

公司代码：600791

公司简称：京能置业

# 京能置业股份有限公司

## 2015 年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人朱炎、主管会计工作负责人黎建萍及会计机构负责人郝建军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以公司总股本45288万股为基数，向全体股东每10股派现0.20元（含税），共计派发现金9,057,600元，剩余未分配利润将结转至下一年。公司2015年度不进行公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细阐述公司在生产经营过程中可能面临的各种风险及应对措施，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中“可能面对的风险”部分。

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	管理层讨论与分析.....	7
第五节	重要事项.....	16
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	22
第七节	优先股相关情况.....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	26
第九节	公司治理.....	31
第十节	公司债券相关情况.....	34
第十一节	财务报告.....	35
第十二节	备查文件目录.....	120

## 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
公司、本公司、京能置业	指	京能置业股份有限公司
京能集团	指	北京能源投资（集团）有限公司
京能财务	指	京能集团财务有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：京能集团报告期内名称为北京能源投资（集团）有限公司，2016年3月已更名为北京能源集团有限责任公司。

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

注：公司原法定代表人为徐京付先生，现变更为朱炎先生，工商变更手续正在办理中。

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司董事会办公室
------------	----------

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

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

## 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	829,720,901.98	1,892,328,338.20	-56.15	1,473,119,248.20
归属于上市公司股东的净利润	78,553,970.48	79,651,637.41	-1.38	156,437,013.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	59,635,052.92	73,880,007.24	-19.28	156,778,641.29
经营活动产生的现金流量净额	-225,047,563.28	493,561,679.44	-145.60	1,403,845,255.84
	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	1,501,779,102.50	1,433,764,972.02	4.74	1,371,975,235.51
总资产	5,304,215,866.92	5,972,386,051.60	-11.19	7,045,406,215.66
期末总股本	452,880,000.00	452,880,000.00	0	452,880,000.00

### （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）	0.17	0.18	-5.56	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.18	-5.56	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.13	0.16	-18.75	0.35

加权平均净资产收益率 (%)	5.35	5.69	减少0.34个百分点	11.98
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.06	5.28	减少1.22个百分点	12.00

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

### (三) 境内外会计准则差异的说明：

无

## 九、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	75,714,582.00	195,555,761.00	176,699,427.00	381,751,131.98
归属于上市公司股东的净利润	-16,196,371.73	41,129,240.69	25,860,065.99	27,761,035.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,963,490.06	19,837,249.83	64,154,498.10	-8,393,204.95
经营活动产生的现金流量净额	-20,840,242.55	-807,333,764.66	95,469,397.30	507,657,046.63

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	28,868,051.21	见第十一节八、4	1,145,714.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,194,804.14		6,836,425.53	-354,402.25
少数股东权益影响额	1,166,482.26		456,165.02	9,451.14
所得税影响额	-5,920,811.77		-2,666,675.13	3,323.77
合计	18,918,917.56		5,771,630.17	-341,627.34

## 十一、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	15,069,440	13,093,120.00	-1,976,320.00	-
合计	15,069,440	13,093,120.00	-1,976,320.00	

## 十二、 其他

无。

## 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

2015年，全国房地产开发投资95979亿元，比上年名义增长1.0%，其中住宅投资64595亿元，增长0.4%；房地产开发企业房屋施工面积735693万平方米，比上年增长1.3%，其中住宅施工面积511570万平方米，下降0.7%；房屋新开工面积154454万平方米，比上年下降14.0%，其中住宅新开工面积106651万平方米，下降14.6%；房屋竣工面积100039万平方米，比上年下降6.9%，其中住宅竣工面积73777万平方米，下降8.8%；房地产开发企业土地购置面积22811万平方米，比上年下降31.7%；商品房销售面积128495万平方米，比上年增长6.5%，其中住宅销售面积增长6.9%；商品房销售额87281亿元，比上年增长14.4%，其中住宅销售额增长16.6%。

综上，可以看出，2015年，土地购置面积、住宅的施工面积、新开工面积和竣工面积均有所下降，但在政策持续放松下，市场需求快速回升，全年商品房销售面积同比增幅达到了6.5%。房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，行业运行的政策环境显著改善。

公司经资产重组后从事房地产开发业务，拥有十余年的房地产开发经验，公司目前主要从事北京、银川、天津和大连地区的房地产开发业务，经营模式为房产开发型。

公司以房地产开发业务为主，具备一级开发资质。报告期内开发的房地产项目包括北京的京能·四合上院、银川的京能·天下川、天津的京能·海语城、大连的京能·阳光港湾4个项目。

京能·四合上院项目由控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股62%）和北京鑫福海工贸集团有限公司（持股38%），目前该项目处于收尾阶段；京能·天下川项目由控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股70%）和京能集团（持股30%），该项目分三期开发，一期和二期已进入销售，三期已于2015年12月开工；京能·海语城项目由控股子公司天津海航东海岸发展有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股60%）、康因投资控股有限公司（持股25%）和天津通合投资有限公司（持股15%），该项目一期已开工，2015年8月12日，天津瑞海物流危化品仓库发生爆炸，因该项目距离爆炸地点较远，资产未发生损失，但应当地政府要求，该项目暂停施工并于2015年10月复工；京能·阳光港湾项目由控股子公司大连京能阳光房地产开发有限公司负责开发建设，该公司股东为京能置业（持股51%）和大连阳光世界发展有限公司（持股49%），目前该项目处于前期策划阶段尚未动工。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

1、经公司第七届董事会第二十六次临时会议决议，本公司将持有的内蒙古京能房地产开发有限公司89%股权以4652.29万元转让给京能电力后勤服务有限公司；本公司控股子公司北京国电房地产开发有限公司将持有的内蒙古京能房地产开发有限公司11%股权以575万元转让给京能电力后勤服务有限公司。本公司不再持有内蒙古京能房地产开发有限公司股权，内蒙古京能房地产开发有限公司不再纳入公司合并范围。

2、经公司第七届董事会第三十三次临时会议决议，本公司控股子公司天津海航东海岸发展有限公司与天津东疆保税港区管理委员会建设交通和环境市容局，就位于天津港东疆港区欧洲路以西、美洲路以北，宗地编号为津东疆（挂）2010-2号地块的国有土地使用权（占地面积196328平方米），签订了《国有土地使用权有偿收回协议书》，总价款为29120万元。

### 三、报告期内核心竞争力分析

京能置业具有十余年的房地产开发经验，拥有一套较为完善的房地产开发和管理模式，形成了稳定专业的房地产开发团队。在规划设计方面，我们具备较好的市场定位、需求发现、功能规划和设计识别能力，我们充分研究利用可再生能源以利于项目的节能减排；在成本管控方面，我们引进第三方全过程造价咨询，科学、合理地控制项目成本；在营销方面，公司能够准确分析把握市场脉络，具备优质的产品策划和营销推广能力；在投融资方面，公司与控股股东下属公司京能集团财务有限公司签署了《金融服务框架协议》，有利于公司低成本融资，降低开发项目的经营成本并为项目开发提供资金保障。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

2015 年以来，国家多次降准降息并先后出台一系列稳定房地产市场政策措施，通过降低首套及二套房首付比例、减免税费、放开准入等措施，坚持房地产政策促消费、去库存的总基调，构建宽松的市场环境。宽松的政策促进市场量价稳步回升，楼市交易日趋活跃，但三、四线城市去库存压力依然较大。面对市场形势变化和复杂的市场环境，公司董事会结合公司实际冷静分析，积极寻找低成本融资渠道降低经营成本，加强市场研判审慎决策，指导经营班子及时调整开发节奏和销售策略，保证了公司良好的经营秩序。

在降低经营成本方面，董事会主要做了以下工作：一是，董事会经认真研究并报股东大会审议，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，发行规模不超过 8 亿元。公司控股东京能集团为本次发行中期票据提供融资担保；二是，同意本公司与深圳京能融资租赁有限公司进行“售后回租”交易，公司融资人民币 1 亿元，综合资金成本不高于同期银行贷款利率；三是，同意本公司控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司，向大东京能集团申请 3 亿元委托贷款，贷款利率执行人民银行同期基准利率；四是，同意本公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请 7 亿元授信额度，借款年利率为同期银行贷款基准利率。

在项目运营方面，公司有序推进在售在建项目，加强对项目重点工作的管理，推进项目开发建设；加强项目前期策划和产品研发能力，增强产品竞争力；加强过程及成本管控，强化工程管理；加强营销管理，加大去库存力度。

### 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 8.30 亿元，同比减少 56.15%，主要系符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致；实现归属于上市公司股东的净利润 0.79 亿元，同比下降 1.38%，营业收入及成本大幅下降，而归属于上市公司股东的净利润小幅下降主要系财务费用较上期减少 0.59 亿元，同比下降 76.32%所致；财务费用的大幅下降，主要原因是本期提前偿还信托机构借款，用较低利率的借款置换信托贷款以及委贷下放子公司利息资本化所致；投资收益较上期增加 0.38 亿元，同比增加 188.53%，主要原因是本期处置控股子公司内蒙古京能房地产开发有限公司股权，确认投资收益 2886.81 万元所致。

#### (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	829,720,901.98	1,892,328,338.20	-56.15
营业成本	402,288,076.86	913,344,621.64	-55.95
销售费用	27,279,158.99	24,963,513.61	9.28
管理费用	51,425,346.55	53,096,243.32	-3.15
财务费用	18,213,597.60	76,905,251.78	-76.32

经营活动产生的现金流量净额	-225,047,563.28	493,561,679.44	-145.60
投资活动产生的现金流量净额	23,129,503.97	895,391.13	2,483.17
筹资活动产生的现金流量净额	-366,939,468.10	-795,687,360.31	不适用

## 1. 收入和成本分析

### (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	824,883,200.00	395,948,694.99	52.00	-56.34	-56.59	增加 0.27 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	824,883,200.00	395,948,694.99	52.00	-56.34	-56.59	增加 0.27 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 (%)
北京地区	561,271,649.00	199,049,001.07	64.54	-58.55	-61.28	增加 2.51 个百分点
宁夏银川地区	263,611,551.00	196,899,693.92	25.31	-50.44	-49.99	减少 0.68 个百分点

### (2). 产销量情况分析表

单位:万平方米

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
京能·四合上院	0	1.35	0.53	-	5.47	-71.81
京能·天下川	0	4.04	8.42	-	77.19	-32.42
京能·海语城	8.25	0	8.25	-	-	-

#### 产销量情况说明

生产量是报告期内新增销售供应量,本报告期内,京能·四合上院和京能·天下川销售产品为住宅和配套商业,由于本期均为现房产品销售,加大了推盘力度,库存较上期大幅减少。京能·海语城为现房销售,尚无销售量。

#### 主要销售客户的情况:

本年度公司销售前五名客户销售金额合计 8336.21 万元,占同期销售收入的 10.05%。

#### 主要供应商情况:



本年度公司前五名供应商采购金额合计 14512.09 万元，占本期采购总额的 72.85%。

### (3). 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	开发成本	395,948,694.99	98.42	912,053,902.02	99.86	-56.59	销量减少，符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少
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
商品房销售	销售成本	395,948,694.99	98.42	912,053,902.02	99.86	-56.59	销量减少，符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少

成本分析其他情况说明  
无。

#### 1) 费用

科目	本期数 (元)	上年同期数 (元)	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	27,279,158.99	24,963,513.61	9.28	待售项目加大宣传投入
管理费用	51,425,346.55	53,096,243.32	-3.15	提高资源配置，节约费用支出。
财务费用	18,213,597.60	76,905,251.78	-76.32	本期提前归还信托借款，用低利率借款置换；委贷下放，资本化利息增加。
所得税费用	38,475,582.63	125,499,609.85	-69.34	子公司利润减少

#### 2) 现金流

单位：元

项目	本期数	上期	本报告期比上年同期增减 (%)	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-225,047,563.28	493,561,679.44	-145.60	土地增值税的缴纳
投资活动产生的现金流量净额	23,129,503.97	895,391.13	2,483.17	本期出售子公司股权
筹资活动产生的现金流量净额	-366,939,468.10	-795,687,360.31	不适用	取得借款，偿还债务较上期减少。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本公司及控股子公司于 2015 年 6 月将持有的内蒙古京能房地产开发有限公司全部股权，以总价 51,793,192.77 元转让给京能电力后勤服务有限公司，本次股权转让确认股权转让收益 28,868,051.21 元，占利润总额 16.42%，对归属于母公司所有者的净利润的影响为 36.40%。

