,516.25
北京城建九建设工程有限公司	首城国际中心项目		1,429,966.30		67,500.00
北京城建六建设集团有限公司	首城国际中心项目				14,720,956.00
北京城建五建设集团有限公司	首城国际中心项目				26,062,765.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	首城国际中心项目				12,582,988.00
北京金都园林绿化有限责任公司	首城国际中心项目				1,472,678.80
北京城建华宇建设工程有限公司	首城国际中心项目		444,234.90		
北京港源建筑装饰工程有限公司	首城国际中心项目		1,337,650.95		
北京城建亚泰建设集团有限公司	东坝项目	105,726,961.68	75,017,116.00		

北京城建亚泰建设集团有限公司	红塘湾项目	232,622,885.21	151,224,678.82		4,344,900.73
北京市园林绿化集团有限公司	红塘湾项目	10,039,492.70	8,442,859.12		
北京城建深港建筑装饰工程有限公司	红塘湾项目	8,000,000.00	12,000,000.00		
北京城建建设工程有限公司	兴业嘉园项目	-280.49	22,939,081.50		9,965,784.02
北京城建亚泰建设集团有限公司	兴业嘉园项目	7,169,686.13	30,090,266.00	7,185,815.41	12,822,271.00
北京城建道桥建设集团有限公司	兴业嘉园项目	1,331,753.12	28,998,566.42		16,277,908.30
北京城建六建设集团有限公司	兴业嘉园项目	7,999,999.81	41,116,481.50		18,130,253.14
北京金都园林绿化有限责任公司	兴业嘉园项目			-1,665,301.61	1,390,480.55
北京城建亚泰建设集团有限公司	时代新苑项目				
北京城建六建设集团有限公司	时代新苑项目				889,119.73
北京城建安装集团有限公司	时代新苑项目				
北京城建亚泰金典建设工程有限公司	时代新苑项目				76,621.00
北京城建亚泰建设集团有限公司	办公楼装修	2,391,270.00	1,913,016.00		
北京城建一建设发展有限公司	天成家园	111,183,580.70	91,258,439.46		
北京华原兴业房地产经纪有限公司	世华龙樾项目	84,177.77	1,025,096.83	8,763,241.30	10,023,408.57
北京华原兴业房地产经纪有限公司	海梓府项目（原亦庄项目）	1,661,040.00	1,661,040.00	4,583,593.70	2,227,672.00
北京城建（上海）股权投资管理有限公司		5,416,428.00	5,416,428.00		
合计		2,842,873,120.08	2,917,416,495.96	3,132,135,633.34	2,445,431,610.63

出售商品/提供劳务情况表

单位：元　币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

---

(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

北京城建集团有限责任公司	本公司	股权托管	2013 年 7 月 1 日	2016 年 7 月 1 日	经审计的年销售收入的 0.20%	8,645,066.43

关联托管/承包情况说明

2010 年 7 月 1 日，本公司与控股股东北京城建集团有限责任公司签订《股权托管协议》，北京城建集团有限责任公司委托本公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司，期限三年，自协议签订之日起计算，本公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的年销售收入的 0.20%收取托管费。2013 年 7 月 1 日，双方已续签协议，期限为三年。本公司本年度计提应收取的托管费收入 8,645,066.43 元。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元　币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：元　币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京城建房地产开发有限公司	富海中心 2 号楼 14 至 16 层	6,893,802.00	6,893,802.00
北京城建十一建设工程有限公司	昌平办公用房	953,064.00	937,440.00

本公司作为承租方：

单位：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
北京城建房地产开发有限公司	城建开发大厦地下室、地上 3 至 9 层	6,893,802.00	6,893,802.00
北京城建集团有限责任公司物业管理分公司	城建大厦 A701-07 室	548,461.30	1,334,691.10

