

公司代码：600683

公司简称：京投银泰

京投银泰股份有限公司

2015 年年度报告

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、天职国际会计师事务所（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、公司负责人田振清、主管会计工作负责人贾卫平及会计机构负责人（会计主管人员）谢雪林声明：保证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

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2015年度归属于上市公司股东的净利润115,387,113.86元，母公司报表实现净利润为25,378,357.88元，按照《公司章程》规定，提取10%法定盈余公积金2,537,835.79元，加上年初未分配利润540,871,963.50元，母公司期末可供股东分配的利润为563,712,485.59元。公司拟定2015年度利润分配预案为：以2015年12月31日公司总股本740,777,597股为基数，每10股派发现金红利1.30元（含税），共计派发96,301,087.61元，剩余未分配利润467,411,397.98元转入下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

公司2015年度报告涉及的未来计划等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅第四节“管理层讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析-（四）可能面对的风险”部分的内容。

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	管理层讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	39
第七节	优先股相关情况.....	44
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第九节	公司治理.....	52
第十节	公司债券相关情况.....	55
第十一节	财务报告.....	59
第十二节	备查文件目录.....	156

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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	京投银泰	600683	银泰股份

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
	签字会计师姓名	周百鸣、莫伟

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	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38	141.99	996,274,665.97
归属于上市公司股东的净利润	115,387,113.86	25,144,974.48	358.89	74,528,801.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,836,376.50	-343,026,623.88	不适用	-611,377,267.25
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87	1,806.07	-8,298,597,221.18
	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	1,983,629,091.47	1,868,241,977.61	6.18	1,866,061,108.64
总资产	27,576,449,000.45	29,660,440,367.97	-7.03	24,009,913,370.78
期末总股本	740,777,597.00	740,777,597.00		740,777,597.00

(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)	0.16	0.03	433.33	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.03	433.33	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	-0.46	不适用	-0.83
加权平均净资产收益率(%)	5.99	1.35	增加4.64个百分点	4.01
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.33	-18.35	不适用	-32.92

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	55,112,816.56	574,491,137.83	1,558,012,717.85	6,248,459,581.80
归属于上市公司股东的净利润	-66,312,600.10	-52,971,364.17	-9,535,762.60	244,206,840.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-84,893,365.31	-73,499,637.48	-24,339,567.89	227,568,947.18
经营活动产生的现金流量净额	602,620,474.09	631,574,010.15	2,571,119,514.45	-306,369,743.98

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	6,958,808.69	主要系公司处置参股公司股权产生的收益	223,018,329.30	661,084,085.05
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	296,300.00	主要系政府补助	8,949,150.64	29,106,068.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,406,013.00	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费	70,198,587.80	110,742,204.61
对外委托贷款取得的损益	59,802,486.09	收取参股公司委托贷款利息	163,720,846.96	53,184,279.83
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-286,980.68		-1,303,646.18	2,049,005.58
少数股东权益影响额	-81,732.96		285,488.66	-303,778.66
所得税影响额	-23,544,156.78		-96,697,158.82	-169,955,795.37
合计	70,550,737.36		368,171,598.36	685,906,069.04

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为房地产开发、经营及租赁，经营模式以房产开发销售为主，同时持有少量经营性物业用于出租。公司房产开发分自主开发和合作开发，多数项目为合作开发，主要合作方为公司大股东京投公司和北京万科。公司目前开发的房产项目以轨道物业项目为核心，开发的轨道物业项目均位于北京。

经过多年的发展，房地产行业进入成熟期，告别高速增长时代。2015年，房地产行业经过阶段调整后，全国商品住宅销售量和销售金额逐渐恢复增长，一线城市和部分二线城市房地产市场开始回暖，但全国住宅新开工面积和开发投资额继续下滑，地区分化依然存在，三四线城市仍有较大的去库存压力。在经济下行承压和房地产市场分化的背景下，中央坚持稳消费、去库存、调结构的政策主基调，年内政府出台降准降息、降低首付、控制土地供应等多项政策，以释放居民合理购房需求，促进房企有效去化，保障房地产行业稳定健康发展。在易居（中国）克尔瑞信息集团发布的2015年度房企销售金额排行榜和新浪乐居发布的北京2015年企业全年销售金额（商品住宅）排行榜中，公司分别位列全国百强和北京五强。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

2015年10月，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇PG00-0002-6011、6015地块F1住宅混合公建用地、6018地块F3其他类多功能用地、6013、6014地块A33基础教育用地国有建设用地使用权的竞买。2015年10月28日，京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币14.60亿元的价格获得上述地块的使用权。京投置地、京投公司按照51%、49%的持股比例共同投资设立项目公司（兴平置业），负责上述地块的开发建设。截止2015年12月31日兴平置业资产总额14.91亿元。

三、报告期内核心竞争力分析

1、依托股东支持，积极争取轨道物业开发资源，不断提升轨道物业专业开发能力。

公司开发现有轨道物业项目过程中，注重知识累积、经验总结和技术创新，在规划布局、开发流程、工程施工、减震降噪等方面取得显著成果，专业开发能力得到提升。

2、公司“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略定位清晰。

公司签约销售额及销售收入主要来源于北京项目，年内在公开市场获取平谷地块，进一步增加了公司在北京市场的土地储备。

3、公司致力于打造品牌，提高产品品质，树立良好的资本市场形象。

正式对外发布“MORE TO LIFE”品牌理念，宣布从TOD开发模式升级到M-TOD开发模式，打造公司轨道物业开发品牌形象。

4、公司持续改进管控体系，规范运作水平不断提高。

对公司现行管理制度进行全面梳理，结合实际执行过程中出现的具体问题和公司的发展需要，及时新增、修订或废止相关管理制度，进一步提升规范运作水平。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

(一) 市场形势概况

2015 年，房地产行业延续去年的去库存主题，市场分化有所加剧，但行业整体销售额再创新高，根据统计局数据，2015 年全年商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%；商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增加 6.5%，截止年底商品房待售面积 71,853 万平方米，同比增加 15.6%；北京市场增幅与全国基本持平，全年商品房销售面积 1,554.7 万平方米，同比增长 6.6%。政策层面，行业政策更趋宽松，国家出台多项有利于房地产行业的政策，金融市场多次降准降息，以加大促进去库存力度。转型和创新成为行业主题词，多数房企提出了转型发展的目标或方向。

(二) 主要项目所在城市行业发展状况

公司主要项目均在北京，2015 年公司签约销售金额、结转销售金额主要来自北京项目。报告期内，北京市房地产市场主要数据及公司销售情况如下表所示：

指标	数值	较上年同期增减 (%)
购置土地面积 (万平方米)	1,718.50	-52.08
房屋施工面积 (万平方米)	189,940.30	-8.83
房屋竣工面积 (万平方米)	13,991.70	-10.00
住宅销售面积 (万平方米)	6,470.50	10.30
住宅待售面积 (万平方米)	9,061.90	-7.15
公司签约销售额 (亿元)	98	38
公司商品住宅销售额排名	5	