## (三) 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	1,637,322,679.48	30.87	2,206,180,206.89	36.94	-25.78	
应收账款	202,572.65	0.00	398,923.49	0.01	-49.22	坏账的计提
预付款项	83,764,199.96	1.58	84,116,999.96	1.41	-0.42	
其他应收款	333,534,045.46	6.29	12,042,748.02	0.20	2,669.58	见第五节之十四、其他重大事项说明
存货	2,810,047,871.66	52.98	3,243,936,282.50	54.32	-13.38	
其他流动资产	17,475,036.61	0.33	33,075,035.97	0.55	-47.17	预缴税金的减少
可供出售金融资产	13,193,120.00	0.25	15,169,440.00	0.25	-13.03	
长期股权投资	249,361,328.93	4.70	260,985,326.85	4.37	-4.45	
投资性房地产	87,369,684.50	1.65	53,672,174.96	0.90	62.78	本期将存货中地下车库用于出租
固定资产	15,694,006.14	0.30	16,691,039.24	0.28	-5.97	
无形资产	1,167,222.16	0.02	395,122.82	0.01	195.41	本期新购入办公软件
递延所得税资产	55,084,099.37	1.04	45,722,750.90	0.77	20.47	
应付账款	121,276,531.15	2.29	178,975,925.52	3.00	-32.24	本期对已完工项目工程款的支付
预收款项	482,835,765.48	9.10	282,868,852.46	4.74	70.69	未达到结转条件的销售款增加
应付职工薪酬	27,998,338.19	0.53	22,113,138.26	0.37	26.61	
应交税费	105,575,983.25	1.99	810,095,071.33	13.56	-86.97	本期缴纳以前年度计提的土地增值税
应付利息	13,464,623.62	0.25	14,380,498.39	0.24	-6.37	
应付股利	98,447,232.97	1.86	108,685,089.14	1.82	-9.42	
其他应付款	180,704,486.89	3.41	221,309,652.81	3.71	-18.35	
一年内到期的非流动负债	700,800,000.00	13.21	309,938,637.70	5.19	126.11	一年内到期的长期借款增加
长期借款	1,400,000,000.00	26.39	2,000,000,000.00	33.49	-30.00	本期偿还借款以及一年内到期重分类
长期应付款	99,000,000.00	1.87				本期新增借款
递延所得税负债	2,452,973.04	0.05	2,947,053.04	0.05	-16.77	

## (四) 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	天津市滨海新区	156,024.30	0	312,048.60	是	187,229.16	60
2	银川市兴庆区	66,697.23	0	145,400.00	是	101,780.00	70
3	大连市旅顺口区	266,715.30	0	251,817.32	是	128,426.83	51

注：1、以上面积均为地上面积

2、持有待开发土地面积为尚未取得开工证的土地面积

## 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	天津	海语城	住宅及配套	在建项目	257,000	397,058	497,528	109,490	0	250,000	16,786
2	北京	四合上院	住宅及配套	竣工项目	52,877	157,500	199,261	0	199,261	384,831	0
3	银川	天下川	住宅及配	在建项目	433,300	727,800	959,500	259,312	507,400	439,099	7,736

4	大连	阳光港湾	套住宅及配套	拟建项目	266,712	252,300	278,040	0	0	182,600	5,185
---	----	------	--------	------	---------	---------	---------	---	---	---------	-------

注：“已竣工面积”为截止 2015 年 12 月 31 日的时点数

### 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	银川	京能·天下川	住宅	118,718.67	0
2	银川	京能·天下川	配套商业	5,921.00	0
3	北京	京能·四合上院	住宅	14,555.15	0
4	北京	京能·四合上院	配套商业	4,207.01	0
5	天津	京能·海语城	住宅	82,497.44	0

注：报告期内，京能·天下川项目销售面积 40381.19 平方米，京能·四合上院销售面积 13454.82 平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

□适用√不适用

### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：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
2,199,800,000.00	7.53%	136,668,917.44

2016 年，公司将加强重点区域市场及行业研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，力争实现新增项目储备，并做好相应投融资安排工作。公司银川和天津项目在建投资计划 9 亿元。在融资安排方面，公司将于 2016 年度发行 8 亿元中期票据，从京能集团财务有限公司借入 5 亿元长期借款以及向北京高新技术创业投资有限公司借入 1.5 亿元，以满足公司开发建设资金需要。

### 6. 其他说明

√适用□不适用

#### (1) 公司主要业务所在城市的行业发展状况

单位：万平方米

项目所在城市	土地面积	新开工面积	在建面积	竣工面积	销售面积	库存去化周期(月)
北京	431.47	1158.17	6261.21	1378.22	1133.86	8.83
银川	402.28	522.13	2607.82	409.04	324.48	15.34
天津	506.41	1966.85	6968.75	2182.99	1358.13	16.70
大连	214.47	486.05	3685.24	233.48	263.17	26.30

注：报告中数据来源于中国指数研究院

库存去化周期=库存面积/最近三月移动平均成交面积

## (2) 公司在主要业务所在城市的市场地位、竞争优势、所占市场份额等情况

项目名称	所在城市	项目市场地位	竞争优势	所占市场份额
京能·四合上院	北京	优势	地段	0.12%
京能·天下川	银川	优势	地段	1.23%
京能·海语城	天津		海景资源	-
京能·阳光港湾	大连		海景资源	-

注：1、所占市场份额为项目年度销售面积与所在城市年度销售面积的比值；

2、京能·海语城、京能·阳光港湾项目尚未销售。

## (3) 项目财务状况：

单位：元

项目名称	经营业态	所在地区	营业收入	同比涨跌幅	营业成本	同比涨跌幅	毛利率	同比涨跌幅	是否涉及重大减值计提	减值计提原因
四合上院	住宅	北京	563,327,725.85	-57.83%	199,049,001.07	-59.88%	64.67%	2.88%	否	不适用
天下川	住宅	银川	263,611,551.00	-50.44%	196,899,693.92	-49.99%	25.31%	-2.61%	否	不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

期内，公司未发生对外股权投资情况。

**(1) 重大的股权投资**

报告期内，无重大股权投资。

**(2) 重大的非股权投资**

无。

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

本公司年初持有光大银行股票 3,088,000 股，初始投资成本 3,281,227.86 元，采用公允价值进行后续计量，本期末发生增减变动，本期取得分红 576,148.42 元。

**(六) 重大资产和股权出售**

2015 年 6 月，本公司及控股子公司与京能电力后勤服务有限公司签订了《股权转让协议》，合同约定本公司及控股子公司持有的内蒙京能房地产开发有限公司股权全部转让给京能电力后勤服务有限公司，转让价格共计 5,179.32 万元。

**(七) 主要控股参股公司分析**

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京天创世缘房地产开发有限公司	房地产开发	四合上院	6,000	214,160.14	96,861.84	15,660.78
宁夏京能房地产开发有限公司	房地产开发	天下川	10,000	159,346.15	32,726.33	1,902.89
天津海航东海岸发展有限公司	房地产开发	海语城	5,000	139,774.13	3,989.80	-699.04
大连京能阳光房地产开发有限公司	房地产开发		10,000	74,223.81	9,998.94	0
京能天阶（北京）投资有限公司	房地产开发		100,000	134,069.07	68,778.09	-3,749.63

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

不适用

**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**

2015 年以来，国家实施了多次降息降准，延续了稳健偏松的货币政策。多次降息降低了购房者的购房成本，刺激潜在需求释放，促进了房地产销售回暖及稳定增长；降准释放的流动性在一定程度上有效缓解了企业资金压力，改善了房地产行业投融资环境。同时，国家还实施了扩大逆

回购、中期借贷便利（MLF）、抵押补充贷款（PSL）等多种货币政策工具组合，以增加市场流动性。多次货币政策调整，强化市场回暖预期，稳定了楼市消费信心。

2015 年以来，国家积极调整财税政策，将个人住房转让营业税免征期由 5 年调整为 2 年，新房及二手房转让手续费有所下降。十三五规划建议提出要加快建立综合和分类相结合的个人所得税制，未来财税政策仍有调整空间。同时，六部委联合发布取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，国家将除保障性住房和普通商品住房项目外房地产行业其他项目最低资本金比例下调，促进需求释放，助推行业稳定。地方政府因地制宜，通过税费减免、财政补贴、取消限购限外等政策进一步鼓励需求刺激消费。

2015 年底，中央经济工作会议将去库存作为 2016 年五大任务之一。2016 年 3 月，政府工作报告明确提出“全面实施营改增，从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业”；提出加强城市规划建设管理，增强城市规划的科学性、权威性、公开性，促进“多规合一”，未来从区域、城乡整体协调的高度确定城市定位、谋划城市发展将是城市发展的重要途径；政府工作报告强调“加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件”。

我们认为，前期偏松的货币政策仍将在 2016 年继续发挥作用，国家稳增长、去库存的政策措施也将逐步落地。2016 年整体库存水平将会有所下降，房地产开发投资增速将会企稳，有利于促进房地产市场平稳健康运行；未来城市发展将更注重优化结构、节约集约，房地产业也将进入新的发展阶段，并带来新的发展机遇。

## (二) 公司发展战略

深耕北京区域市场、战略关注京津冀；以房地产开发业务为主体，积极拓展优质商办物业。

## (三) 经营计划

计划开发的项目	计划新开工面积	同比涨跌幅	计划竣工面积	同比涨跌幅	计划复工面积	同比涨跌幅	计划设定依据
京能·天下川	0	-100%	0	-	26.00	-	依据年度经营责任书
京能·海语城	0	-	0	-	10.95	0	依据年度经营责任书
京能·阳光港湾	0	-	0	-	0	-	依据年度经营责任书

报告期内，公司实现开复工面积 37 万平米，完成年度计划的 154%；实现营业收入 8.3 亿元，比 2014 年度报告披露的预计 12 亿元营业收入减少了 31%，主要是符合收入确认条件的已售房地产开发项目减少所致。在项目运营方面，公司有序推进在售在建项目，加强对项目重点工作的管理，推进项目开发建设；加强项目前期策划和产品研发能力，增强产品竞争力；加强过程及成本管控，强化工程管理；加强营销管理，加大去库存力度。

2016 年公司计划实现营业收入 9.7 亿元，实现开复工面积 37 万平米。在项目拓展方面，公司将加强重点区域市场研究，做好信息收集、可研分析等基础工作，积极拓展储备项目。为完成经营目标，公司将针对项目自身特点设计行之有效的营销策略和推广方式，加大库存产品去化速度。针对银川当地核心区域项目稀缺的特点，在持续销售银川项目二期的基础上，加速三期的开发入市，为公司销售额的提升提供充分保障。借助“京津冀一体化”发展的契机，借力东疆港自贸区的政策落实，做好天津项目的开盘亮相工作。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。在新的一年里，公司将通过自有资金和多种融资方式以满足公司房地产项目开发资金的需要。

#### (四) 可能面对的风险

1、市场竞争风险：随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房企面临着更加严峻的市场竞争环境。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升，这将对发行人未来的经营发展带来一定的影响。公司将密切关注土地市场，根据公司发展战略及实际情况获取开发项目。

2、跨区域经营风险：房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，目前公司房地产项目主要集中在北京、天津、银川、大连等地区，如果上述区域的房地产市场出现波动，将会影响公司的经营运作。公司将密切关注宏观经济及房地产政策变化，研判对房地产市场的影响，适时调整开发节奏，以应对给公司带来的影响。

3、成本风险：在项目开发过程中，建材价格的波动、劳动力价格上涨等因素都会在一定程度上影响到项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。公司将严格执行成本控制制度，依靠已建立的供应商体系，在较大范围内选择质优价廉材料设备，建立与施工企业之间的战略合作关系。

#### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

### 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

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

公司利润分配具体政策如下：

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

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

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

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

##### (二) 公司近三年（含报告期）的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：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	0	0.20	0	9,057,600	78,553,970.48	11.53
2014 年	0	0.20	0	9,057,600	79,651,637.41	11.37
2013 年	0	0.50	0	22,644,000	156,437,013.95	14.47

##### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

不适用



(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

适用 不适用

(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	北京能源投资(集团)有限公司	承诺避免、消除与上市公司之间的同业竞争	2006年6月承诺，期限为长期	否	是	-	-
与再融资相关的承诺	解决关联交易	北京能源投资(集团)有限公司	承诺减少、规范与上市公司之间的关联交易	2006年6月承诺，期限为长期	否	是	-	-

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

否 达到原盈利预测及其原因作出说明

不适用

## 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

## 四、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

## 五、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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	3

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

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

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

不适用

## 六、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

不适用

## 七、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 八、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

**九、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

本公司独立董事宋常先生于 2016 年 1 月 21 日收到中国证券监督管理委员会的《调查通知书》（编号：深专调查通字 2016157 号），宋常先生因涉嫌内幕交易、短线交易，中国证券监督管理委员会决定对其立案调查。目前尚未获知调查结果。

**十、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，公司及控股股东诚信状况良好，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。

**十一、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

**十二、重大关联交易**

√适用 □不适用

**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
-	-
-	-

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

1、经公司第七届董事会第二十五次临时会议决议，通过了公司关于向控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司发放委托贷款的议案，同意京能置业向控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司通过京能集团财务有限公司发放 2 亿元委托贷款，期限 17 个月，年利率 9%，委贷手续费为每年千分之一。上述贷款已于 2015 年 5 月 22 日向宁夏京能房地产开发有限公司发放。