关联租赁情况说明

北京城建房地产开发有限公司租赁使用本公司富海中心 2 号楼 14-16 层 6,383.15 平方米办公用房，本公司租赁使用北京城建房地产开发有限公司城建开发大厦地下室 66.44 平方米，地上第 3-9 层 5,736.92 平方米办公用房及地下两层车位 20 个。双方签定协议，规定租赁期限为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，年租金 6,893,802.00 元，租金相互抵免。

本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司租赁使用北京城建集团有限责任公司物业管理分公司城建大厦 A701-07 室，规定租赁期限为 2013 年 3 月 8 日至 2015 年 3 月 7 日，本年租金 548,461.30 元。

北京城建十一建设工程有限公司租赁使用本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司昌平办公用房，租赁期限为 2012 年 7 月 5 日至 2017 年 7 月 4 日，本年租金 953,064.00 元。

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：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
北京首城置业有限公司	845,900,000.00	2015.06.20	2020.06.20	否
北京世纪鸿城置业有限公司	458,432,456.46	2014.11.17	2019.11.17	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	340,000,000.00	2014.11.07	2018.11.07	否
北京城建兴泰房地产开发有限公司	255,000,000.00	2014.11.27	2018.11.27	否
北京城建兴华地产有限公司	700,000,000.00	2011.09.06	2018.03.05	否
北京城建兴华地产有限公司	310,000,000.00	2011.12.26	2018.09.26	否
北京城建兴华地产有限公司	800,000,000.00	2013.09.30	2018.09.29	否
北京城建兴华地产有限公司	867,000,000.00	2014.01.29	2019.1.27	否
北京城建兴华地产有限公司	400,000,000.00	2014.03.21	2018.03.21	否
北京城建兴华地产有限公司	1,200,000,000.00	2014.03.14	2019.03.14	否
北京城建兴华地产有限公司	1,500,000,000.00	2014.11.28	2018.11.28	否
北京城建兴华地产有限公司	291,690,000.00	2015.06.08	2020.06.07	否
北京城建兴华地产有限公司	155,500,000.00	2015.06.08	2020.06.07	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	94,000,000.00	2012.12.27	2024.12.26	否
北京城建兴合房地产开发有限公司	99,000,000.00	2013.04.25	2025.04.24	否
合计	8,316,522,456.46			

本公司作为被担保方

单位：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
北京城建兴华地产有限公司	285,000,000.00	2015.01.23	2019.01.22	否
北京城建兴华地产有限公司	500,000,000.00	2015.03.27	2018.03.20	否
北京城建集团有限责任公司	820,000,000.00	2009.09.28	2016.09.28	否
合计	1,605,000,000.00			

关联担保情况说明

(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				
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	28,000,000.00	2015.9.11	2017.9.8	
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	24,400,000.00	2015.11.11	2017.11.10	
拆出				
北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	2015/1/1	2015/12/31	尚未归还利率由5%变更为同期银行贷款利率上浮5.5%

关联方拆出资金说明：

本年本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司计提北京市天银地热开发有限责任公司利息424,985.33 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(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	1,162.57	1,458.12

(8). 其他关联交易

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
应收账款					
	北京城建集团有限责任公司项目开发部	500,000.00	35,000.00		
	北京城建房地产开发有限公司	1,984,831.88		1,634,872.10	
	北京城建北苑宾馆有限公司			4,130,000.00	
	北京金都园林绿化有限责任公司	1,270,096.96	63,504.85		
预付账款					
	北京城建八建设发展有限责任公司	8,450,000.00			