注：数据来源：北京市统计局、同花顺金融数据终端、CRIC 研究中心、新浪乐居、本公司。

(三) 总体经营情况概述

报告期内，公司仍坚持“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，践行“有质量的增长及创新”管理主题和工作要求，在经营业绩及管理建设方面均取得显著成果。全年实现签约销售额 98 亿元，同比增长 38%；公开市场获取平谷项目，新增规划建筑面积约 18 万平方米，进一步增加公司在北京市场的土地储备；抓住资本市场利率下行趋势，年内成功发行公司债券 7.79 亿元，票面利率 4.8%，有效降低了公司资金成本；加强项目管理，按年度计划目标有序推进各项目进度：（1）西华府项目：盖上住宅 3-4#楼开始验收手续，5-6#楼进行精装修施工；落地区商业、办公楼全部开工建设，全年实现签约销售金额 21.39 亿元；（2）公园悦府项目：盖上商品房 7-9#楼取得竣工备案表并交付，落地区住宅开工建设，全年实现签约销售金额 25.36 亿元；（3）琨御府项目：上盖区住宅、公寓取得竣工备案表并交付，落地区全部开工建设，全年实现签约销售金额 31.6 亿元；（4）檀香府项目：临时售楼处对外开放，一期及样板区开工建设；（5）平谷项目：进行前期手续及方案设计工作；（6）新里程项目：项目各期全部竣工（配套幼儿园除外）并交付，全年实现签约销售金额 8.78 亿元；（7）金城公园项目：项目各期全部竣工并交付，全年实现签约销售金额 9.58 亿元；（8）无锡鸿墅项目：一期竣工并交付，全年实现签约销售金额 0.81 亿元。

(四) 财务状况分析

报告期内，归属于上市公司股东净利润 11,538.71 万元，与上年同期相比增加 358.89%；公司实现营业收入总额 843,607.63 万元，较上年同期相比增幅 141.99%，主营业务收入中房地产销售结转实现收入 812,421.84 万元，较上年同期增加 498,399.10 万元，增幅 158.71%，主要系本报告期房地产项目结转销售收入同比增加所致；物业租赁收入 3,082.61 万元，较上年同期相比基本持平；进出口业务收入 20,873.09 万元，较上年同期减少 2,627.72 万元，减幅 11.18%；国内贸易收入 4,504.04 万元；服务及其他收入 2,349.77 万元。报告期内公司处置股权增加利润总额 562.63 万元，较上年同期处置股权产生的利润总额减少 21,756.84 万元；公司继续对鄂尔多斯项目公司借款计提资产减值准备，本报告期计提减值准备 5,404.88 万元，针对该项目本报告期公司未确认的利息收入 12,102.64 万元，合计影响公司利润总额减少 17,507.52 万元；2015 年度公司

对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备 15,650.60 万元，计提存货跌价准备导致公司利润总额减少 15,650.60 万元。

报告期内，公司三项费用总计 41,864.39 万元，较上年同期增加 10,653.83 万元，增幅 34.14%；其中管理费用 13,148.32 万元，较上年同期增加 789.92 万元，增幅 6.39%；销售费用 15,807.40 万元，较上年同期增加 4,561.22 万元，增幅 40.56%，主要系公司房地产项目销售代理费增加所致；财务费用 12,908.67 万元，与上年同期相比增加 5,302.69 万元，增幅 69.72%，主要系公司 2015 年 1 月 1 日起暂停确认鄂尔多斯项目公司借款利息收入所致。

本报告期末，公司资产负债率 89.82%，公司资产总额 2,757,644.90 万元，较期初减少 208,399.14 万元，减幅 7.03%，减少主要系公司存货及其他应收款减少。资产总额中存货期末余额 2,196,058.08 万元，占资产总额的 79.64%，较期初减少 114,921.92 万元，减幅 4.97%，减少主要系公司实现销售结转，公司房地产项目存货中，北京地区存货达 2,089,633.92 万元，占各项目存货总额的 95.16%，主要系轨道物业项目、檀香府及新获取平谷项目。其他应收款期末账面价值 53,949.66 万元，占资产总额 1.96%，较期初减少 67,814.42 万元，减幅 55.69%，减少主要系公司股权款及债权款收回。负债总额 2,476,963.82 万元，较上年末减少 271,931.19 万元，减幅 9.89%，减少主要系公司偿还借款，2015 年度公司各类借款净减少 276,403.56 万元，随着公司规模不断扩大，项目开发速度不断加快，公司各项目开始预售并实现结转，资金快速回笼。另公司负债总额中预收账款期末余额 549,640.96 万元，占负债总额 22.19%，控股股东借款期末余额 1,347,983.67 万元，占负债总额 54.42%，公司各项目已基本实现滚动开发，预售资金将继续快速回笼，且公司整体资产质量良好，经营风险可控，公司有能力和到期各项款项。

二、报告期内主要经营情况

详见本节“一、管理层讨论与分析”部分。

(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	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38	141.99
营业成本	6,257,013,303.22	2,592,871,359.55	141.32
销售费用	158,073,963.14	112,461,809.53	40.56
管理费用	131,483,193.04	123,583,958.46	6.39
财务费用	129,086,651.59	76,059,751.88	69.72
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87	1,806.07
投资活动产生的现金流量净额	852,874,787.72	983,525,162.48	-13.28
筹资活动产生的现金流量净额	-4,481,223,523.62	-30,075,759.72	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 (%)
房地产行业	8,155,044,479.81	5,987,869,866.91	26.57	157.19	161.92	减少 1.33 个百分点
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	1.64	-11.18	-11.37	增加 0.21 个百分点

国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	1.19	-15.99	-16.23	增加 0.28 个百分点
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26.29	-10.67	-20.96	增加 9.60 个百分点
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	25.82	141.91	141.24	增加 0.21 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	8,124,218,401.00	5,973,725,649.26	26.47	158.71	162.73	减少 1.12 个百分点
物业租赁	30,826,078.81	14,144,217.65	54.12	0.78	13.33	减少 5.08 个百分点
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	1.64	-11.18	-11.37	增加 0.21 个百分点
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	1.19	-15.99	-16.23	增加 0.28 个百分点
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26.29	-10.67	-20.96	增加 9.60 个百分点
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	25.82	141.91	141.24	增加 0.21 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	8,000,053,497.39	5,816,811,681.88	27.29	153.69	154.75	减少 0.30 个百分点
宁波	298,927,267.99	275,068,600.96	7.98	-10.02	-11.14	增加 1.16 个百分点
无锡	133,332,782.00	163,123,134.91	-22.34			
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	25.82	141.91	141.24	增加 0.21 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