2、经公司第七届董事会第二十七次临时会议决议，通过了京能置业关于控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请开发贷款的议案，同意本公司控股子公司北京天创世缘房地产开发有限公司向京能集团财务有限公司申请 70000 万元授信额度，本次发放 60000 万元项目开发贷款，期限 3 年，借款年利率为同期银行贷款基准利率。京能集团财务有限公司已于 2015 年 7 月 24 日向北京天创世缘房地产开发有限公司发放开发贷款 60000 万元。

3、经第七届董事会第三十一次临时会议决议，通过了公司关于向天津海航东海岸发展有限公司发放委托贷款的议案，同意京能置业委托京能集团财务有限公司向控股子公司天津海航东海岸发展有限公司发放委托贷款 9700 万元，贷款期限 1 年，借款年利率 9%，委贷手续费按每年千分之一收取。上述贷款已于 2015 年 9 月 25 日向天津海航东海岸发展有限公司发放。

4、经公司 2012 年第二次临时股东大会决议，同意公司与京能集团财务有限公司续签《金融服务框架协议》，期限三年，继续与其进行金融合作、接受其提供的服务。截止 2015 年底，公司在京能集团财务有限公司存款余额 100,172,354.72 元，2015 年度在京能集团财务有限公司的利息收入为 5,642,075.32 元。

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
-	-
-	-

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

经公司第七届董事会第二十六次临时会议决议，通过了公司关于转让内蒙古京能房地产开发有限公司股权的议案，同意本公司将持有的内蒙古京能房地产开发有限公司 89% 股权以 4652.29 万元转让给京能电力后勤服务有限公司；同意本公司控股子公司北京国电房地产开发有限公司将持有的内蒙古京能房地产开发有限公司 11% 股权以 575 万元转让给京能电力后勤服务有限公司。报告期内已收回全部股权转让价款，内蒙古京能房地产开发有限公司不再纳入公司合并报表。

**3、 临时公告未披露的事项**

适用  不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
-	-
-	-

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用  不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

事项概述	查询索引
-	-
-	-

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用  不适用

**(五) 其他**

1、经公司第七届董事会第二十六次临时会议决议，通过了京能置业关于控股子公司向京能集团申请委托贷款的议案，同意本公司控股子公司宁夏京能房地产开发有限公司，向大股东京能集团申请 3 亿元委托贷款，期限 2 年，贷款利率执行人民银行同期基准利率，宁夏京能房地产开发有限公司承担相应税费。

2、经公司第七届董事会第二十七次临时会议决议，通过了京能置业关于与深圳京能融资租赁有限公司进行“售后回租”交易的议案，同意京能置业与深圳京能融资租赁有限公司进行“售后回租”交易，公司融资人民币 10000 万元，期限 3 年，综合资金成本不高于同期银行贷款利率。“售后回租”的标的物为天创科技大厦自用办公区域及京能·天下川项目未出售的商业用房，上述标的物的预估值约为 11000 万元。

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

#### (二) 担保情况

适用 不适用

#### (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

##### 2、委托贷款情况

适用 不适用

##### 3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

无。

### 十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、经公司第七届董事会第三十三次临时会议决议，同意本公司控股子公司天津海航东海岸发展有限公司与天津东疆保税港区管理委员会建设交通和环境市容局，就位于天津港东疆港区欧洲路以西、美洲路以北，宗地编号为津东疆（挂）2010-2 号地块的国有土地使用权（占地面积 196328 平方米），签订《国有土地使用权有偿收回协议书》，总价款为 29120 万元。

2、经公司 2015 年第二次临时股东大会决议，通过了京能置业股份有限公司关于发行中期票据的议案。同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，发行规模不超过 80,000 万元，期限 3 年，发行利率按照市场情况而定。本公司控股东家京能集团为本次发行中期票据提供融资担保。2016 年 3 月公司收到中国银行间市场交易商协会发布的《接受注册通知书》，2016 年 4 月，中期票据发行完毕，发行期限 3 年，发行金额 8 亿元，发行利率 3.5%。

### 十五、积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 社会责任工作情况

不适用

#### (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

不适用

### 十六、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。

##### 2、普通股股份变动情况说明

无

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

无

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

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）：  
不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

不适用

### 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)	24,746
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	25,410

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

单位：股

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

				限售 条件 股份 数量	股 份 状 态	数 量	
北京能源集团有限责任公司	0	204,983,645	45.26	0	无	0	国有法人
华夏银行股份有限公司－华商 大盘量化精选灵活配置混合型 证券投资基金	4,039,700	4,039,700	0.89	0	未知	-	其他
纪韞恬	3,546,000	3,546,000	0.78	0	未知	-	境内自然 人
刘家恩	2,782,073	2,782,073	0.61	0	未知	-	境内自然 人
中国建设银行股份有限公司－华宝兴业事件驱动混合型证券 投资基金	2,013,597	2,013,597	0.44	0	未知	-	其他
国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账 户	2,000,000	2,000,000	0.44	0	未知	-	其他
江天	1,982,557	1,982,557	0.44	0	未知	-	境内自然 人
交通银行股份有限公司－长信 量化先锋混合型证券投资基金	1,905,941	1,905,941	0.42	0	未知	-	其他
师南平	1,777,000	1,777,000	0.39	0	未知	-	境内自然 人
林庆强	1,756,200	1,756,200	0.39	0	未知	-	境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京能源集团有限责任公司	204,983,645	人民币 普通股	204,983,645				
华夏银行股份有限公司－华商大盘量化 精选灵活配置混合型证券投资基金	4,039,700	人民币 普通股	4,039,700				
纪韞恬	3,546,000	人民币 普通股	3,546,000				
刘家恩	2,782,073	人民币 普通股	2,782,073				
中国建设银行股份有限公司－华宝兴业 事件驱动混合型证券投资基金	2,013,597	人民币 普通股	2,013,597				
国泰君安证券股份有限公司约定购回式 证券交易专用证券账户	2,000,000	人民币 普通股	2,000,000				
江天	1,982,557	人民币 普通股	1,982,557				
交通银行股份有限公司－长信量化先锋 混合型证券投资基金	1,905,941	人民币 普通股	1,905,941				

师南平	1,777,000	人民币普通股	1,777,000
林庆强	1,756,200	人民币普通股	1,756,200
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

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

## 四、控股股东及实际控制人情况

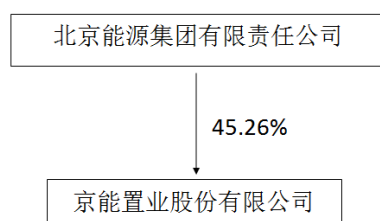
## (一) 控股股东情况

## 1 法人

名称	北京能源集团有限责任公司
单位负责人或法定代表人	朱炎
成立日期	2004年12月8日
主要经营业务	电力能源、热力供应、煤炭开采、地产置业、节能环保、金融证券等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	京能集团持有京能置业、京能电力、京能清洁能源、昊华能源等多家上市公司股权。
其他情况说明	公司原名称为北京能源投资(集团)有限公司,2016年3月已更名为北京能源集团有限责任公司。

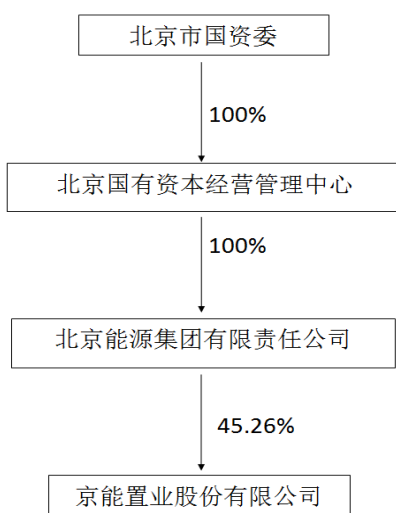


## 2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



## (二) 实际控制人情况

## 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

情况说明	截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。
------	-----------------------------

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 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
朱炎	董事长	男	53	2016年04月11日		0	0	0	-	-	是
徐京付	董事长	男	60	2005年11月22日	2016年03月23日	0	0	0	-	-	是
李育海	董事	男	43	2016年04月11日		0	0	0	-	-	是
袁海臻	董事	男	50	2014年01月20日		0	0	0	-	-	否
袁海臻	总经理	男	50	2014年01月10日	2017年01月09日	0	0	0	-	55.75	否
田野	董事	男	43	2012年12月06日		0	0	0	-	-	是
王琪	董事	男	60	1999年08月01日	2016年03月23日	13,384	13,384	0	-	31.95	否
邢少军	独立董事	男	70	2009年04月16日		0	0	0	-	-	否
陈倩	独立董事	女	60	2009年04月16日		0	0	0	-	-	否
宋常	独立董事	男	50	2012年12月06日		0	100,000	100,000	误操作买入	6.00	否
方秀君	监事会主席	女	45	2005年11月22日		1,560	1,560	0	-	-	是
徐小萍	监事	女	45	2006年05月23日		0	0	0	-	-	是
丁敏	职工监事	男	38	2012年12月06日		0	0	0	-	29.22	否
朱兆梅	董事会秘书	女	45	2005年11月22日		0	0	0	-	42.29	否
路志君	副总经理	女	54	2001年08月01日	2017年01月09日	0	0	0	-	47.68	否
黎建萍	财务总监	女	54	2014年01月10日	2017年01月09日	0	0	0	-	50.68	否
樊志前	副总经理	男	49	2010年12月13日	2017年01月09日	0	0	0	-	45.59	否
马俊	副总经理	男	39	2010年12月13日	2017年01月09日	0	0	0	-	45.59	否
于进	副总经理	男	46	2013年05月10日	2017年01月09日	0	0	0	-	45.59	否

合计	/	/	/	/	/	14,944	114,944	100,000	/	400.34	/
----	---	---	---	---	---	--------	---------	---------	---	--------	---

注：1、徐京付先生和王琪先生因已到国家规定的退休年龄，且已辞去公司董事职务，经公司 2016 年 4 月 11 日召开的 2016 年第一次临时股东大会选举，补选朱炎先生和李育海先生为公司董事，任期自股东大会选举通过之日起至第七届董事会换届之日止；经公司 2016 年 4 月 11 日召开的第七届董事会第三十七次临时会议选举，由朱炎先生任公司董事长，任期自董事会选举通过之日起至第七届董事会换届之日止。

2、公司第七届董事会、监事会任期已届满，根据《公司法》有关规定，届满后未换届的，董事、监事仍需履行相应职责。公司将尽快履行换届程序。

姓名	主要工作经历
朱 炎	清华大学经济管理学院工商管理专业，硕士，高级工程师。现任北京能源集团有限责任公司党委书记、董事长；京能置业股份有限公司董事长。曾任北京市政府副秘书长（正局级）；北京市经济信息化委党组副书记、主任、市国防科工办主任；北京市信息办党组书记、主任；北京市科委党组副书记、副主任；北京市科委主任助理、副主任；北京市科泰公司总经理；北京市科委工业处科员、副主任科员、主任科员；北京市粮食局科技外经处干部。
徐京付	澳门（亚洲）国际公开大学工商管理专业，研究生学历，高级工程师。曾任北京能源投资（集团）有限公司党委常委、副总经理；京能置业股份有限公司董事长、党委书记；北京市综合投资公司党组成员、副总经理；北京市技术监督局实验室主任、副处长、处长、副局长。
李育海	武汉大学工业工程专业，硕士，高级经济师。现任北京能源集团有限责任公司副总经理；京能置业股份有限公司董事。曾任北京汉慈投资有限公司总经理；CBD 国际大厦管理分公司副总经理；国电电力大连庄河发电有限责任公司副总经理；山西漳山发电有限责任公司总经理工作部经理、党委工作部部长、总经理助理；神头第一发电厂厂长办公室秘书。
袁海臻	东北电力大学工业与民用建筑学士学位，华北电力大学技术与经济管理硕士学位，高级工程师。现任京能置业股份有限公司董事、总经理、党委副书记。曾任宁夏京能宁东发电有限责任公司党委书记、总经理；京能(赤峰)能源发展有限公司党委书记、总经理；内蒙古赤峰煤电项目筹建处副主任。
田野	北方交通大学企业管理专业，研究生学历，高级经济师。现任京能置业股份有限公司董事；北京能源投资（集团）有限公司实业管理部主任。曾任北京能源投资（集团）有限公司资产管理分公司党支部书记、总经理、筹备处副主任；北京能源投资（集团）有限公司科技实业投资部副经理；北京国际电力开发投资公司创业投资管理部副经理、实业投资部项目经理。
王琪	黑龙江商学院工业与民用建筑专业，大学本科学历，高级工程师。曾任京能置业股份有限公司董事、党委副书记；大连京能阳光房地产开发有限公司总经理；京能置业股份有限公司副总经理；天创置业股份有限公司董事长；北京市天创房地产开发公司副总经理；天融建设开发股份有限公司总经理；天创科技发展有限公司总经理；华联饭店联合发展有限公司总经理。
邢少军	同济大学管理工程专业，博士，高级工程师。现任京能置业股份有限公司独立董事。曾任北京节能环保中心主任；北京市发展计划委员会副主任；北京市计划委员会副主任；北京燕山石化公司化工二厂厂长。
陈倩	首都经济贸易大学区域经济专业，研究生学历，高级统计师。现任京能置业股份有限公司独立董事。曾任北京市土地储备中心副主任；奥运场馆中心区土地一级开发指挥部、新奥集团开发经营部负责人；北京市房地产管理局计划处主任科员、地政处副处长、出让处