	北京城建北方建设有限责任公司	500,000.00		832,440.29	
	北京城建二建设工程有限公司	2,000,000.00		9,227,059.43	
	北京城建华宇建设工程有限公司	704,900.00			
	北京城建建设工程有限公司			5,000,000.00	
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	480,000.00		3,180,000.00	
	北京城建六建设集团有限公司	14,089,524.84			
	北京城建七建设工程有限公司	8,411,500.00		11,800,000.00	
	北京城建深港建筑装饰工程有限公司	4,000,000.00			
	北京城建亚泰建设集团有限公司	4,450,000.00		4,344,900.73	
	北京城建一建设发展有限公司	1,785,480.58			
	北京港源建筑装饰工程有限公司	1,000,000.00		3,682,482.00	
	北京市花木有限公司			9,619,273.00	
	北京市园林古建设计研究院有限公司			900,000.00	
其他应收款					
	北京城建安装集团有限公司	36,200.00	36,200.00	36,200.00	36,200.00
	北京城建八建设发展有限责任公司	676,047.59	73,805.52	379,448.80	58,975.58
	北京城建北方建设有限责任公司	3,106,217.28	13,062.87	2,466,778.08	3,932.41
	北京城建道桥建设集团有限公司	346,674.84	15,931.61	129,401.62	5,067.95
	北京城建二建设工程有限公司	103,216.19	15,237.00	112,622.28	15,237.00
	北京城建华宇建设工程有限公司	141,021.39		93,904.04	
	北京城建建设工程有限公司	124,375.16		35,222.98	
	北京城建九建设工程有限公司	588,612.14	30,695.52	989,263.46	32,080.77
	北京城建六建设集团有限公司	1,430,120.16	882.92	505,014.45	
	北京城建七建设工程有限公司	1,528,944.45	16,334.14	1,237,760.25	1,491.68
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	1,029,833.12		402,364.74	
	北京城建四建设工程有限责任公司	1,504,630.25		1,216,052.73	
	北京城建亚泰建设集团有限公司	855,003.29	21,347.64	1,627,920.39	3,150.53
	北京城建一建设发展有限公司	1,629,521.65		1,067,436.41	
	北京城建置业有限公司			38,440.00	7,642.00
	北京城建住宅合作社			162,117.36	8,105.87
	北京金都园林绿化有限责任公司	30,944.17		30,944.17	

	北京市天银地热开发有限责任公司	8,000,000.00	1,600,000.00	8,000,000.00	1,600,000.00
	北京市园林绿化集团有限公司	1,748.00		1,748.00	
	北京城建五建设集团有限公司	267,933.00	53,586.60	267,933.00	53,586.60
	北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93		12,230,476.50	845,803.17
	北京城建万科天运置业有限公司			399,000,000.00	19,950,000.00
	北京城建集团有限责任公司重庆分公司	261,568.77		261,568.77	

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京城建八建设发展有限责任公司	149,473,469.17	86,626,085.18
	北京城建北方建设有限责任公司	120,910,131.94	146,468,648.87
	北京城建道桥建设集团有限公司	89,848,387.94	148,749,772.32
	北京城建二建设工程有限公司	182,424,928.43	64,442,682.22
	北京城建锅炉管道安装有限公司	84,434.00	
	北京城建华宇建设工程有限公司	1,912,134.94	5,473,875.27
	北京城建集团有限责任公司	1,703,371.00	
	北京城建建设工程有限公司	42,765,166.60	138,621,347.95
	北京城建九建设工程有限公司	163,972,500.60	199,849,936.01
	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	274,298.65	10,683.65
	北京城建六建设集团有限公司	349,928,883.30	260,807,370.18
	北京城建六众城工程有限公司	45,179,219.47	
	北京城建七建设工程有限公司	38,756,126.02	201,168,519.00
	北京城建设计发展集团股份有限公司	408,000.00	924,300.00
	北京城建十建设工程有限公司	16,085,066.00	22,343,451.01
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	177,451,566.24	181,995,832.56
	北京城建四建设工程有限责任公司	63,145,452.15	82,961,873.86
	北京城建天宁消防有限责任公司		2,038,047.05
	北京城建五建设集团有限公司	86,785,766.00	100,277,001.00
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司		0.00
	北京城建亚泰建设集团有限公司	343,963,156.44	268,236,712.43
	北京城建一建设发展有限公司	264,173,054.22	329,377,213.67