2015 年度主要房地产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率	结转面积 (平方米)
北京-新里程 (住宅)	1,541,972,637.00	1,275,309,152.34	17.29%	70,295.37
北京-琨御府 (住宅)	2,818,448,231.00	1,713,205,815.56	39.21%	45,105.67
北京-琨御府 (商业)	1,234,463,902.00	990,073,686.04	19.80%	26,008.03
北京-公园悦府 (住宅)	2,400,093,738.00	1,834,278,487.84	23.57%	80,514.40
无锡-鸿墅 (住宅)	133,332,782.00	163,123,134.91	-22.34%	17,001.18

2014 年度主要房地产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	营业收入	营业成本	毛利率	结转面积 (平方米)
北京-西华府 (住宅)	1,740,909,113.00	1,216,966,705.82	30.10%	47,933.25
北京-公园悦府 (住宅)	1,400,665,760.00	1,056,046,606.96	24.60%	48,109.25

注：2015 年公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备，截至 2015 年 12 月 31 日止，无锡鸿墅项目存货账面原值为 121,685.27 万元，由于项目一期产品为洋房、别墅，开发成本较大，市场对该类型产品购买力持续低迷，公司经对比目前周边类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备，本期计提 15,650.60 万元，累计计

提 15,650.60 万元, 计提跌价准备后存货期末余额为 106,034.67 万元, 计提存货跌价准备导致公司利润总额减少 15,650.60 万元。

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	土地成本	3,261,271,467.32	52.14	1,332,294,618.87	51.38	144.79
房地产行业	建安成本及其他	2,712,454,181.94	43.36	941,411,281.55	36.31	188.13
房地产行业	折旧及其他	14,144,217.65	0.23	12,480,408.55	0.48	13.33
进出口贸易	出口成本	205,308,352.27	3.28	231,645,760.81	8.93	-11.37
国内贸易	内销成本	44,504,038.43	0.71	53,125,256.41	2.05	-16.23
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,068,240.12	0.11	8,912,505.03	0.34	-20.69
旅游饮食服务及其他	其他成本	8,578,877.17	0.14	11,294,986.26	0.44	-24.05
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,674,042.85	0.03	1,706,542.07	0.07	-1.90
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 (%)
房产销售	土地成本	3,261,271,467.32	52.14	1,332,294,618.87	51.38	144.79
房产销售	建安成本及其他	2,712,454,181.94	43.36	941,411,281.55	36.31	188.13
物业租赁	折旧及其他	14,144,217.65	0.23	12,480,408.55	0.48	13.33
进出口贸易	出口成本	205,308,352.27	3.28	231,645,760.81	8.93	-11.37
国内贸易	内销成本	44,504,038.43	0.71	53,125,256.41	2.05	-16.23
旅游饮食服务及其他	人工成本	7,068,240.12	0.11	8,912,505.03	0.34	-20.69
旅游饮食服务及其他	其他成本	8,578,877.17	0.14	11,294,986.26	0.44	-24.05
旅游饮食服务及其他	折旧及摊销	1,674,042.85	0.03	1,706,542.07	0.07	-1.90

成本分析其他情况说明：

成本分析表中成本同比增加主要系房地产项目销售结转增加，各类成本相应增加。

(3) 主要销售客户的情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 163,631,865.35 元，占公司销售总额的 1.94%。

(4) 主要供应商的情况

报告期内公司向前五名供应商合计采购额为 91,079,495.03 元，占采购总额（不包括房地产业务）的 36.46%。

2. 费用

(1)销售费用 15,807.40 万元,较上年同期增加 4,561.22 万元,增幅 40.56%,主要系公司房地产项目销售代理费增加所致。

(2)管理费用 13,148.32 万元,较上年同期增加 789.92 万元,增幅 6.39%,管理费用变动幅度不大。

(3)财务费用 12,908.67 万元,较上年同期增加 5,302.69 万元,增幅 69.72%,主要系公司出于谨慎性原则暂停确认鄂尔多斯项目公司借款利息收入所致。

3. 现金流

(1)经营活动

本报告期,公司经营活动现金流量净额为 349,894.43 万元,经营活动净流入较上年同期变化较大,主要系本报告期公司项目预售收入较大,项目购地支出较上年同期有所减少。

本报告期经营活动现金流量净额与报告期净利润存在重大差异,主要系房地产行业的特殊性,报告期公司预售资金流入较多,且这部分资金尚未达到销售结转条件,未转入当期销售收入。

(2)投资活动

本报告期,公司投资活动现金流量净额为 85,287.48 万元,主要系收回转让项目公司股权、债权款,参股公司投资款收回。

(3)筹资活动

本报告期,公司筹资活动现金流量净额为-448,122.35 万元,较上年同期变化较大,主要系公司销售回款增加用于偿还借款,购地支出减少,相应借款减少所致。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

(1)截至 2015 年 12 月 31 日公司对鄂尔多斯项目公司提供借款余额为 109,590.19 万元,公司针对上述债权涉及抵押物聘请专业评估机构进行评估,上述债权提供给公司抵押物评估值为 101,215.74 万元,根据相关协议及清偿顺序约定,公司应对上述借款计提资产减值准备 13,843.33 万元,2014 年度已计提 8,438.45 万元,本报告期计提资产减值准备 5,404.88 万元,本报告期公司资产减值损失增加 5,404.88 万元。公司 2015 年 1 月 1 日起暂停确认鄂尔多斯项目借款利息收入 12,102.64 万元,利息及减值合计影响公司利润总额减少 17,507.52 万元。

(2)2015 年公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备,详见本节二、(一)主营业务分析说明。

(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	2,115,682,861.15	7.67	2,263,658,725.95	7.63	-6.54	支付工程款、偿还借款等
应收账款	25,052,225.83	0.09	38,880,684.49	0.13	-35.57	收回款项
预付款项	124,247,542.81	0.45	251,653,899.01	0.85	-50.63	预付工程款转存货
其他应收款	539,496,555.48	1.96	1,217,640,804.62	4.11	-55.69	股权款、债权款收回