	处长。
宋常	中国人民大学会计学专业，博士，教授。现任京能置业股份有限公司独立董事；中国人民大学商学院教授、博士生导师、博士后合作导师；菲利华上市公司独立董事。曾任北京市人大常委会顾问；北京市人民政府专业顾问；天鸿宝业、天地科技、贵人鸟等公司独立董事。
方秀君	长春税务学院财会专业，大学本科学历，注册会计师。现任京能置业股份有限公司监事会主席，北京能源投资(集团)有限公司财务与产权管理部副主任。曾任北京市综合投资公司财务部副经理；北京多伦多国际医院财务副总监。
徐小萍	中国人民大学金融专业，研究生学历，高级经济师，注册会计师。现任京能置业股份有限公司监事；北京能源投资(集团)有限公司审计与内控部主任。曾任北京能源投资(集团)有限公司审计与内控部副主任、科技实业投资部副经理、实业管理部副经理；北京市综合投资公司投资业务部副经理、经理助理。
丁敏	安徽财经大学会计学专业，大学本科学历，管理学学士学位，会计师。现任京能置业股份有限公司监事、财务部副经理。曾任京能置业股份有限公司财务部会计、主管会计。
朱兆梅	中国人民大学会计学专业，研究生学历，管理学硕士学位，经济师。分管董事会办公室工作。现任京能置业股份有限公司董事会秘书。曾任北京能源投资(集团)有限公司金融投行部职员；北京市综合投资公司投行业务部副经理、经营管理部干部。
路志君	中国人民大学国民经济计划专业，大学本科学历，经济学学士学位，高级经济师。分管计划运营部和项目管理部工作。现任京能置业股份有限公司副总经理。曾任宁夏京能房地产开发有限公司总经理；天创置业股份有限公司副总经理；北京市天创房地产开发公司办公室主任、材料设备部经理。
黎建萍	中国人民大学会计学专业，大学本科学历，高级会计师。分管财务部工作。现任京能置业股份有限公司财务总监。曾任北京市天创房地产开发有限公司财务部经理、副总会计师、总会计师；天创置业股份有限公司董事、监事。
樊志前	清华大学建筑学专业，工程学士学位，香港大学城市规划专业，研究生学历，理科硕士学位，工程师。分管规划设计部和发展部工作。现任京能置业股份有限公司副总经理；天津海航东海岸发展有限公司总经理。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京大前门投资经营有限公司、北京兴隆置业有限公司总建筑师；南都集团上海长天建筑设计咨询有限公司副总经理。
马俊	首都经济贸易大学房地产经营管理专业，大学本科学历，经济学学士学位，助理经济师。分管营销部和客户服务部。现任京能置业股份有限公司副总经理；北京天创世缘房地产开发有限公司总经理。曾任京能置业股份有限公司总经理助理；北京国电房地产开发有限公司总经理助理兼销售经理。
于进	首都对外经济贸易大学法学院法学专业，法学硕士学位。分管法审部和综合办公室。现任京能置业股份有限公司副总经理兼总法律顾问。曾任北京高新技术创业投资股份有限公司副总经理。

其它情况说明

无

**(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
朱 炎	北京能源投资（集团）有限公司	党委书记、董事长	2016年02月	
徐京付	北京能源投资（集团）有限公司	副总经理	2007年11月	
李育海	北京能源投资（集团）有限公司	副总经理	2013年12月	
田野	北京能源投资（集团）有限公司	实业管理部主任	2009年12月	
方秀君	北京能源投资（集团）有限公司	财务与产权管理部副主任	2009年12月	
徐小萍	北京能源投资（集团）有限公司	审计与内控部主任	2012年08月	
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
宋常	中国人民大学	教授、博导	2001年6月1日	
宋常	贵人鸟	独立董事	2014年3月16日	2016年2月5日
宋常	菲利华	独立董事	2014年10月22日	2017年10月21日
在其他单位任职情况的说明	-			

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

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

况	
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	税前合计 400.34 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
-			

注：报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。

#### 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	91
主要子公司在职员工的数量	59
在职员工的数量合计	150
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	9
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
技术人员	111
财务人员	20
行政人员	19
合计	150
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	14
大学本科	81
大学专科	45
中专、高中	10
合计	150

### (二) 薪酬政策

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

### (三) 培训计划

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

### (四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

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

1、股东与股东大会：公司根据国家法律法规规定及公司制定的《股东大会议事规则》，召集、召开股东大会，并聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股

东享有平等地位，充分行使股东权利。在关联交易上，公司遵循公开、公平的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露。关联方在表决时均进行回避。

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

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

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

5、关于内幕信息知情人登记管理工作：公司严格按照该制度的规定，对公司定期报告披露过程中涉及的内幕信息知情人员进行了登记备案。

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

## 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
京能置业股份有限公司 2015 年第一次临时股东大会	2015 年 1 月 29 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 1 月 30 日
京能置业股份有限公司 2014 年度股东大会	2015 年 5 月 15 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 5 月 16 日
京能置业股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会	2015 年 10 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2015 年 10 月 13 日

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
徐京付	否	13	13	10	1	0	否	2
袁海臻	否	13	13	10	0	0	否	3
田野	否	13	13	10	0	0	否	3
王琪	否	13	13	10	0	0	否	2
邢少军	是	13	13	10	0	0	否	3
陈倩	是	13	13	10	0	0	否	3
宋常	是	13	13	10	1	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明  
无

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10



现场结合通讯方式召开会议次数	0
----------------	---

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

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

报告期内，公司审计委员会共召开了八次，分别对公司定期报告、内控评价报告和关联交易事项进行了认真审议，在审议定期报告时，审计委员会认为定期报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司当期的经营成果和财务状况等事项。在项目公司聘任董事、监事和总经理的事项上，公司提名委员会对拟聘任的人员履历进行了仔细审核，认为拟聘任人选具备任职资格，符合相关法律法规的规定。薪酬与考核委员会对公司高管的业绩进行了考核并对公司高管下一年度的基薪进行了决策。战略委员会对公司转让控股子公司股权事项进行了决策。

期内，各委员会均能认真履职，为董事会的科学决策奠定了良好的基础。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，监事会对监督事项无异议。

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

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

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

2014年12月，京能集团与京煤集团合并重组，京煤集团旗下有公司从事房地产开发经营，实质上与我公司形成了新的同业竞争。控股股东将通过各种可行方式解决同业竞争问题，待条件具备后，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

公司严格按照《高管人员绩效管理办法》对高级管理人员进行考评。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2015年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

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

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

内部控制自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

报告期内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

公司聘请了瑞华会计师事务所对公司 2015 年度内部控制情况进行审计,会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告: 是

### 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

瑞华审字[2016]01940010号

#### 京能置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京能置业股份有限公司（以下简称“京能置业公司”）的财务报表，包括2015年12月31日合并及公司的资产负债表，2015年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业股份有限公司2015年12月31日合并及公司财务状况以及2015年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：严冰

中国注册会计师：洪涛

中国·北京

二〇一六年四月十三日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2015 年 12 月 31 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		202,572.65	398,923.49
预付款项		83,764,199.96	84,116,999.96
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		333,534,045.46	12,042,748.02
买入返售金融资产			
存货		2,810,047,871.66	3,243,936,282.50
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		17,475,036.61	33,075,035.97
流动资产合计		4,882,346,405.82	5,579,750,196.83
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		13,193,120.00	15,169,440.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		249,361,328.93	260,985,326.85
投资性房地产		87,369,684.50	53,672,174.96
固定资产		15,694,006.14	16,691,039.24
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,167,222.16	395,122.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		55,084,099.37	45,722,750.90
其他非流动资产			
非流动资产合计		421,869,461.10	392,635,854.77

资产总计		5,304,215,866.92	5,972,386,051.60
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		121,276,531.15	178,975,925.52
预收款项		482,835,765.48	282,868,852.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		27,998,338.19	22,113,138.26
应交税费		105,575,983.25	810,095,071.33
应付利息		13,464,623.62	14,380,498.39
应付股利		98,447,232.97	108,685,089.14
其他应付款		180,704,486.89	221,309,652.81
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		700,800,000.00	309,938,637.70
其他流动负债			
流动负债合计		1,731,102,961.55	1,948,366,865.61
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,400,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		99,000,000.00	
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		2,452,973.04	2,947,053.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,501,452,973.04	2,002,947,053.04
负债合计		3,232,555,934.59	3,951,313,918.65
<b>所有者权益</b>			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		132,152,332.55	132,152,332.55
减：库存股			

其他综合收益		19,969,541.53	21,451,781.53
专项储备			
盈余公积		59,865,949.27	47,115,318.87
一般风险准备			
未分配利润		836,911,279.15	780,165,539.07
归属于母公司所有者权益合计		1,501,779,102.50	1,433,764,972.02
少数股东权益		569,880,829.83	587,307,160.93
所有者权益合计		2,071,659,932.33	2,021,072,132.95
负债和所有者权益总计		5,304,215,866.92	5,972,386,051.60

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

### 母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		251,828,640.18	1,045,562,349.99
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		3,150,000.00	2,450,000.00
预付款项			352,800.00
应收利息		88,315,361.11	28,397,305.55
应收股利			
其他应收款		633,617,975.62	722,954,132.14
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,507,000,000.00	1,207,000,000.00
流动资产合计		2,483,911,976.91	3,006,716,587.68
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		13,193,120.00	15,169,440.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		565,285,692.71	603,609,690.63
投资性房地产			
固定资产		50,286.07	108,175.23
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		1,085,952.36	306,305.15
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,349,809.35	4,738,219.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		582,964,860.49	623,931,830.33
资产总计		3,066,876,837.40	3,630,648,418.01
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,677,931.05	5,500,192.46
应交税费		3,678,313.18	5,709,931.19
应付利息		15,875,712.51	5,058,748.39
应付股利		1,345,226.37	11,583,082.54
其他应付款		766,024,404.07	833,854,959.48
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		700,800,000.00	9,938,637.70
其他流动负债			
流动负债合计		1,492,401,587.18	871,645,551.76
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		600,000,000.00	2,000,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		99,000,000.00	
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		2,452,973.04	2,947,053.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		701,452,973.04	2,002,947,053.04
负债合计		2,193,854,560.22	2,874,592,604.80
<b>所有者权益：</b>			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		68,990,623.14	68,990,623.14
减：库存股			
其他综合收益		19,969,541.53	21,451,781.53
专项储备			
盈余公积		59,865,949.27	47,115,318.87
未分配利润		271,316,163.24	165,618,089.67

所有者权益合计		873,022,277.18	756,055,813.21
负债和所有者权益总计		3,066,876,837.40	3,630,648,418.01

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

## 合并利润表

2015年1—12月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		829,720,901.98	1,892,328,338.20
其中：营业收入		829,720,901.98	1,892,328,338.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		666,488,096.19	1,535,944,408.06
其中：营业成本		402,288,076.86	913,344,621.64
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		166,349,336.32	468,417,895.61
销售费用		27,279,158.99	24,963,513.61
管理费用		51,425,346.55	53,096,243.32
财务费用		18,213,597.60	76,905,251.78
资产减值损失		932,579.87	-783,117.90
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		17,820,201.71	-20,129,721.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,623,997.92	-21,862,561.66
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		181,053,007.50	336,254,208.39
加：营业外收入			9,520,985.75
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		5,194,804.14	2,684,560.22
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		175,858,203.36	343,090,633.92
减：所得税费用		38,475,582.63	125,499,609.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		137,382,620.73	217,591,024.07
归属于母公司所有者的净利润		78,553,970.48	79,651,637.41
少数股东损益		58,828,650.25	137,939,386.66
六、其他综合收益的税后净额		-1,482,240.00	4,782,099.10



归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,482,240.00	4,782,099.10
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,482,240.00	4,782,099.10
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-1,482,240.00	4,782,099.10
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		135,900,380.73	222,373,123.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		77,071,730.48	84,433,736.51
归属于少数股东的综合收益总额		58,828,650.25	137,939,386.66
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.17	0.18
(二)稀释每股收益(元/股)		0.17	0.18

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

### 母公司利润表

2015年1—12月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		10,500,000.00	5,600,000.00
减：营业成本			
营业税金及附加		3,645,119.34	5,403,768.40
销售费用			
管理费用		7,753,457.19	9,511,403.92
财务费用		118,141,442.26	166,589,088.65
资产减值损失		-1,702,214.49	8,115,160.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		246,232,518.24	202,771,167.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,623,997.92	-21,862,561.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		128,894,713.94	18,751,745.66