	北京港源建筑装饰工程有限公司	2,585,521.85	413,581.00
	北京金都园林绿化有限责任公司	1,698,204.01	1,603,298.58
	北京市花木有限公司		5,095.36
	北京市园林绿化集团有限公司	14,440,618.93	8,307,663.00
	北京城建远东建设投资集团有限公司	53,429,545.00	44,339,049.00
	北京市园林古建设计研究院有限公司		316,000.00
其他应付款			
	北京城建安装集团有限公司	1,772,815.79	2,360,691.87
	北京城建八建设发展有限责任公司	9,193,565.16	13,145,682.04
	北京城建北方建设有限责任公司	4,175,531.75	22,431,928.58
	北京城建北苑宾馆有限公司	361,624.00	247,674.00
	北京城建道桥建设集团有限公司	5,144,054.95	8,510,962.03
	北京城建锅炉管道安装有限公司	1,133,758.00	194,465.96
	北京城建集团有限责任公司	313,368.36	1,037,177,282.75
	北京城建建设工程有限公司	85,240.38	85,240.38
	北京城建九建设工程有限公司	2,003,922.80	1,950,390.85
	北京城建六建设集团有限公司	24,836.00	1,978,596.00
	北京城建七建设工程有限公司	14,149,070.02	6,589,997.02
	北京城建十建设工程有限公司	0.30	2,348,487.69
	北京城建十六建筑工程有限责任公司	100,000.00	
	北京城建天宁消防有限责任公司	614,104.07	551,140.41
	北京城建五建设集团有限公司	3,376,713.00	2,000.00
	北京城建亚泰宏禹建筑装饰工程有限公司	219,533.58	219,533.58
	北京城建亚泰建设集团有限公司	19,830,109.00	7,668,712.39
	北京城建亚泰装饰设计有限公司	1,464,048.00	1,464,048.00
	北京城建一建设发展有限公司	2,069,955.29	5,259,886.29
	北京华原兴业房地产经纪有限公司		22,995.00
	北京金都园林绿化有限责任公司	469,833.75	397,725.43
	北京市花木有限公司	366,993.94	361,898.58
	北京市天银地热开发有限责任公司	373,088.00	373,008.00

7、 关联方承诺

8、 其他

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

4、 股份支付的修改、终止情况

5、 其他

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

本公司不存在需要披露的承诺事项。

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

（1）本公司为商品房买受人提供住房按揭借款担保事项

本公司年末为商品房买受人提供住房按揭借款担保，尚未结清的担保余额为 600,095.55 万元（其中本公司之子公司北京城建兴华地产有限公司提供担保余额为 195,312.84 万元，本公司之子公司北京世纪鸿城置业有限公司提供担保余额为 49,563.13 万元，本公司之子公司北京城建兴泰房地产开发有限公司提供担保余额为 44,001.19 万元，本公司之子公司北京城和房地产开发有限责任公司提供担保余额为 541.00 万元，本公司之子公司北京首城置业有限公司提供担保余额为 139,747.19 万元，本公司之子公司北京城建重庆地产有限公司提供担保余额为 61,297.49 万元，本公司之子公司北京城建成都地产有限公司提供担保余额为 33,321.71 万元，本公司之子公司北京城建兴云房地产有限公司提供担保余额 57,244.00 万元，本公司之子公司北京城建新城投资开发有限公司提供担保余额 19,067.00 万元）。

（2） 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供提保详见“附注十二、关联方交易之 5(4)关联担保情况”

除存在上述或有事项外，截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

3、 其他

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	本公司子公司北京城建兴华地产有限公司在北京金融资产交易所发行债权融资计划，发债额度 180,000 万元人民币，期限 2 年，年综合资金成本 6.3%，由北京银行股份有限公司承销。本公司为该债权融资计划提供连带责任保证担保。以上担保事项将提交本公司 2015 年年度股东大会审议。		
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			