存货	21,960,580,774.10	79.64	23,109,800,035.22	77.91	-4.97	房地产项目实现销售结转
其他流动资产	1,544,755,679.87	5.60	1,140,286,656.52	3.84	35.47	其他非流动资产转入
长期股权投资	140,903,782.55	0.51	185,487,452.95	0.63	-24.04	处置参股公司股权
递延所得税资产	211,257,957.12	0.77	129,741,753.04	0.44	62.83	存货计税差异
其他非流动资产	322,497,973.36	1.17	745,515,463.37	2.51	-56.74	转入其他流动资产
短期借款	225,000,000.00	0.82	960,800,000.00	3.24	-76.58	偿还借款
应付账款	1,128,312,436.13	4.09	1,184,393,830.69	3.99	-4.74	支付工程款
预收账款	5,496,409,585.87	19.93	5,627,242,025.44	18.97	-2.32	项目预售款尚未达到结转收入条件
其他应付款	644,858,916.06	2.34	1,369,850,120.24	4.62	-52.92	偿还往来借款
一年内到期的非流动负债	7,687,661,325.00	27.88	10,368,615,375.00	34.96	-25.86	偿还借款
长期借款	8,249,000,000.00	29.91	7,526,734,625.00	25.38	9.60	长期借款增加
应付债券	772,887,657.49	2.80				发行公司债
长期应付款	8,163,963.13	0.03	2,997,603.13	0.01	172.35	应付人防使用费
递延所得税负债	80,289,748.45	0.29				资产计税基础不同产生应纳税暂时性差异

(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	北京平谷区	89,153	0	179,629	是	179,629	51

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	权益	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)	累计已竣工面积(平方米)	待开发面积(平方米)	2015年新开工面积(平方米)	2015年竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	51%	在建项目	259,388	516,351	628,224	343,329	203,842	81,053	227,610	133,627	902,961	96,096.96
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	51%	在建项目	159,082	329,900	394,968	241,147	153,821			153,821	906,500	114,710.14
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、	50%	在建项目	233,209	629,170	664,769	616,017	48,752		375,993		843,619	39,882.91

			写字 楼、 商业												
4	北京 门头 沟区	檀 香 府	洋 房、 别 墅、 保 障 房	51%	新 开 工 项 目	236,155	278,488	409,929	96,721		313,208	96,721		937,309	85,694.44
5	北京 房山 区	金 域 公 园	普 通 住 宅	49%	竣 工 项 目	27,528	55,056	69,637		69,637			41,735	110,000	14,061.17
6	北京 房山 区	新 里 程	普 通 住 宅、 保 障 房	80%	竣 工 项 目	77,834	147,732	176,569	5,120	171,449		5,120	104,566	207,236	18,131.83
7	无 锡 惠 山 区	无 锡 鸿 墅	普 通 住 宅、 洋 房 及 别 墅	100%	在 建 项 目	241,639	341,251	470,363		71,305	399,058		71,305	239,055	20,823.73
	合 计					1,234,835	2,297,948	2,814,459	1,302,334	718,806	793,319	705,444	505,054	4,146,680	389,401.18

注：①新里程项目除配套幼儿园外，均已竣工，2015年新开工面积5,120平方米为配套幼儿园，完工后移交政府。

②公司参股的鄂尔多斯泰悦府项目暂时处于停工状态。

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)	累计已售面积(平方米)
1	北京昌平区	公园悦府	普通住宅、保障房、商业	87,093	84,470	143,863
2	北京海淀区	琨御府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	145,262	48,151	96,430
3	北京丰台区	西华府	普通住宅、保障房、商业、写字楼	87,448	51,984	131,402
4	北京房山区	金域公园	普通住宅	39,751	38,012	52,199
5	北京房山区	新里程	普通住宅、保障房	37,800	37,723	139,762
6	无锡惠山区	无锡鸿墅	普通住宅、洋房及别墅	44,350	10,252	20,920
	合计			441,704	270,592	584,576

注：①可供出售面积=已取预售证面积-2014 年底累计已销售面积。

②已预售面积(平方米)为 2015 年度签约销售面积数据。

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：万元 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
1,734,066.13	9.35	152,832.61

单位：万元

期末融资总额	1,734,066.13
其中：银行贷款	268,182.46
关联方借款	1,347,983.67
公司债券	77,900.00
其他借款	40,000.00
债务融资加权平均成本(%)	9.35
最高项目融资成本(%)	10.00
利息资本化金额	152,832.61
利息资本化率(%)	9.33

公司主要通过股东借款、发行公司债券及项目公司向金融机构融资等方式筹措项目投资资金。

(1) 2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定。

(2) 2015年6月26日发行公司债券77,900.00万元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债务。

(3) 项目公司还将按项目取证进度向金融机构申报房地产开发建设贷款。

6. 其他说明

□适用√不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内投资额(万元)	5,840.00
投资额增减变动数(万元)	-7,755.00
上年同期投资额(万元)	13,595.00
投资额增减幅度(%)	-57.04

(1) 重大的股权投资

被投资单位名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注	金额(万元)
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	51.00	设立新公司	1,020.00
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)	投资管理咨询	47.06	可供出售金融资产	4,800.00
合计				5,820.00

2015年4月7日公司董事会八届三十三次会议、2015年4月29日公司2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，2015年10月28日，京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币14.60亿元的价格获得上述地块的使用权。京投置地、京投公司将按照51%、49%的持股比例共同设立项目公司（兴平置业），负责上述地块的开发建设，公司投资兴平置业资金来源为自有资金，合作方为京投公司，项目预计总投资不超过34.60亿元，项目预计开发周期3.5年，预计税后净资产收益率不低于总投资的10%，2015年11月兴平置业成立，当期亏损0.2万元，不存在任何涉诉信息。

2015年4月7日公司董事会八届三十三次会议、2015年4月29日公司2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石创业投资基金二期（有限合伙），2015年5月公司与北京基石创业投资管理中心（有限合伙）、北京基石基金管理有限公司、北京市基础设施投资有限公司等共同签署《北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）有限合伙协议》（下称“协议”），根据协议约定，各合伙人以现金共认缴北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）25,500万元出资额，分期缴付，其中，公司以现金认缴12,000万元出资额，基金存续期限为5年，认缴资金来源于公司自筹，目前未实现收益，也不存在任何涉诉信息。

(2) 重大的非股权投资

不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

不适用

(六) 重大资产和股权出售

无

(七) 主要控股参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
孙、子公司：					
北京京投置地房地产有限公司	房地产开发与经营	23,000.00	632,710.55	36,619.34	1,220.92
北京京投万科房地产开发有限公司	房地产开发与经营	40,000.00	79,690.66	45,762.84	10,351.18
北京京投银泰置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	592,079.00	27,632.11	-2,024.92
北京京投银泰尚德置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	480,739.60	47,066.83	28,106.83
北京京投兴业置业有限公司	房地产开发与经营	10,000.00	545,944.18	70,997.93	71,609.14
北京京投瀛德置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	512,350.27	1,142.77	-847.24
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	149,058.42	1,999.80	-0.20
北京潭柘投资发展有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	21,913.65	-12,174.62	-3,998.73