加：营业外收入			8,026,058.75
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		128,894,713.94	26,777,804.41
减：所得税费用		1,388,409.97	-2,394,837.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		127,506,303.97	29,172,641.45
五、其他综合收益的税后净额		-1,482,240.00	4,782,099.10
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,482,240.00	4,782,099.10
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-1,482,240.00	4,782,099.10
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		126,024,063.97	33,954,740.55
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

## 合并现金流量表

2015年1—12月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,040,124,602.32	1,066,049,312.22
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		6,119.10	560,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		24,788,361.79	553,661,661.27
经营活动现金流入小计		1,064,919,083.21	1,620,270,973.49
购买商品、接受劳务支付的现金		192,446,546.59	205,404,314.10
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		45,337,747.52	32,297,875.00
支付的各项税费		907,884,491.53	340,457,476.52
支付其他与经营活动有关的现金		144,297,860.85	548,549,628.43
经营活动现金流出小计		1,289,966,646.49	1,126,709,294.05
经营活动产生的现金流量净额		-225,047,563.28	493,561,679.44
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		576,148.42	1,560,780.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,274,674.35	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		27,850,822.77	1,560,780.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,721,318.80	665,389.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,721,318.80	665,389.00
投资活动产生的现金流量净额		23,129,503.97	895,391.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,500,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,500,000,000.00	
偿还债务支付的现金		1,600,200,000.00	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		253,646,634.78	474,866,820.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		76,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		13,092,833.32	20,820,540.15

筹资活动现金流出小计		1,866,939,468.10	795,687,360.31
筹资活动产生的现金流量净额		-366,939,468.10	-795,687,360.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-568,857,527.41	-301,230,289.74
加：期初现金及现金等价物余额		2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,637,322,679.48	2,206,180,206.89

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

### 母公司现金流量表

2015年1—12月

编制单位：京能置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,950,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		104,982,934.83	689,390,396.72
经营活动现金流入小计		110,932,934.83	689,390,396.72
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,464,568.97	4,543,585.77
支付的各项税费		5,401,989.41	2,103,498.13
支付其他与经营活动有关的现金		65,510,876.28	326,416,347.33
经营活动现金流出小计		75,377,434.66	333,063,431.23
经营活动产生的现金流量净额		35,555,500.17	356,326,965.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		597,000,000.00	441,000,000.00
取得投资收益收到的现金		178,542,509.53	196,907,141.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,913,629.18	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		806,456,138.71	637,907,141.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		484,700.00	352,800.00
投资支付的现金		897,000,000.00	1,207,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		897,484,700.00	1,207,352,800.00
投资活动产生的现金流量净额		-91,028,561.29	-569,445,658.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		700,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		700,000,000.00	
偿还债务支付的现金		1,300,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		138,060,648.69	195,379,442.10
支付其他与筹资活动有关的现金			18,920,540.15
筹资活动现金流出小计		1,438,260,648.69	214,299,982.25
筹资活动产生的现金流量净额		-738,260,648.69	-214,299,982.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-793,733,709.81	-427,418,675.51
加：期初现金及现金等价物余额		1,045,562,349.99	1,472,981,025.50
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		251,828,640.18	1,045,562,349.99

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

## 合并所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

编制单位：京能置业股份有限公司

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	452,880,000.00				132,152,332.55		21,451,781.53		47,115,318.87		780,165,539.07	587,307,160.93	2,021,072,132.95
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	452,880,000.00				132,152,332.55		21,451,781.53		47,115,318.87		780,165,539.07	587,307,160.93	2,021,072,132.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,482,240.00		12,750,630.40		56,745,740.08	-17,426,331.10	50,587,799.38
（一）综合收益总额							-1,482,240.00				78,553,970.48	58,828,650.25	135,900,380.73
（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									12,750,630.40		-21,808,230.40	-76,000,000.00	-85,057,600.00
1. 提取盈余公积									12,750,630.40		-12,750,630.40		

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-9,057,600.00	-76,000,000.00	-85,057,600.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他												-254,981.35	-254,981.35
四、本期期末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		19,969,541.53		59,865,949.27		836,911,279.15	569,880,829.83	2,071,659,932.33

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		16,669,682.43		44,198,054.73		726,075,165.80	525,367,774.27	1,897,343,009.78
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	452,880,000.00				132,152,332.55		16,669,682.43		44,198,054.73		726,075,165.80	525,367,774.27	1,897,343,009.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							4,782,099.10		2,917,264.14		54,090,373.27	61,939,386.66	123,729,123.17

2015 年度报告

(一) 综合收益总额						4,782,099.10				79,651,637.41	137,939,386.66	222,373,123.17
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								2,917,264.14		-25,561,264.14	-76,000,000.00	-98,644,000.00
1. 提取盈余公积								2,917,264.14		-2,917,264.14		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-22,644,000.00	-76,000,000.00	-98,644,000.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	452,880,000.00				132,152,332.55	21,451,781.53		47,115,318.87		780,165,539.07	587,307,160.93	2,021,072,132.95

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军



## 母公司所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

编制单位:京能置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		21,451,781.53		47,115,318.87	165,618,089.67	756,055,813.21
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	452,880,000.00				68,990,623.14		21,451,781.53		47,115,318.87	165,618,089.67	756,055,813.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,482,240.00		12,750,630.40	105,698,073.57	116,966,463.97
(一) 综合收益总额							-1,482,240.00			127,506,303.97	126,024,063.97
(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									12,750,630.40	-21,808,230.40	-9,057,600.00
1. 提取盈余公积									12,750,630.40	-12,750,630.40	
2. 对所有者(或股东)的分配										-9,057,600.00	-9,057,600.00

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		19,969,541.53		59,865,949.27	271,316,163.24	873,022,277.18

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

2015 年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								2,917,264.14	-25,561,264.14	-22,644,000.00	
1. 提取盈余公积								2,917,264.14	-2,917,264.14		
2. 对所有者(或股东)的分配									-22,644,000.00	-22,644,000.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		21,451,781.53		47,115,318.87	165,618,089.67	756,055,813.21

法定代表人：朱炎

主管会计工作负责人：黎建萍

会计机构负责人：郝建军

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

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

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

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

经过重大资产置换和变更后，公司总股本仍为9,900万元，公司住所为贵阳市中华中路137号，公司企业法人营业执照注册号为5200001202739，法定代表人：王少武，公司经营范围包括房地产开发；房地产信息咨询；室内装饰；五金工具、交电、民族商品、机电产品、化工原料及化工产品（不含化工危险品）建材、钢材、金属材料、铝型材、技术开发、进出口业务等。置换后，公司主要从事房地产开发、房地产代理销售、租赁、室内装饰等。

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

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

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

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

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]51号文）的核准，公司于2007年3月向京能公司、绍兴裕隆工贸公司有限公司、浙江天圣

控股公司有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了 6,000 万股股份，每股面值 1 元，认购价格 7.00 元/股，其中京能公司认购 3,900 万股，其他机构投资者认购 2,100 万股，共募集资金 42,000 万元，本次非公开发行股票后公司总股本由 12,870 万元增加至 18,870 万元。

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

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

## 2. 合并财务报表范围

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 8 户：

子公司名称
京能（北京）物业管理有限公司
北京天创维嘉房地产开发有限公司
宁夏京能房地产开发有限公司
北京天创世缘房地产开发有限公司
大连京能阳光房地产开发有限公司
北京国电房地产开发有限公司
北京安泰达房地产开发有限责任公司
天津海航东海岸发展有限公司

详见第十一节 九、“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度减少 1 户，详见第十一节 八、“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2. 持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

本公司从事房地产开发。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对存货、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见五、12“存货”、五、26“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅五、32“重大会计判断和估计”。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所

有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 2. 会计期间

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

## 3. 营业周期

本公司的子公司京能（北京）物业管理有限公司主要从事物业服务等业务，以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本公司及其他子公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年，但因正常营业周期具有不确定性，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

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

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### (2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见五、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及五、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见五、14“长期股权投资”或五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进

行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见五、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照五、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。



### (3) 外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

## 10. 金融工具

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

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

#### ②持有至到期投资

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

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

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

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

#### ③贷款和应收款项

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

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

#### ④可供出售金融资产

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

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

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

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

#### (3) 金融资产减值

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

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

##### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

##### ②可供出售金融资产减值

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

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

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

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

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### (5) 金融负债的分类和计量

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

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

##### ②其他金融负债

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

##### ③财务担保合同

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

#### (6) 金融负债的终止确认

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

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

**11. 应收款项****(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

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

**(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:**

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

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的  
适用 不适用

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

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的  
适用 不适用  
 组合中,采用其他方法计提坏账准备的  
适用 不适用

**12. 存货****(1) 存货的分类**

存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

**(2) 存货取得和发出的计价方法**

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

### (3) 维修基金核算方法

#### ①北京市

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

#### ②宁夏银川市

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

#### ③天津市

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

#### ④大连市

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

### (2) 质量保证金核算方法

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

## 13. 划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

## 14. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见五、10“金融工具”。

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

#### (1) 投资成本的确定

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

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

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

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

#### (2) 后续计量及损益确认方法

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

##### ① 成本法核算的长期股权投资

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

##### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除

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

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

#### ③收购少数股权

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

#### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按五、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值

之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

## 15. 投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、20“长期资产减值”。

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

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

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

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

### (2). 折旧方法

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

### (3). 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、20“长期资产减值”。



#### (4). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

#### (5). 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### 17. 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、20“长期资产减值”。

#### 18. 借款费用

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

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

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

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

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

#### 19. 无形资产

##### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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

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

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、20“长期资产减值”。

## 20. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21. 长期待摊费用

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

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

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

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 23. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

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

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

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

### (3) 亏损合同

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

### (4) 重组义务

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

## 24. 股份支付

### (1) 股份支付的会计处理方法

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

#### ①以权益结算的股份支付

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

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

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

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

## ②以现金结算的股份支付

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

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

## 25. 优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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如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，则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，则本公司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。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见五、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 26. 收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

### (1) 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出

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；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (2) 出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (3) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### (4) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## 27. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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。

## 28. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### (4) 所得税的抵销

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

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

## 29. 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### (1)、经营租赁的会计处理方法

#### ①本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

#### ②本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

### (2)、融资租赁的会计处理方法

#### ①本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

#### ②本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

## 30. 其他重要的会计政策和会计估计

本公司本年度无应披露的其他重要的会计政策和会计估计。

### 31. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

#### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

### 32. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### (2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (3) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### (4) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### (6) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (7) 土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

#### (8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	房产计税原值或租金收入	1.2%、12%
土地增值税	应纳税所得额	25%
其他税项	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴，项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。	30%-60%（超额累进）
	按国家具体规定计缴。	不适用

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

本公司无税收优惠。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	98,407.45	219,209.87
银行存款	1,636,648,123.61	2,204,496,510.13
其他货币资金	576,148.42	1,464,486.89
合计	1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
其中：存放在境外的款项总额		



## 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

其他说明

无。

## 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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,585,162.20	100.00	1,382,589.55	87.22	202,572.65	1,588,445.20	100.00	1,189,521.71	74.89	398,923.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,585,162.20	/	1,382,589.55	/	202,572.65	1,588,445.20	/	1,189,521.71	/	398,923.49

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计			
1 至 2 年	24,082.00	1,204.10	5.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年	239,593.00	59,898.25	25.00
4 至 5 年			
5 年以上	1,321,487.20	1,321,487.20	100.00
合计	1,585,162.20	1,382,589.55	

## (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 193,067.84 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

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	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
购房人 1	非关联方	617,683.01	5 年以上	38.97
购房人 2	非关联方	250,000.00	5 年以上	15.77
购房人 3	非关联方	99,493.00	5 年以上	6.28
购房人 4	非关联方	68,822.00	5 年以上	4.34
购房人 5	非关联方	58,712.00	5 年以上	3.70
合计		1,094,710.01		69.06

## 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			352,800.00	0.42
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	83,764,199.96	100.00	83,764,199.96	99.58
合计	83,764,199.96	—	84,116,999.96	—

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

截至 2015 年 12 月 31 日超过一年的预付账款期末余额 83,764,126.96 元,为预付给代政府建设主题公园施工单位中交天航港湾建设工程有限公司的未结算工程款。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	关联方关系	金额	账龄	未结算原因
中交天航港湾建设工程有限公司	非关联方	83,764,126.96	3 年以上	未结算的工程款
合计		83,764,126.96		

7、 应收利息

适用 不适用

8、 应收股利

适用 不适用

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	336,039,897.65	100.00	2,505,852.19	0.75	333,534,045.46	14,126,757.60	100.00	2,084,009.58	14.75	12,042,748.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										

合计	336,039,897.65	/	2,505,852.19	/	333,534,045.46	14,126,757.60	/	2,084,009.58	/	12,042,748.02
----	----------------	---	--------------	---	----------------	---------------	---	--------------	---	---------------