2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	43,877.12
经审议批准宣告发放的利润或股利	

本公司 2015 年度母公司实现净利润为 1,243,709,400.92 元，加上年初未分配利润 2,715,102,128.83 元，减去本年分配现金股利 423,100,800.00 元，减去按照《公司章程》规定，按净利润 10%提取法定盈余公积 124,370,940.09 元，年末可供股东分配的利润 3,411,339,789.66 元。本公司拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,567,040,000.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.80 元（含税），预计支付红利 438,771,200.00 元。此分配预案尚需提请股东大会批准。

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告日止，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

(1). 追溯重述法

□适用√不适用

(2). 未来适用法

□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

(1). 非货币性资产交换

(2). 其他资产置换

4、 年金计划

√适用 □不适用

（一）年金计划

建立实施企业年金制度，是建立多层次养老保障体系，保证员工退休后的生活水平，吸引留住优秀人才，增强公司竞争力和凝聚力，促进公司健康持续发展的一项重要措施。

根据《企业年金试行办法》（劳动部令第 20 号）和北京市有关规定，城建集团《关于建立企业年金制度的指导意见》（城建人发[2010]35 号），本公司制定了企业年金方案及实施细则，并经董事会、职工大会审议通过，报城建集团并北京市国资委审批备案后下发了《关于北京城建投资发展股份有限公司企业年金方案的批复》（城建人发[2010]36 号），具体情况如下：

1. 企业年金的汇缴

企业部分：企业年金缴费所依据为本公司上年度工资总额的 8.33%计提，按月汇缴到指定的年金管理账户。

员工部分：员工个人以上年度社会保险缴费基数的 5%由企业从员工的月度工资中代扣代缴。

2. 企业年金的领取规定

员工退休、病故、出国定居方可领取企业年金。

3. 原城建集团发放给员工退休后的工龄补贴、住房补贴、通讯费、洗理费、书报费，自年金实施之日起取消发放。

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、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指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）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）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。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

（1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

（2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元　币种：人民币

项目	分部 1	分部间抵销	合计

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

本公司的业务单一，主要为房地产开发，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

(4). 其他说明：

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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	13,799,158,310.97	100.00	1,293,073.75	0.01	13,797,865,237.22	10,814,464,323.52	100.00	21,248,370.31	0.20	10,793,215,953.21

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	13,799,158,310.97	/	1,293,073.75	/	13,797,865,237.22	10,814,464,323.52	/	21,248,370.31	/	10,793,215,953.21

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 年以内小计	705,091.24	35,254.56	5.00
1 至 2 年	325,822.93	32,582.29	10.00
2 至 3 年	359,792.67	53,968.90	15.00
3 年以上	5,856,339.98	1,171,268.00	20.00
合计	7,247,046.82	1,293,073.75	—

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	399,325,822.93	19,966,291.15	5.00
1－2 年	359,792.67	35,979.27	10.00
2－3 年	627,743.83	94,161.57	15.00
3 年以上	5,759,691.60	1,151,938.32	20.00
合计	406,073,051.03	21,248,370.31	—

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用　√不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	13,791,911,264.15	0.00	

期末无风险组合的其他应收款

单位名称	期末余额	
	其他应收款	不计提理由
北京城建兴顺房地产开发有限公司	3,406,960,008.58	关联方无回收风险
北京城建（海南）地产有限公司	1,622,597,994.37	关联方无回收风险
北京城建兴泰房地产开发有限公司	1,337,790,858.70	关联方无回收风险
北京城建兴云房地产有限公司	1,251,301,725.08	关联方无回收风险
北京城建重庆地产有限公司	1,228,051,149.99	关联方无回收风险
北京城建成都地产有限公司	1,130,292,683.75	关联方无回收风险
北京城建成都置业有限公司	1,129,365,430.84	关联方无回收风险
北京大东房地产开发有限公司	901,017,781.31	关联方无回收风险
北京城建新城投资开发有限公司	705,901,927.66	关联方无回收风险
北京城建兴华地产有限公司	677,068,558.19	关联方无回收风险
北京城建万科天运置业有限公司	302,100,000.00	关联方无回收风险
北京城建兴业置地有限公司	58,983,146.57	关联方无回收风险
北京城建房地产开发有限公司	20,875,542.93	关联方无回收风险
北京城建兴合房地产开发有限公司	8,555,993.14	关联方无回收风险
北京城和房地产开发有限责任公司	7,606,402.57	关联方无回收风险
北京世纪鸿城置业有限公司	3,271,164.23	关联方无回收风险
北京城承物业管理有限责任公司	120,866.00	关联方无回收风险
北京首城置业有限公司	50,030.24	关联方无回收风险
合计	13,791,911,264.15	--