宁波华联房地产开发有 限公司	房地产开发 与经营	2,000.00	17,693.49	3,026.15	-106.43
无锡嘉仁花园酒店管理 有限公司	酒店管理	1,200.00	36,485.48	-4,333.98	-1,021.52
无锡惠澄实业发展有限 公司	房地产开发 与经营	12,000.00	116,498.28	30,544.00	-22,219.62
参股公司:					
鄂尔多斯市京投银泰房 地产开发有限责任公司	房地产开发 与经营	3,000.00	111,908.05	-26,393.48	-13,548.95
上海礼兴酒店有限公司	酒店服务业	117,051.66	144,256.84	-21,468.52	-19,615.00
北京京投阳光房地产开 发有限公司	房地产开发 与经营	24,000.00	79,601.90	29,969.19	3,377.12

注：涉及并购子公司、参股公司或转让后由控股转为参股的公司含评估增值。

(2) 股权投资变动情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	注册资本	公司原拥有权益	现拥有权益	股权变动对利润总额的影响	情况说明
北京京投兴平置业有限公司	5,000.00	-	51%	-0.27	报告期新增项目公司
北京京泰祥和资产管理有限 责任公司	5,000.00	20%	-	562.63	股权转让

(3) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	营业收入	营业利润	净利润	原因
北京京投置地房地产有 限公司	103.25	1,230.21	1,220.92	公司联营企业京投阳光 2015 年实现收入结转，公司持股 49%，采用权益法核算
北京京投万科房地 产开发有限公司	154,197.26	13,840.61	10,351.18	本期实现收入结转
北京京投银泰尚德 置业有限公司	240,009.37	37,522.53	28,106.83	本期实现收入结转
北京京投兴业置 业有限公司	405,291.21	95,505.04	71,609.14	本期实现收入结转
北京潭柘投资发展 有限公司	35.23	-3,989.15	-3,998.73	基本无收入，主要是期间费用导致亏损
无锡惠澄实业发展 有限公司	13,333.28	-21,782.08	-22,219.62	项目一期竣工交付，由于一期开盘以促销为主售价不高，成本较高，导致收入结转并扣除期间费用后出现亏损；另外，考虑到目前市场形势及预测的成交价格，从谨慎角度对一期剩余产品计提存货跌价准备 15,650.60 万元，以上原因导致本期亏损较大

北京京投阳光房地产开发有限公司	67,446.03	5,190.80	3,377.12	本期实现收入结转
-----------------	-----------	----------	----------	----------

(4) 投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：万元 币种：人民币

单位名称	产生的投资收益	占归属于母公司净利润比例	情况说明
北京京投阳光房地产开发有限公司	1,654.79	14.34%	公司联营企业京投阳光 2015 年实现收入结转，公司持股 49%，采用权益法核算

(5) 经营业绩变动 30%以上的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2015 年净利润	2014 年净利润	变动原因
北京京投置地房地产有限公司	1,220.92	-118.49	公司联营企业京投阳光 2015 年实现收入结转，归属本公司的投资收益较上年大幅增加
北京京投万科房地产开发有限公司	10,351.18	-1,015.27	2015 年项目二期竣工交付，实现收入结转，2014 年无收入结转
北京京投银泰置业有限公司	-2,024.92	21,784.42	2015 年未达到销售结转条件，导致利润大幅下降
北京京投银泰尚德置业有限公司	28,106.83	17,342.47	2015 年实现交房收入 24 亿元，较 2014 年 14 亿元大幅增长，导致利润增幅较大
北京京投兴业置业有限公司	71,609.14	-2,193.31	2015 年实现销售结转，收入及利润增加
北京京投瀛德置业有限公司	-847.24	-9.99	2015 年亏损主要是期间费用，2014 年公司年底成立，期间费用较少
无锡惠澄实业发展有限公司	-22,219.62	-1,305.43	项目一期竣工交付，由于一期开盘以促销为主售价不高，成本较高，导致收入结转并扣除期间费用后出现亏损；另外，考虑到目前市场形势及预测的成交价格，从谨慎角度对一期剩余产品计提存货跌价准备 15,650.60 万元，以上原因导致本期亏损较大
北京京投阳光房地产开发有限公司	3,377.12	386.30	本期实现收入结转，净利润增幅较大

(6) 资产总额变动 30%以上的子公司

单位：万元 币种：人民币

单位名称	2015 资产总额	2014 资产总额	增减变动	变动原因
北京京投万科房地产开发有限公司	79,690.66	158,523.93	-49.73%	2015 年项目收入成本结转所致

(八) 公司控制的结构化主体情况

无

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，在去库存的政策目标指导和相关配套政策托底的背景下，全国房地产销售量和销售金额恢复增长，市场逐渐回暖。但市场继续分化，一线城市和部分二线城市成交好转，库存去化周期缩短，三四线城市仍面临较大的去库存压力。业内百强房企集中度继续上升，房企间竞争更为激烈，促使房企加大主业去化力度的同时，加快创新变革逐步转型。年内国家宏观经济调控方式明确将兼顾供给侧改革与有效需求刺激为重点，在供需两端发力革新，改善房地产行业市场环境。一方面，将房地产行业去库存上升到国家战略层面，写入“十三五”发展规划，并由国土部实施“有供有限”的土地资源管理，控制土地供应规模和节奏，优化供给结构；另一方面，在全国“两会”政府工作报告中，明确将“稳定住房消费”列为加快培育的六大消费增长点之一，先后出台“330”和“930”新政，降低购房首付比例，并实行了 5 次降息、4 次全面降准的货币宽松政策，进一步刺激了需求升温，行业整体呈现回稳态势。

2016 年，鉴于宏观经济仍将承压下行、房地产市场地区供求不平衡、结构性供应过剩和短缺并存的现实困难，中央经济工作会议明确提出要把化解房地产库存作为 2016 年经济工作五大任务之一，通过推动户籍制度改革、发展住房租赁市场、鼓励房企兼并重组和因地适时取消过时的限制政策等一系列举措，进一步释放政策红利，充分发挥房地产行业作为经济“稳定器”的重要作用。截至 2016 年一季度，政府已实行调整公积金贷款利率、减免税费、继续降低首付比例和修改相关人口政策等措施，有效释放自住和改善型需求，市场销售持续向好。同时，由于市场分化、竞争加剧以及行业毛利率下降依然存在，未来房企将把更多精力投入到创新商业模式，降低运营成本，优化产品服务，以及融合互联网、金融等新技术新业态当中，行业将进入新一轮调整和淬炼。