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	327,470,229.12		
其中：1年以内分项			
1年以内小计	327,470,229.12		
1至2年	2,107,003.43	105,350.18	5.00
2至3年	3,968,669.06	595,300.34	15.00
3年以上			
3至4年	918,392.50	229,598.13	25.00
4至5年			
5年以上	1,575,603.54	1,575,603.54	100.00
合计	336,039,897.65	2,505,852.19	

(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 421,842.61 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

√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
往来款	4,112,752.28	3,571,979.87
代收代垫费用	7,424,318.50	7,819,016.45
预付电费	280,000.00	280,000.00
赔款		544,581.41
定金	854,980.87	854,980.87
农民工工资保证金	12,964,000.00	500,000.00
个人往来	75,336.00	75,336.00
押金	176,700.00	480,863.00
应收土地出让金	291,200,000.00	
应收契税	18,951,810.00	
合计	336,039,897.65	14,126,757.60

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额

天津东疆保税港区 管委会建设交通和 环境市容局	土地出让金	291,200,000.00	1 年以内	86.66	
天津滨海新区地税 局	契税	18,951,810.00	1 年以内	5.64	
银川市兴庆区财政 局	农民工工资保 证金	12,464,000.00	1 年以内	3.71	
银川市市政建设和 综合管廊投资建设 管理有限公司	市政工程垫资 款	3,303,000.00	1 年以内	0.98	
大连市建设工程劳 动保险费用管理办 公室	农民工工资保 证金	500,000.00	3-4 年	0.15	125,000.00
合计	/	326,418,810.00	/	97.14	125,000.00

注：应收土地出让金及契税详见十六、其他重要事项。

## 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
开发成本	1,877,735,923.22		1,877,735,923.22	1,890,824,756.34		1,890,824,756.34
开发产品	942,102,347.92	9,790,399.48	932,311,948.44	1,362,901,925.64	9,790,399.48	1,353,111,526.16
合计	2,819,838,271.14	9,790,399.48	2,810,047,871.66	3,253,726,681.98	9,790,399.48	3,243,936,282.50

### (2). 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
海语城	2011	2016	25.00	778,046,899.67	635,757,138.85
京能·天下川三期	2015	2019	25.00	518,912,406.35	596,267,389.54
京能·阳光港湾	2016	2019	18.26	593,865,450.32	645,711,394.83
合计			73.26	1,890,824,756.34	1,877,735,923.22

### (3). 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天创科技大厦	2004-10	9,790,399.48			9,790,399.48
四合上院 1 号楼车	2010-12	3,819,714.06			3,819,714.06

库					
四合上院 2、3 号楼	2011-11	76,162,692.78		10,682,402.61	65,480,290.17
四合上院 4、5 号楼	2013-11	463,188,101.55		221,833,062.67	241,355,038.88
天创世缘大厦	2001-04	3,797,987.36			3,797,987.36
京能·天下川一期	2011-06	72,695,799.18		7,857,117.10	64,838,682.08
京能·天下川二期	2013-10	706,720,505.52	9,479,247.18	187,454,207.32	528,745,545.38
京能花园	2010-12	1,441,542.92		1,441,542.92	
国典华园	2006-09	5,075,337.85			5,075,337.85
国典华园一期地下车库	2006-09	20,209,844.94		1,010,492.28	19,199,352.66
合计		1,362,901,925.64	9,479,247.18	430,278,824.90	942,102,347.92

## (4). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	9,790,399.48					9,790,399.48
合计	9,790,399.48					9,790,399.48

## (5). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货开发成本中本年利息资本化金额为 136,668,917.44 元，存货年末开发成本中含有借款费用资本化金额为 384,933,817.84 元。

## 11、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴土地增值税	1,909,968.38	1,289,396.21
预缴营业税	3,136,294.99	10,827,566.04
预缴城市维护建设税	217,654.30	317,705.66
预缴教育费附加	747,870.17	992,817.38
预缴企业所得税	10,782,714.11	19,424,107.56
预缴地方教育费附加及其他	606,931.46	131,515.79
预缴个人所得税	73,603.20	80,594.36
预缴土地使用税		8,078.85
预缴残保金		3,254.12
合计	17,475,036.61	33,075,035.97

## 12、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的	13,093,120.00		13,093,120.00	15,069,440.00		15,069,440.00
按成本计量的	100,000.00		100,000.00	100,000.00		100,000.00
合计	13,193,120.00		13,193,120.00	15,169,440.00		15,169,440.00

## (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	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	3,281,227.86		3,281,227.86
公允价值	13,093,120.00		13,093,120.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	9,811,892.14		9,811,892.14
已计提减值金额			

注：本公司持有光大银行股票 3,088,000 股，本期末发生增减变动，期初光大银行股票市值 4.88 元/股，期末市值 4.24 元/股。

## (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		
北京翰达金晟置业有限公司	100,000.00			100,000.00					1.00	
合计	100,000.00			100,000.00					/	

## (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

## (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

其他说明  
无。

### 13、持有至到期投资

适用 不适用

#### (1). 持有至到期投资情况:

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
合计						

#### (2). 期末重要的持有至到期投资:

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
合计		/	/	/

### 14、长期应收款

适用 不适用

### 15、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											
小计											
二、联营企业											
北京天汇成房地产开发有限公司	36,149,409.16			-154.21						36,149,254.95	
京能天阶(北京)投资有限公司	224,835,917.69			-11,623,843.71						213,212,073.98	
小计	260,985,326.85			-11,623,997.92						249,361,328.93	
合计	260,985,326.85			-11,623,997.92						249,361,328.93	



## 16、投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	62,829,966.47			62,829,966.47
2. 本期增加金额	35,737,785.47			35,737,785.47
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	35,737,785.47			35,737,785.47
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	98,567,751.94			98,567,751.94
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,215,205.30			3,215,205.30
2. 本期增加金额	2,040,275.93			2,040,275.93
(1) 计提或摊销	2,040,275.93			2,040,275.93
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	5,255,481.23			5,255,481.23
三、减值准备				
1. 期初余额	5,942,586.21			5,942,586.21
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	5,942,586.21			5,942,586.21

四、账面价值				
1. 期末账面价值	87,369,684.50			87,369,684.50
2. 期初账面价值	53,672,174.96			53,672,174.96

注：本期将四合上院地下库房 6945.15 平方米持有准备出租，该项存货原值 31,912,569.21 元。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

17、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	17,867,895.53	5,160,942.98	1,026,704.10	728,449.30	24,783,991.91
2. 本期增加金额			182,536.00	197,050.00	379,586.00
(1) 购置			182,536.00	197,050.00	379,586.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		445,087.00	136,483.00		581,570.00
(1) 处置或报废		445,087.00	136,483.00		581,570.00
4. 期末余额	17,867,895.53	4,715,855.98	1,072,757.10	925,499.30	24,582,007.91
二、累计折旧					
1. 期初余额	3,943,015.58	3,107,992.04	720,551.77	321,393.28	8,092,952.67
2. 本期增加金额	495,883.08	601,764.36	149,645.47	109,814.93	1,357,107.84
(1) 计提	495,883.08	601,764.36	149,645.47	109,814.93	1,357,107.84
3. 本期减少金额		431,734.76	130,323.98		562,058.74
(1) 处置或报废		431,734.76	130,323.98		562,058.74
4. 期末余额	4,438,898.66	3,278,021.64	739,873.26	431,208.21	8,888,001.77
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	13,428,996.87	1,437,834.34	332,883.84	494,291.09	15,694,006.14
2. 期初账面价值	13,924,879.95	2,052,950.94	306,152.33	407,056.02	16,691,039.24

注：本年度已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 318,498.40 元。新购置固定资产原值 379,586.00 元。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

## 18、在建工程

适用 不适用

## 19、工程物资

适用 不适用

## 20、固定资产清理

适用 不适用

## 21、生产性生物资产

适用 不适用

## 22、油气资产

适用 不适用

## 23、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	699,843.52	699,843.52
2. 本期增加金额	852,700.00	852,700.00
(1) 购置	852,700.00	852,700.00
3. 本期减少金额	23,000.00	23,000.00
(1) 处置	23,000.00	23,000.00
4. 期末余额	1,529,543.52	1,529,543.52
二、累计摊销		
1. 期初余额	304,720.70	304,720.70
2. 本期增加金额	73,125.66	73,125.66
(1) 计提	73,125.66	73,125.66
3. 本期减少金额	15,525.00	15,525.00
(1) 处置	15,525.00	15,525.00
4. 期末余额	362,321.36	362,321.36

三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,167,222.16	1,167,222.16
2. 期初账面价值	395,122.82	395,122.82

本期通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

24、开发支出

适用 不适用

25、商誉

适用 不适用

26、长期待摊费用

适用 不适用

27、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	15,785,497.47	3,946,374.37	14,852,917.60	3,713,229.40
内部交易未实现利润			98,262,058.04	24,565,514.51
未付工资	79,521,509.72	19,880,377.43	4,410,433.88	1,102,608.47
预收账款毛利	939,007.76	234,751.94	37,013,307.12	9,253,326.78
预提费用			11,033,454.80	2,758,363.70
存货	124,090,382.53	31,022,595.63	17,318,832.16	4,329,708.04
合计	220,336,397.48	55,084,099.37	182,891,003.60	45,722,750.90

(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
可供出售金融资产公允 价值变动	9,811,892.14	2,452,973.04	11,788,212.16	2,947,053.04
合计	9,811,892.14	2,452,973.04	11,788,212.16	2,947,053.04

## (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

单位: 元 币种: 人民币

项目	递延所得税资 产和负债期末 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期末余额	递延所得税资产 和负债期初互抵 金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
递延所得税资产		55,084,099.37		45,722,750.90
递延所得税负债		2,452,973.04		2,947,053.04

注: 本期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损额为 29,279,147.44 元, 影响所得税费用 7,319,786.86 元。

## (4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

## (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

## 28、短期借款

□适用 √不适用

## 29、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

## 30、衍生金融负债

□适用 √不适用

## 31、应付票据

□适用 √不适用

## 32、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	121,276,531.15	162,261,655.52
应付房款		16,687,210.00
应付维修款		27,060.00
合计	121,276,531.15	178,975,925.52

## (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
北京建谊建筑工程有限公司	22,012,795.00	未结算工程款
中国新兴建设开发总公司银川分公司	10,844,467.00	未结算工程款
浙江万达建设集团有限公司	9,428,790.00	未结算工程款
北京城建华宇建设工程有限公司	1,516,312.91	未结算工程款
北京门窗发展有限公司	1,165,354.00	未结算工程款
合计	44,967,718.91	/

## 其他说明

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

## 33、预收款项

## (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	482,835,765.48	282,868,852.46
合计	482,835,765.48	282,868,852.46

## (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
购房人 1	9,019,265.00	未达到收入确认条件
购房人 2	8,993,425.00	未达到收入确认条件
购房人 3	7,610,375.00	未达到收入确认条件
购房人 4	6,316,203.00	未达到收入确认条件
购房人 5	5,993,612.00	未达到收入确认条件
合计	37,932,880.00	/

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

## (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

其他说明

无。

## 34、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	21,016,859.52	46,101,794.01	40,513,711.18	26,604,942.35
二、离职后福利-设定提存计划	1,096,278.74	5,631,581.06	5,334,463.96	1,393,395.84
三、辞退福利		14,350.00	14,350.00	

四、一年内到期的其他福利				
合计	22,113,138.26	51,747,725.07	45,862,525.14	27,998,338.19

## (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	12,078,817.31	32,390,268.35	28,148,152.66	16,320,933.00
二、职工福利费	2,400.00	1,549,659.76	1,552,059.76	
三、社会保险费	6,286,064.43	3,572,637.88	2,333,984.87	7,524,717.44
其中: 医疗保险费	6,227,291.10	3,258,397.91	2,043,587.64	7,442,101.37
工伤保险费		163,424.92	150,886.96	12,537.96
生育保险费	58,773.33	150,815.05	139,510.27	70,078.11
四、住房公积金	415,457.99	3,541,732.02	3,800,325.02	156,864.99
五、工会经费和职工教育经费	2,148,446.61	1,137,156.93	753,176.62	2,532,426.92
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期职工薪酬	85,673.18	3,910,339.07	3,926,012.25	70,000.00
合计	21,016,859.52	46,101,794.01	40,513,711.18	26,604,942.35

## (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	836,647.44	3,886,112.96	3,603,183.36	1,119,577.04
2、失业保险费		199,574.14	185,427.66	14,146.48
3、企业年金缴费	259,631.30	1,545,893.96	1,545,852.94	259,672.32
合计	1,096,278.74	5,631,581.06	5,334,463.96	1,393,395.84

## 35、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	3,363,233.80	5,001,726.67
企业所得税	18,498,675.04	13,800,538.47
个人所得税	109,966.36	333,612.01
城市维护建设税	677,753.36	354,110.21
教育费附加	170,485.46	246,898.27
土地增值税	82,343,850.79	789,748,868.24
房产税	19,327.06	19,327.00
土地使用税	342,257.40	537,936.44
地方基金		1,111.06