(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-19,955,296.56 元；本期收回或转回坏账准备金额_____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

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	950.00	950.00
备用金	50,000.00	238,085.85
往来款	13,793,926,625.81	10,809,346,689.95
代垫款	5,180,735.16	4,878,597.72

合计	13,799,158,310.97	10,814,464,323.52

(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
北京城建兴顺房地产开发有限公司	往来款	3,406,960,008.58	1 年以内	24.69	
北京城建（海南）地产有限公司	往来款	1,622,597,994.37	3 年以内	11.76	
北京城建兴泰房地产开发有限公司	往来款	1,337,790,858.70	5 年以内	9.69	
北京城建兴云房地产有限公司	往来款	1,251,301,725.08	4 年以内	9.07	
北京城建重庆地产有限公司	往来款	1,228,051,149.99	5 年以内	8.90	
合计	/	8,846,701,736.72	/	64.11	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

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	4,116,760,996.83		4,116,760,996.83	2,441,838,111.40		2,441,838,111.40
对联营、合营企业投资	1,347,648,413.78		1,347,648,413.78	1,396,676,608.63		1,396,676,608.63
合计	5,464,409,410.61		5,464,409,410.61	3,838,514,720.03		3,838,514,720.03

(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
北京城建兴华地产有限公司	838,000,000.00			838,000,000.00		
北京城建兴泰房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建兴云房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京大东房地产开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
北京城建重庆地产有限公司	103,762,743.72			103,762,743.72		
北京城建重庆物业管理有限公司	2,994,399.85			2,994,399.85		
北京首城置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京世纪鸿城置业有限公司	427,392,300.00			427,392,300.00		
北京城建成都地产有限公司	158,800,000.00			158,800,000.00		
北京城建兴合房地产开发有限公司	104,619,999.97			104,619,999.97		
北京城和房地产开发有限责任公司	71,338,000.00			71,338,000.00		
北京城建兴业置地有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
青岛京城房地产开发有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00		
北京城承物业管理有限责任公司	4,381,844.20			4,381,844.20		
北京腾宇拆迁有限责任公司	10,398,504.06			10,398,504.06		
北京城建（海南）地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京城建新城投资开发有限公司	321,650,319.60			321,650,319.60		
北京城建万科天运置业有限公司		26,522,885.43		26,522,885.43		
北京城建兴顺房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）		840,000,000.00		840,000,000.00		
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）		708,400,000.00		708,400,000.00		
合计	2,441,838,111.40	1,674,922,885.43		4,116,760,996.83		

(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											
小计											
二、联营企业											
北京城建万科天运置业有限公司	15,247,074.90			-224,189.47					-15,022,885.43		
北京市天银地热开发有限责任公司	22,718,949.84			2,065,753.19						24,784,703.03	
北京华原兴业房地产经纪有限公司	1,045,281.48		1,576,987.08	531,705.60							
北京科技园建设（集团）股份有限公司	667,847,875.25			50,242,251.29	-4,274,478.21		56,000,000.00			657,815,648.33	
深圳市中科招商创业投资有限公司	576,334,591.91			108,033,273.27	-62,037,225.84		78,600,000.00			543,730,639.34	
国奥投资发展有限公司	113,482,835.25			-34,072,118.81						79,410,716.44	
北京城建(上海)股权投资管理有限公司		40,000,000.00		1,906,706.64						41,906,706.64	
小计	1,396,676,608.63	40,000,000.00	1,576,987.08	128,483,381.71	-66,311,704.05		134,600,000.00		-15,022,885.43	1,347,648,413.78	
合计	1,396,676,608.63	40,000,000.00	1,576,987.08	128,483,381.71	-66,311,704.05		134,600,000.00		-15,022,885.43	1,347,648,413.78	