2016 年，公司仍坚持“以北京为中心，以轨道交通为依托”的发展战略，抓住国家将重点落实京津冀协同发展规划纲要的有利时机，重点布局京津冀区域，依托股东资源，努力获取优质土地资源；强化公司现有轨道物业开发的独特模式，在轨道物业开发的基础上，整合资源，打通上下游产业链，提升轨道物业项目开发的核心竞争力；探索商业资产证券化、商业金融等新模式。

(二) 公司发展战略

依托股东的资源、资金和专业开发团队的优势，以北京为中心，以轨道交通为依托，调整优化资产结构，着力开发轨道物业，打造轨道物业专业开发核心竞争力，树立“亚洲轨道物业专家”的品牌形象，不断提升公司管理水平及盈利能力，实现公司的稳健和可持续发展，努力为股东创造价值。

(三) 经营计划

公司 2015 年度经营计划中预计实现营业收入 72.78 亿元，实际完成营业收入 84.36 亿元，超额完成年度计划的 15.91%，主要系公司房地产业务销售结转收入增加所致。公司 2015 年度预计三项费用 6.57 亿元，实际发生 4.19 亿元，较年度预算节约 36.23%，主要系公司严格控制各项费用支出、偿还贷款利息支出减少。

2016 年，公司将积极顺应行业发展趋势和市场环境变化，抓住机遇主动应对，继续深耕北京市场，专注发展轨道物业，为股东和客户提供更好的产品和服务，推动公司健康快速发展，重点做好以下几项工作：

1、拓展融资渠道，降低资金成本。为完成 2016 年度经营计划和工作目标，预计公司资金需求较大，公司将通过项目销售资金回笼、股东及银行等金融机构借款、资本市场融资等途径和方式来解决。

2、加大项目销售力度，研究非住宅产品去化方式，实现开发项目价值最大化，2016 年计划实现销售额 62 亿元。

3、关注京津冀等区域，积极参与北京土地市场，创新工作思路，努力获取优质土地资源。

4、完善轨道物业产品线标准体系，整合上下游产业链资源，提升轨道物业项目开发的核心竞争力。

5、2016 年度公司预计实现营业收入 76.13 亿元，三项费用预计 5.57 亿元；预计资本性支出需求约 53.55 亿元。

6、根据各项目整体开发计划，2016 年公司预计新开工面积 25.54 万平方米；预计完成竣工面积 37.46 万平方米。

此经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险。

(四) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产行业经历近几年的深度调整和企稳增长后，市场持续分化，三四线城市供需严重失衡，一线城市库存减少，去化周期缩短，房价面临一定的上涨压力。特别是进入 2016 年后，部分一线城市房价大幅上涨，可能出现一定程度的过热现象，地方政府为了稳定房价、平衡供给关系，可能会加强调控、收紧政策，出台相关调整措施。公司所开发的项目也将面临一定程度的政策及市场风险。

针对该项风险，公司将加强政策研究和市场调查，密切跟踪监测相关变化情况，及时调整经营策略和制定预案措施，同时运用互联网等工具改进营销模式，提高蓄客效率，加快去化速度，盘活存量资金。

2、财务风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要，公司业务的发展和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求，如果国家经济政策、产业政策及银行信贷政策发生变化，也将可能筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。

针对该项风险，公司将继续坚持快速实现销售回款策略，合理安排融资计划，创新融资模式，拓宽融资渠道，加强资金管理，确保资金链安全。

3、行业竞争风险

公司战略发展重点以及目前在建、拟建项目多数位于北京，随着房地产行业市场结构的调整变化，大中型房企均向一二线城市回归，北京市内土地供应存量减少、节奏放缓、竞价上涨，市场竞争愈加激烈，公司在北京获取土地资源的难度加大。一线城市的开发项目面临较大的成本压力，将挤压房地产企业利润空间。与国内标杆房企相比，公司在轨道物业开发上形成了先发优势，具有一定的竞争力，但在其他类型产品的竞争中，从品牌溢价能力、产品标准化水平等方面看仍存在一定差距。就轨道物业而言，根据目前北京城市发展的实际和轨道交通建设的发展规律，未来新推出的潜在轨道物业项目位置可能渐渐远离城市中心区，土地增值空间减少，且项目推出的时间很不确定，不规律，不连续，使得公司项目规划和利润筹划有更大难度，另外，京外已有其他房企开始涉足轨道物业领域，这些均对公司业务发展带来一定影响。

针对该项风险，公司一方面要继续提高运营效率，完善轨道物业产品线标准体系，专注打造让客户满意的核心产品，提高品牌认知度和目标市场份额；另一方面要加大项目销售力度，提高资金使用效率，降低资金成本，通过多元化融资等方式增强竞争能力。

4、投资风险

近年来，公司结合京外房地产市场形势的变化，先后处置了一批回收期较长的非核心资产，相继转让了多家在外埠的项目公司股权、债权，优化了公司资产结构，改善了资金状况。由于房地产市场区域分化持续，公司现有的京外项目存在投资风险，未来形势是否能够扭转，存在不确定性。基于谨慎原则，公司 2014 年度、2015 年度均对鄂尔多斯项目公司涉及的借款计提了资产减值准备，并从 2015 年 1 月 1 日起暂停确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入；2015 年度对无锡鸿墅项目计提了存货跌价准备。

针对该项风险，公司将根据项目所在地房地产市场变化情况，研究制定合理预案，如将项目作为土地储备，避免加大资金占用，等待市场时机；争取获得当地政策支持；寻求合适机会进一步处置京外项目等。

(五) 其他

无

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

根据公司章程的规定，公司充分考虑对投资者的回报，除特殊情况外，原则上每年按当年实现的母公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利；公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，若满足了公司正常生产经营和长期发展的资金需求，且有足够的货币资金，将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实现的母公司可分配利润的 5%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

报告期内，公司严格执行分红政策，2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司 2014 年度利润分配的预案》。公司 2014 年度利润分配预案如下：按中国会计准则计算的母公司当期净利润为负数，不提取法定盈余公积金；2014 年度合并利润表中归属于母公司所有者的净利润 25,144,974.48 元、母公司净利润为-127,092,288.36 元，母公司累计税后可供分配利润 540,871,963.50 元，公司目前处于成长阶段，项目建设资金需求较大，本报告期不进行利润分配，留存未分配利润用于项目后续建设投入。2014 年度不进行资本公积转增股本。公司独立董事已发表独立意见，并同意本次利润分配预案。

公司九届十次董事会审议通过了《关于公司 2015 年度利润分配的预案》，预案内容如下：经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润 115,387,113.86 元，母公司报表实现净利润为 25,378,357.88 元，按照《公司章程》规定，提取 10%法定盈余公积金 2,537,835.79 元，加上年初未分配利润 540,871,963.50 元，母公司期末可供股东分配的利润为 563,712,485.59 元。公司拟定 2015 年度利润分配预案为：以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税），共计派发 96,301,087.61 元，剩余未分配利润 467,411,397.98 元转入下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。公司独立董事已发表独立意见，并同意本次利润分配预案，本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