印花税	45,106.67	45,215.59
其他税费	5,327.31	5,727.37
合计	105,575,983.25	810,095,071.33

### 36、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,739,623.62	5,655,498.39
短期借款应付利息	8,725,000.00	8,725,000.00
合计	13,464,623.62	14,380,498.39

重要的已逾期未支付的利息情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
大连阳光世界发展有限公司	8,725,000.00	合同到期，债权人未提出还款要求
合计	8,725,000.00	/

### 37、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
有限售条件的流通股份	1,345,226.37	1,334,408.14
天创科技发展有限公司	800,000.00	800,000.00
北京能源投资（集团）有限公司	96,302,006.60	106,550,681.00
合计	98,447,232.97	108,685,089.14

### 38、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
房差款	53,035.37	53,035.37
工程款	53,690.76	53,690.76
代收费用	22,195,251.46	37,530,706.00
往来款	157,353,642.81	158,644,743.44
保证金、认购金、押金	390,484.08	580,984.08
其他	628,423.58	24,424,861.00
奖励返还	29,958.83	21,632.16
合计	180,704,486.89	221,309,652.81



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

**其他说明**

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

单位名称	期末余额	年初余额
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
合计	43,341,776.83	43,341,776.83

**(2) 对于金额较大的其他应付款的说明**

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

**39、划分为持有待售的负债**

□适用 √不适用

**40、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 (七、41)	700,000,000.00	300,000,000.00
1 年内到期的长期应付款 (七、43)	800,000.00	9,938,637.70
合计	700,800,000.00	309,938,637.70

**41、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
保证借款	700,000,000.00	2,000,000,000.00
信用借款	1,400,000,000.00	300,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（七、40）	-700,000,000.00	-300,000,000.00
合计	1,400,000,000.00	2,000,000,000.00

## 长期借款分类的说明：

本公司向上海国际信托有限公司借款 20 亿元，借款期限自 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日，年利率 9%，京能集团提供连带责任担保，本期已提前归还 13 亿元，期末金额 7 亿已重分类至一年内到期的非流动负债。

本公司之子公司宁夏京能房地产开发有限公司向本公司控股股东北京能源投资（集团）有限公司借入信用借款 3 亿元，借款期限自 2015 年 6 月 15 日至 2017 年 6 月 15 日，年利率 5.83%；向本公司关联方京能集团财务有限公司借入信用借款 5 亿元，借款期限自 2015 年 3 月 3 日至 2018 年 3 月 2 日，年利率为同期银行贷款基准利率（随央行的基准利率浮动而浮动）。

本公司之子公司北京天创世缘房地产开发有限公司向本公司关联方京能集团财务有限公司借入信用借款 6 亿元，借款期限自 2015 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 23 日，借款年利率为同期银行贷款基准利率（随央行的基准利率浮动而浮动）。

## 42、应付债券

□适用 √不适用

## 43、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
融资租赁款	99,800,000.00	9,938,637.70
减：一年内到期部分（七、40）	800,000.00	9,938,637.70
合计	99,000,000.00	

## 44、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

## 45、专项应付款

□适用 √不适用

## 46、预计负债

□适用 √不适用

## 47、递延收益

□适用 √不适用

## 48、股本

单位：元 币种：人民币

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

## 49、其他权益工具

适用 不适用

## 50、资本公积

单位：元 币种：人民币

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

## 51、库存股

适用 不适用

## 52、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							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	21,451,781.53	-1,976,320.00		-494,080.00	-1,482,240.00		19,969,541.53
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	21,451,781.53	-1,976,320.00		-494,080.00	-1,482,240.00		19,969,541.53
持有至到期投资重分类为可供出售金融							

资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	21,451,781.53	-1,976,320.00		-494,080.00	-1,482,240.00		19,969,541.53

注：本期可供出售金融资产公允价值减少 1,976,320.00 元，导致其他综合收益减少 1,482,240.00 元，递延所得税负债减少 494,080.00 元。

### 53、专项储备

适用 不适用

### 54、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	47,115,318.87	12,750,630.40		59,865,949.27
合计	47,115,318.87	12,750,630.40		59,865,949.27

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。

### 55、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	780,165,539.07	726,075,165.80
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	780,165,539.07	726,075,165.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	78,553,970.48	79,651,637.41
减：提取法定盈余公积	12,750,630.40	2,917,264.14
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	9,057,600.00	22,644,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	836,911,279.15	780,165,539.07

注：本公司第七届董事会第三次会议（京能置业董字(2015)002 号文）通过 2014 年利润分配方案，并于 2015 年 5 月 15 日召开的 2014 年度股东大会批准（公告文件编号：2015-013），确定分配方案，以公司总股本 45,288.00 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.2 元（含税）。其中向北京能源投资集团公司分派股利 4,099,672.90 元。

### 56、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	824,883,200.00	395,948,694.99	1,889,342,228.20	912,053,902.02
其他业务	4,837,701.98	6,339,381.87	2,986,110.00	1,290,719.62
合计	829,720,901.98	402,288,076.86	1,892,328,338.20	913,344,621.64

## 57、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	46,476,969.62	101,957,976.99
城市维护建设税	3,253,387.89	7,137,058.43
教育费附加	1,723,012.08	3,687,779.45
土地增值税	114,295,130.29	354,542,956.62
其他	600,836.44	1,092,124.12
合计	166,349,336.32	468,417,895.61

## 58、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	7,114,383.00	10,844,067.12
职工薪酬	4,825,035.04	
物业费	3,809,746.89	3,189,986.15
销售代理费	3,259,570.00	5,335,857.09
中介服务费	2,351,675.84	1,685,000.00
业务宣传费	1,458,639.00	783,662.30
调研策划费	1,100,000.00	
装修费	756,330.00	718,386.00
办公费	296,291.39	119,691.81
印刷费	240,164.00	170,400.00
业务招待费	79,966.81	313,475.40
备案费	77,601.60	111,764.38
展览费		86,464.65
其他	1,909,755.42	1,604,758.71
合计	27,279,158.99	24,963,513.61

## 59、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	32,734,723.56	33,418,035.26
中介机构服务费	5,521,867.00	3,163,317.02
税费	4,219,604.04	4,397,803.75
交通费	2,271,995.45	1,727,314.20
水电及物业管理费	1,226,397.32	950,213.91
折旧费	848,183.56	813,990.91
差旅费	484,439.10	1,076,540.40
住房补贴	442,944.00	343,809.00
办公费	396,412.80	1,446,270.84
业务招待费	390,340.63	2,475,515.36

其他	2,888,439.09	3,283,432.67
合计	51,425,346.55	53,096,243.32

## 60、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	33,219,051.32	120,513,371.33
减：利息收入	-15,086,342.87	-45,774,372.50
手续费	80,889.15	246,730.65
其他		1,919,522.30
合计	18,213,597.60	76,905,251.78

## 61、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	932,579.87	-537,281.08
二、存货跌价损失		-245,836.82
合计	932,579.87	-783,117.90

## 62、公允价值变动收益

□适用 √不适用

## 63、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	-11,623,997.92	-21,862,561.66
处置长期股权投资产生的投资收益	28,868,051.21	
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	576,148.42	587,125.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,145,714.75
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	17,820,201.71	-20,129,721.75

## 64、营业外收入

单位：元 币种：人民币

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

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

## 65、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	10,000.00	10,575.14	10,000.00
税收滞纳金	1,318,334.81	2,673,985.08	1,318,334.81
其他	3,866,469.33		3,866,469.33
合计	5,194,804.14	2,684,560.22	5,194,804.14

注：其他项目内容为

①子公司天津海航东海岸发展有限公司 2010 年取得津东疆（挂）2010-2 号地块的手续费 1,747,200.00 元与按土地面积分摊至该地块的设计费 496,502.20 元。

②子公司宁夏京能房地产开发有限公司逾期交房违约金 1,542,767.13 元。

③子公司北京国电房地产开发有限公司噪音赔偿费 80,000.00 元。

## 66、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	47,836,931.10	107,881,179.79
递延所得税费用	-9,361,348.47	17,618,430.06
合计	38,475,582.63	125,499,609.85

## (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	175,858,203.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	43,964,550.84
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-24,300,760.55
非应税收入的影响	-33,074,446.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,090,869.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	7,319,786.86
所得税费用	38,475,582.63

**67、其他综合收益**

详见七、52。

**68、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	3,547,522.73	469,623,566.29
利息收入	15,086,342.87	45,774,372.50
代收代付款项	5,344,150.98	31,308,172.13
押金返还		4,303,519.00
政府补贴		455,000.00
备用金	33,774.00	16,000.00
其他	776,571.21	2,181,031.35
合计	24,788,361.79	553,661,661.27

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	101,169,802.51	480,487,151.35
广告费	7,277,832.30	6,261,840.00
销售代理费	1,526,506.00	3,963,503.78
代付款项	16,524,564.30	29,615,453.61
中介机构费	5,950,065.53	3,577,559.74
展览费		567,700.88
其他日常费用	8,544,030.23	19,530,772.97
维修费	131,918.21	107,356.00
其他	3,173,141.77	4,438,290.10
合计	144,297,860.85	548,549,628.43

**(3). 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
委托贷款手续费	697,000.00	619,566.17
归还融资款	12,395,833.32	18,920,540.15
项目资金借款		1,280,433.83
合计	13,092,833.32	20,820,540.15



## 69、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	137,382,620.73	217,591,024.07
加：资产减值准备	932,579.87	-783,117.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,835,325.03	1,731,901.84
无形资产摊销	57,600.66	62,773.37
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	33,219,051.32	120,513,371.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,820,201.71	20,129,721.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,361,348.47	17,618,430.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-494,080.00	1,594,033.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	606,295,113.75	763,881,658.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-320,942,146.60	991,767.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-657,152,077.86	-649,769,884.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-225,047,563.28	493,561,679.44
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
减：现金的期初余额	2,206,180,206.89	2,507,410,496.63
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	-568,857,527.41	-301,230,289.74

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	36,635,931.34
其中：内蒙京能房地产开发有限公司	36,635,931.34
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	9,361,256.99
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	27,274,674.35

**(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	1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
其中：库存现金	98,407.45	219,209.87
可随时用于支付的银行存款	1,636,648,123.61	2,204,496,510.13
可随时用于支付的其他货币资金	576,148.42	1,464,486.89
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
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		

**70、所有者权益变动表项目注释**

本期合并所有者权益变动表中列示的“其他”金额-254,981.35元，为本公司本期处置内蒙古京能房地产开发有限公司股权导致少数股东权益减少的金额。

**71、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

**72、外币货币性项目**

适用 不适用

**73、套期**

适用 不适用

**74、其他**

无。

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
内蒙古京能房地产开发有限公司	51,793,192.77	100.00	出让	2015-7-31	股权转让协议经公司与股权受让方签署生效且办理财产交接手续	28,868,051.21						

其他说明:本公司于2015年6月17日将本公司持有的内蒙古京能房地产开发有限公司全部股权,以2014年8月31日为评估基准日,作价51,793,192.77元转让给京能电力后勤服务有限公司,本次股权转让确认股权转让收益为28,868,051.21元。

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

#### 5、 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:

无。

6、其他

无。

## 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	
京能(北京)物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		投资设立
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
北京安泰达房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	76.00		非同一控制下企业合并
天津海航东海岸发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并

## (2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	5,708,665.73		98,178,978.49
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	59,510,961.37	76,000,000.00	368,075,010.83
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00			48,994,818.18
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-2,796,160.00		15,959,184.85
北京国电房地产开发有限公司	10.00	-8,294,990.00		107,732,493.17

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：  
无。

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁夏京能房地产开发有限公司	1,587,423,127.40	6,038,373.93	1,593,461,501.33	466,198,239.70	800,000,000.00	1,266,198,239.70	1,385,378,590.17	7,337,110.06	1,392,715,700.23	484,481,324.36	600,000,000.00	1,084,481,324.36
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,123,463,400.12	18,138,018.10	2,141,601,418.22	572,982,968.66	600,000,000.00	1,172,982,968.66	2,116,374,879.04	12,194,573.19	2,128,569,452.23	1,116,558,795.74		1,116,558,795.74
大连京能阳光房地产开发有限公司	741,645,858.86	592,258.54	742,238,117.40	332,248,692.54	310,000,000.00	642,248,692.54	689,685,322.79	740,280.94	690,425,603.73	80,436,178.87	510,000,000.00	590,436,178.87
天津海航东海岸发展有限公司	1,397,367,124.82	374,190.73	1,397,741,315.55	1,357,843,353.43		1,357,843,353.43	895,579,216.17	520,484.90	896,099,701.07	849,211,338.96		849,211,338.96