其他说明：

北京城建万科天运置业有限公司其他减少为本期收购其他股东股权，拥有其控制权，从而将其转入子公司。

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			3,285,452.00	1,469,593.47
其他业务	50,354,055.42	8,730,202.23	33,883,380.10	5,472,596.77
合计	50,354,055.42	8,730,202.23	37,168,832.10	6,942,190.24

（1）主营业务—按行业分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发销售			3,285,452.00	1,469,593.47

（2）主营业务—按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
世华水岸			3,285,452.00	1,469,593.47

（3）主营业务—按地区分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
北京			3,285,452.00	1,469,593.47

其他说明：

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	994,599,603.72	327,546,674.05
其中：北京城建兴华地产有限公司	873,829,654.94	257,546,674.05
北京首城置业有限公司	100,000,000.00	70,000,000.00
北京城建一期（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,824,327.82	
北京城建二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,945,620.96	
权益法核算的长期股权投资收益	128,483,381.71	-94,080,982.43
其中：北京城建万科天运置业有限公司	-224,189.47	-1,752,925.10
北京市天银地热开发有限责任公司	2,065,753.19	1,043,132.85
北京华原兴业房地产经纪有限公司	531,705.60	5,608.19
北京科技园建设（集团）股份有限公司	50,242,251.29	30,732,298.97
深圳市中科招商创业投资有限公司	108,033,273.27	82,457,074.85

国奥投资发展有限公司	-34,072,118.81	-205,471,377.03
北京乐健医疗投资有限公司		-1,094,795.16
北京城建(上海)股权投资管理有限公司	1,906,706.64	
处置长期股权投资产生的投资收益		145,088,534.45
其中：三亚越城投资有限公司		115,500,000.00
北京乐健医疗投资有限公司		29,588,534.45
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	84,200,000.00	47,950,000.00
其中：锦州银行股份有限公司	15,600,000.00	13,650,000.00
国信证券股份有限公司	68,600,000.00	34,300,000.00
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	1,207,282,985.43	426,504,226.07

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	3,043,969.93	
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）	9,730,916.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	424,985.33	
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	27,252,666.66	
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	32,101,122.53	
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	8,645,066.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,667,314.73	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-17,878,737.45	
少数股东权益影响额	-2,523,038.10	
合计	54,129,636.60	

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

单位：元　币种：人民币

项目	涉及金额	原因

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.15	0.91	0.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.84	0.88	0.88

加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	1,429,031,990.90	1,372,788,811.44
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	54,129,636.60	233,182,026.43
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	1,374,902,354.30	1,139,606,785.01
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	15,666,043,644.72	8,896,234,443.35
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei		3,820,800,000.00

项目	代码	本期发生额	上期发生额
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		4
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	423,100,800.00	494,248,000.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	6	8
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	2,738,467,592.38	2,070,468,389.93
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	6	
报告期月份数	M0	12	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	19,410,442,428.00	15,666,043,644.72
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0	17,538,243,036.36	10,482,386,481.30
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y1=P1/E2	8.15%	13.10%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y2=P2/E2	7.84%	10.87%

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有董事长、总经理、总会计师亲笔签名并盖章的会计报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》刊登的公司有关报告正本

北京城建投资发展股份有限公司

董事长：陈代华

董事会批准报送日期：2016 年 3 月 24 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容