(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	1.30	0	96,301,087.61	115,387,113.86	83.46
2014 年	0	0	0	0	25,144,974.48	0
2013 年	0	0.31	0	22,964,105.51	74,528,801.79	30.81

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

无

(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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	股份限售	京投公司	京投公司计划自 2015 年 7 月 23 日起 12 个月内，按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定，通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，并承诺在增持实施期间及法定期限内不减持其持有的公司股份。（详见 2015 年 9 月 24 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的《京投银泰股份有限公司收购报告书》）	2015 年 7 月 23 日； 期限：增持实施期间及法定期限内	是	是		
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	京投公司	京投公司在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺（详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容）	2008 年 10 月 22 日	否	是		
	解决同业竞争	中国银泰	中国银泰在非公开发行股票过程中，就如何避免同业竞争和减少关联交易等事项作出了承诺（详见披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 和《中国证券报》上的公司非公开发行预案等相关内容）	2007 年 10 月 22 日	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

_____ 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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	2 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	30
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

无

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

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、实际控制人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，但有后续实施的进展或变化的事项

2010年12月3日、12月20日，公司七届二十八次董事会、2010年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，以上合作期限届满后，2012年5月11日、5月29日，公司八届一次董事会、2012年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，以上合作期限届满后，2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》由京投公司以不超过12%的年利率向公司提供借款，用于合作开发项目及补充公司流动资金，具体利率由双方参照市场利率协商确定，京投公司提供资金情况如下：

(1) 截至2014年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为1,581,190.02万元；截至2015年12月31日，公司向京投公司借款本息余额为1,352,037.23万元：

A、委托贷款余额为1,347,983.67万元（其中792,883.67万元年利率为10%、378,450.00万元年利率11%、146,700.00万元年利率8%、25,150.00万元年利率为6.4%、4,800.00万元年利率5.9%）；

B、期末应付利息余额为4,053.56万元。

(2) 本报告期，京投公司向本公司提供委托贷款228,700.00万元，展期872,350.00万元，本公司偿还京投公司到期贷款457,121.46万元，其中偿还委托贷款407,016.33万元，偿还往来借款50,105.13万元。

(3) 本报告期，公司发生应付京投公司利息150,499.40万元，支付京投公司利息151,230.73万元，支付方式为货币资金，期末未付利息4,053.56万元，公司本年度支付京投公司利息占公司全部利息支出的86.13%。

京投公司为上市公司在合作项目资金需求方面提供了保障，随着项目的开发预售及项目开发贷款的发放，这方面的依赖将逐步缩小。

2、 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，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2015年5月8日公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%股权暨关联交易的议案》，公司与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有京泰祥和20%的股权转让给杭州银泰，转让价格为7,028万元，本次股权转让完成之后，公司不再持有京泰祥和股权，截至本报告期末股权转让款已全部结清。

(2) 2013年12月11日、12月27日，公司八届二十次董事会、2013年第三次临时股东大会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司股权暨关联交易的议案》，京泰祥和系京投置地存续分立的新设公司，京投置地对京泰祥和分立前其他债务仍继续承担连带偿还责任，这部分剩余未偿还部分债务总计616.12万元，目前这部分资金已由京泰祥和转入我公司账户，待实际支付时再转回京泰祥和支付。

(3) 2012年11月16日、12月4日，公司八届七次董事会、2012年第四次临时股东大会审议通过了《关于出售华联一号楼和华联大厦部分商业用房暨关联交易的议案》，同意公司与银泰百货签署《资产转让合同》，将公司持有的华联一号楼和华联大厦部分商业用房转让给银泰百货，根据协议约定尚未转让部分在2015年1月16日签署《资产转让合同》之补充协议。鉴于《资产转让合同》第六条第1款第(2)项对剩余商业用房转让价格的确定明确了具体原则和方法，双方经

协商一致同意剩余商业用房按每建筑平方米人民币壹万零贰佰玖拾捌元叁角壹分确定转让单价，即受让上述剩余商业用房面积为 344.32 平米，需向公司支付转让价款总计人民币 354.59 万元，款项已全部收回。

2、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

3、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

无

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2015 年 4 月 7 日、2015 年 4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资基石仲盈，公司出资额不超过 12,000 万元，本报告期支付出资额 4,800 万元。

(2) 2015 年 4 月 7 日、2015 年 4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项。2015 年 10 月，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇 PG00-0002-6011、6015 地块 F1 住宅混合公建用地、6018 地块 F3 其他类多功能用地、6013、6014 地块 A33 基础教育用地国有建设用地使用权的竞买。2015 年 10 月 28 日，京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币 14.6 亿元的价格获得上述地块的使用权。京投置地、京投公司将按照 51%、49% 的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。项目公司具体情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

单位名称	业务性质	注册资本	实收资本	总资产	净资产	净利润	项目进展
北京京投兴平置业有限公司	房地产开发与经营	5,000.00	2,000.00	149,058.42	1,999.80	-0.20	前期阶段

2、 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
2015 年 4 月 7 日、4 月 29 日，公司八届三十三次董事会、2014 年度股东大会审议通过了《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的议案》拟在合作开发项目外向京投公司申请总额不超过 8.5 亿元、年利率不高于 12% 的流动资金借款，本议案项下涉及的借款额度本报告期内公司未提款。	详见 2015 年 4 月 9 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的《关于公司拟向控股股东申请借款暨关联交易的公告》

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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

单位：万元 币种：人民币

关联交易类别及内容	关联人	2015 年预计金额	2015 年 1-12 月实际发生额
提供借款	上海礼兴酒店有限公司	60,000.00	49,047.54
	北京京投阳光房地产开发有限公司	20,000.00	-
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	130,000.00	40,486.59
	合计	210,000.00	89,534.13
关联交易类别及内容	关联人	2015 年预计担保金额	2015 年 1-12 月担保发生额
提供担保	上海礼兴酒店有限公司	30,000.00	7,800.00

- A. 上海礼兴：本报告期公司向上海礼兴提供借款本金（含置换到期贷款）共计 49,047.54 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额为 50,529.42 万元。
- B. 京投阳光：本报告期公司未向京投阳光提供借款；截至本报告期末公司提供的资金余额为 6,161.43 万元。
- C. 鄂尔多斯项目公司：本报告期公司向鄂尔多斯项目公司提供借款本金（含置换到期贷款）共计 40,486.59 万元；截至本报告期末公司提供的资金余额为 109,590.19 万元。为真实反映公司截至 2015 年 12 月 31 日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司从 2015 年 1 月 1 日起暂停确认对鄂尔多斯项目公司借款利息收入，并对其借款累计计提减值准备 13,843.33 万元。
- D. 公司为上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司 7,800.00 万元售后回租业务提供连带责任保证担保，担保期限为 2015 年 12 月 10 日至 2018 年 12 月 10 日。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