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁夏京能房地产开发有限公司	263,611,551.00	19,028,885.76	19,028,885.76	158,777,179.04	531,896,169.00	48,875,644.99	48,875,644.99	232,590,675.66
北京天创世缘房地产开发有限公司	598,053,475.85	156,607,793.07	156,607,793.07	-144,263,625.12	1,335,821,855.20	327,810,545.97	327,810,545.97	547,724,569.48
大连京能阳光房地产开发有限公司				-5,005,702.12		-10,575.14	-10,575.14	-76,293,030.40
天津海航东海岸发展有限公司		-6,990,399.99	-6,990,399.99	-155,503,006.02		-1,044,131.26	-1,044,131.26	
北京国电房地产开发有限公司	2,782,950.00	-9,216,655.55	-9,216,655.55	38,348,349.52	1,333,900.00	-7,834,229.15	-7,834,229.15	35,519,086.13

## 2、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	

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

## (2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	京能天阶(北京)投资有限公司	京能天阶(北京)投资有限公司
流动资产	1,082,622,358.56	1,017,261,554.24
非流动资产	258,068,312.82	278,021,776.07
资产合计	1,340,690,671.38	1,295,283,330.31
流动负债	640,861,071.39	557,492,646.06
非流动负债		
负债合计	640,861,071.39	557,492,646.06
少数股东权益	12,048,716.16	12,513,530.39
归属于母公司股东权益	687,780,883.83	725,277,153.86
按持股比例计算的净资产份额	213,212,073.98	224,835,917.69
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	18,226,104.64	16,512,313.95
净利润	-37,496,270.03	-57,875,604.71
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-37,496,270.03	-57,875,604.71
本年度收到的来自联营企业的股利		

## (3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
	北京天汇成房地产开发有限公司	北京天汇成房地产开发有限公司
投资账面价值合计	36,149,254.95	36,149,409.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-154.21	-127.55
--其他综合收益	-154.21	-127.55



—综合收益总额		
---------	--	--

**3、重要的共同经营**

□适用 √不适用

**4、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：  
无。

**5、其他**

无。

**十、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

**风险管理目标和政策**

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

**1、市场风险****(1) 利率风险**

公司的市场风险主要是与浮动利率银行借款(详见本附注六、21)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司密切关注利率变动对公司的影响。本公司目前并未采取措施规避浮动利率对银行借款的影响。

**(2) 价格风险**

本公司持有的分类为可供出售金融资产在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。

本公司密切关注价格变动对公司的影响。本公司目前并未采取措施规避证券市场变动影响。

**2、流动风险**

流动风险，是指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，并降低现金流量波动的影响。

**十一、公允价值的披露**

√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			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	

<b>一、持续的公允价值计量</b>	13,093,120.00			13,093,120.00
(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	13,093,120.00			13,093,120.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	13,093,120.00			13,093,120.00
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	13,093,120.00			13,093,120.00
(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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

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

第一层次公允价值计量项目权益投资市价按证券交易所 2015 年 12 月 31 日相应股票的收盘价确定。

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不适用

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不适用

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  
不适用

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  
不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因  
不适用

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  
无。

9、其他  
无。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：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 (%)
北京能源投资(集团)有限公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	200 亿元	45.26	45.26

本企业最终控制方是北京能源投资(集团)有限公司

## 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
京能(北京)物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	袁海臻	物业管理	1,000.00	100	100	802087101
北京天创维嘉房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	马俊	房地产开发	4,868.55	51	51	739394175
宁夏京能房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	银川市	袁海臻	房地产开发	10,000.00	70	70	79994073X
北京天创世缘房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	袁海臻	房地产开发	6,000.00	62	62	726340418
大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	大连市	袁海臻	房地产开发	10,000.00	51	51	58203583-5
北京国电房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	袁海臻	房地产开发	6,000.00	90	90	633694567
北京安泰达房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	袁海臻	房地产开发	1,050.00	76	76	700346117
天津海航东海岸发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	袁海臻	房地产开发	5,000.00	60	60	55948680-6

## 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九、在其他主体中的权益之 2、在合营企业或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

#### 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
京能天阶（北京）投资有限公司	参股股东
北京天汇成房地产开发有限公司	参股股东
京能集团财务有限公司	母公司的控股子公司
京能源深融资租赁有限公司	母公司的控股子公司
京能源深技术有限责任公司	母公司的控股子公司
深圳京能融资租赁有限公司	母公司的控股子公司

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

适用 不适用

##### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

##### (3). 关联租赁情况

适用 不适用

##### (4). 关联担保情况

适用 不适用

##### (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	本年支付利息	说明
拆入					
北京能源投资(集团)有限公司	300,000,000.00	2013-6-17	2015-6-16	9,055,808.33	已归还
北京能源投资(集团)有限公司	300,000,000.00	2015-6-16	2017-6-15	9,127,400.00	年利率 5.83%
京能集团财务有限公司	600,000,000.00	2015-7-24	2018-7-23	12,395,833.32	同期基准利率
京能集团财务有限公司	300,000,000.00	2015-3-3	2018-3-2	12,841,666.66	同期基准利率
京能集团财务有限公司	200,000,000.00	2015-3-3	2018-3-2	8,561,111.10	同期基准利率
京能源深融资租赁有限公司	55,000,000.00	2012年5月	2015年5月	198,957.89	融资款,已归还
深圳京能源深融资租赁有限公司	40,000,000.00	2015-8-14	2018-8-13	536,666.67	融资款
深圳京能源深融资租赁有限公司	60,000,000.00	2015-8-14	2018-8-13	805,000.00	融资款

## (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：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	400.34	416.05

## (8). 其他关联交易

本公司与京能财务公司签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2015 年末在京能财务公司存款余额 100,172,354.72 元，2015 年度在京能财务公司的利息收入为 5,642,075.32 元。

## 6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
<b>应付利息</b>		<b>2,814,623.62</b>	<b>655,498.39</b>
	北京能源投资（集团）有限公司	725,694.45	596,750.00
	京能集团财务有限公司	1,404,883.33	
	北京京能源深融资租赁有限公司		58,748.39
	深圳京能源深融资租赁有限公司	684,045.84	
一年内到期的非流动负债	京能源深融资租赁有限公司		9,938,637.70
一年内到期的非流动负债	深圳京能源深融资租赁有限公司	800,000.00	
长期应付款	深圳京能源深融资租赁有限公司	99,000,000.00	

## 7、关联方承诺

无。

## 8、其他

无。

## 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

无。

## 5、 其他

无。

## 十四、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

### 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

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司的控股子公司京能（北京）物业管理有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司及宁夏京能分别为天创科技大厦、天创世缘大厦和四合上院、京能花园、国典大厦及国典华园、京能天下川商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2015 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额分别为人民币 88.80 万元、68,184.82 万元、137.28 万元、758.14 万元；截止目前承购人未发生违约，且抵押房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

#### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

除已披露或有事项外，截至 2015 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要或有事项。

## 3、 其他

无。

## 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

**2、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	9,057,600.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	9,057,600.00

**3、销售退回**

□适用 √不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

无。

**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正**

□适用 √不适用

**2、债务重组**

□适用 √不适用

**3、资产置换**

□适用 √不适用

**4、年金计划**

□适用 √不适用

**5、终止经营**

□适用 √不适用

**6、分部信息**

√适用 □不适用

**(1). 报告分部的确定依据与会计政策：**

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司本期经营业务按地区划分为4个经营分部，分别为北京区域、宁夏银川区域、辽宁大连区域、天津区域。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。这些报告分部是以房地产开发经营业务为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品为开发的商品房。

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

**(2). 报告分部的财务信息**

单位：元 币种：人民币

项目	北京区域	宁夏银川区域	辽宁大连区域	天津区域	分部间抵销	合计
主营业务收入	595,997,399.00	263,611,551.00			34,725,750.00	824,883,200.00
主营业	232,515,465	196,899,693.9			33,466,464.	395,948,694.9



务成本	.28	2			21	9
资产总额	5,556,773,625.66	1,593,461,501.33	742,238,117.40	1,397,741,315.55	3,985,998,693.02	5,304,215,866.92
负债总额	3,562,273,661.96	1,266,198,239.70	642,248,692.54	1,357,843,353.43	3,596,008,013.04	3,232,555,934.59

(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，应说明原因不适用。

(4). 其他说明：

无。

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

## 8、其他

### 1. 对于子公司天津海航东海岸发展有限公司的重要事项

根据《中华人民共和国土地管理法》、《闲置土地处置办法》，天津东疆保税港区管理委员会建设交通和环境市容局与本公司就位于天津港东疆港区欧洲路以西、美洲路以北，宗地编号为津东疆（挂）2010-2号地块的国有土地使用权（占地面积196328平方米），签订《国有土地使用权有偿收回协议书》。约定价款为29,120.00万元，除此之外，已缴的费用可向所缴纳部门申请退还；已投入的建设费用可由土地整理单位协议退还；所用于该宗地的其他费用另行协商解决。根据协议书约定，土地再次出让时，天津东疆保税港区管理委员会建设交通和环境市容局在收到出让金之日10个工作日内，支付本公司土地回收款。本公司目前将上述待收回款项作为债权处理。

### 2. 以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	本年计提的减值	年末金额
可供出售金融资产	15,069,440.00	-1,976,320.00	9,811,892.14		13,093,120.00
金融资产小计	15,069,440.00	-1,976,320.00	9,811,892.14		13,093,120.00

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,150,000.00	100.00			3,150,000.00	2,450,000.00	100.00			2,450,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,150,000.00	/		/	3,150,000.00	2,450,000.00	/		/	2,450,000.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	3,150,000.00		
其中：1年以内分项			
1年以内小计	3,150,000.00		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	3,150,000.00		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

## (2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 3,150,000.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 100.00%，账龄在 1 年以内，根据坏账政策，无需计提坏账准备。

## 2、其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	647,017,213.02	100.00	13,399,237.40	2.07	633,617,975.62	738,055,584.03	100.00	15,101,451.89	2.05	722,954,132.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	647,017,213.02	/	13,399,237.40	/	633,617,975.62	738,055,584.03	/	15,101,451.89	/	722,954,132.14

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	234,959.94		
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	234,959.94		
1 至 2 年	6,162,606.84	123,252.14	2.00
2 至 3 年	412,019,893.86	8,240,397.87	2.00
3 年以上			
3 至 4 年	41,200,000.00	824,000.00	2.00
4 至 5 年	121,157,397.20	2,423,147.94	2.00
5 年以上	66,242,355.18	1,788,439.45	2.70
合计	647,017,213.02	13,399,237.40	

(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 63,252.13 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,765,466.62 元。

(3). 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
往来款	647,017,213.02	738,055,584.03
合计	647,017,213.02	738,055,584.03

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额

天津海航东海岸发展公司	往来款	600,000,000.00	1-2年, 2-3年, 3-4年, 4-5年, 5年以上	92.73	12,000,000.00
京能(北京)物业管理有限公司	往来款	46,544,159.61	1年以内, 1-2年, 2-3年, 4-5年	7.19	926,183.99
进出口公司	往来款	238,033.40	5年以上	0.04	238,033.40
煤业公司—刘永明	往来款	235,020.01	5年以上	0.04	235,020.01
合计	/	647,017,213.02	/	100.00	13,399,237.40

### 3、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	315,924,363.78		315,924,363.78	342,624,363.78		342,624,363.78
对联营、合营企业投资	249,361,328.93		249,361,328.93	260,985,326.85		260,985,326.85
合计	565,285,692.71		565,285,692.71	603,609,690.63		603,609,690.63

#### (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
京能(北京)物业管理有限公司	13,883,202.06			13,883,202.06		
北京天创维嘉房地产开发有限公司	23,038,244.34			23,038,244.34		
宁夏京能房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
内蒙古京能房地产开发有限公司	26,700,000.00		26,700,000.00			
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84			43,714,622.84		
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54			76,308,294.54		
北京安泰达房地产开发有限公司	7,980,000.00			7,980,000.00		
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
合计	342,624,363.78		26,700,000.00	315,924,363.78		

## (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											
北京天汇成房地产开发有限公司	36,149,409.16			-154,211						36,149,254.95	
京能天阶(北京)投资有限公司	224,835,917.69			-11,623,843.71						213,212,073.98	
小计	260,985,326.85			-11,623,997.92						249,361,328.93	
合计	260,985,326.85			-11,623,997.92						249,361,328.93	

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	10,500,000.00		5,600,000.00	
合计	10,500,000.00		5,600,000.00	

## 5、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	124,000,000.00	124,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-11,623,997.92	-21,862,561.66
处置长期股权投资产生的投资收益	19,395,951.07	
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	576,148.42	587,125.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益		1,145,714.75
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他（委贷收益）	113,884,416.67	98,900,888.89
合计	246,232,518.24	202,771,167.14

## 6、其他

无。

## 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	28,868,051.21	见第十一节八、4
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,194,804.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-5,920,811.77	
少数股东权益影响额	1,166,482.26	
合计	18,918,917.56	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.35	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.06	0.13	0.13

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

无。

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：朱炎

董事会批准报送日期：2016 年 4 月 13 日