(1) 公司与京投公司签署了《关于公开发行公司债券的担保协议》、京投公司出具了《关于京投银泰股份有限公司本次公司债券的不可撤销担保函》。担保协议约定京投公司收取相关担保费用，担保费以公司债券未偿还债券票面金额为基数，年费率为 1%，2015 年 6 月 26 日发行债券 7.79 亿元，2015 年 7 月已支付担保费 779 万元。

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

(3) 2015 年 9 月 7 日、9 月 23 日，公司九届五次董事会、2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司拆除地铁 10 号线慈寿寺站 A 出入口支付补偿暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司之子公司北京地铁十号线投资有限责任公司（以下简称“十号线公司”）签署《地铁 10 号线慈寿寺站 A 出入口拆除工作相关事项的框架协议》，预计支付十号线公司拆迁补偿金额 1,531.07 万元，补偿费用包括拆除现状地铁设备设施费、地铁建设前期费用、地铁各项设计费、地铁财务费用等，本报告期尚未支付。

(4) 2015 年 9 月 7 日、9 月 23 日，公司九届五次董事会、2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司与北京市基础设施投资有限公司签署地铁慈寿寺站连通、保护区内施工

补偿协议暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司签署《琨御府项目与地铁慈寿寺站连通、保护区内施工补偿协议》，兴业置业需支付京投公司连通、施工补偿费用 1,260.00 万元，本报告期已付清。

(5) 2015 年 9 月 7 日、9 月 23 日，公司九届五次董事会、2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司与北京市基础设施投资有限公司签署委托建设管理合同暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司签署《五路停车场上盖综合利用项目尾工工程委托建设管理合同》，受托对北京地铁十号线二期五路停车场上盖综合利用项目一级开发未实施工程进行建设管理，本报告期上述工程正在建设中。

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

1、 托管情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	京投银泰置业 35% 股权	207,227.65	2011 年 12 月	2016 年 8 月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业 49% 股权	267,512.65	2013 年 2 月	2016 年 8 月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业 49% 股权	235,562.40	2013 年 2 月	2016 年 8 月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业 49% 股权	251,051.63	2014 年 10 月	2016 年 8 月				是	母公司
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业 49% 股权	73,038.62	2015 年 11 月	2016 年 8 月				是	母公司

托管情况说明:

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

托管资产涉及金额以本报告期末资产总额乘以京投公司持股比例计算。

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店有限公司	90,000.00	2014年9月1日	2014年9月25日	2023年12月31日	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
京投银泰股份有限公司	公司本部	上海礼兴酒店有限公司	7,800.00	2015年12月7日	2015年12月10日	2018年12月10日	连带责任担保	否	否	0	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													7,800.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													97,800.00
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													189,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）													592,500.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													690,300.00
担保总额占公司净资产的比例（%）													348.00
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													690,300.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													690,300.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

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

2014年4月23日、5月15日，公司八届二十二次董事会、2013年度股东大会审议通过了《关于公司对外融资、提供借款、对外担保预计暨关联交易的议案》，2014年12月8日、12月24日公司八届三十次董事会、2014年第三次临时股东大会(总第72次)审议通过了《关于调整公司2014年度对外担保授权额度的议案》。

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

A、公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行9亿元贷款提供连带责任保证担保，担保金额为9亿元，合作方复地(集团)股份有限公司同意为公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分(最高本金余额为人民币18,000万元或等值美元)提供反担保，截至本报告期末贷款余额78,520.57万元，担保期限为2014年9月25日至2023年12月31日，同时本公司以上海礼兴27.5%股权为本笔贷款提供质押担保。

B、公司为联营企业上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司7,800万元售后回租业务承担连带责任保证担保，担保期限为2015年12月10日至2018年12月10日。

C、全资子公司京投置地以其持有的瀛德置业51%股权为瀛德置业向交通银行北京海淀支行35亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为258,570万元，担保期限为2014年11月21日至2017年11月21日。

D、全资子公司京投置地以其持有的兴平置业51%股权为兴平置业向交通银行北京海淀支行18亿元委托贷款提供质押担保，截至本报告期末贷款余额为74,817万元，担保期限为2015年11月26日至2018年11月25日，截止报告披露日相关股权质押手续已办理完毕。

E、全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产(华联3#楼(即恒泰大厦)18-20层)为外贸公司向民生银行宁波分行4,000万元借款提供抵押担保，抵押期限为2015年7月23日至2018年7月22日。

F、公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行5,000万元借款提供连带责任保证担保，担保期限为2015年7月23日至2016年7月22日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产(华联3#楼(即恒泰大厦)5层)为外贸公司向上海银行宁波海曙支行借款提供抵押担保，抵押期限为2015年7月23日至2020年7月23日。

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

H、全资子公司京投置地为京投银泰置业向北京市保障性住房建设投资中心50,000万元委托贷款提供连带责任保证担保，截至本报告期末贷款余额为40,000万元，担保期限为2014年12月25日至2016年12月25日。

另：上表中公司对子公司的担保包括子公司之间的担保；截至2015年12月31日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为457,472.20万元；外贸公司及宁波华联为本公司向招行宁波分行借款提供连带责任保证担保，同时宁波华联以宁波市海曙区东渡路55号房产华联写字楼10层、11层为本公司向招行宁波分行借款提供抵押担保，借款金额为6,000万元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
中国农业银行	本利丰步步高	7,000.00	2014-12-19	2015-1-15	浮动收益	7,000.00	13.20	是		否	否	
中国农业银行	本利丰•62天	10,000.00	2015-1-16	2015-3-19	浮动收益	10,000.00	69.64	是		否	否	
中国农业银行	本利丰第1057期	10,000.00	2015-4-13	2015-6-12	浮动收益	10,000.00	73.15	是		否	否	
中国农业银行	本利丰•34天	2,000.00	2015-4-23	2015-5-27	浮动收益	2,000.00	7.82	是		否	否	
中国建设银行	保本法人理财产品2015042	10,000.00	2015-2-2	2015-3-9	浮动收益	10,000.00	38.36	是		否	否	
中国建设银行	乾元保本理财	5,000.00	2015-6-10	2015-9-16	浮动收益	5,000.00	49.67	是		否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,000.00	2015-9-29	2015-10-19	浮动收益	2,000.00	3.18	是		否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	1,000.00	2015-9-29	2015-10-19	浮动收益	1,000.00	1.59	是		否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,000.00	2015-10-20	2015-12-15	浮动收益	2,000.00	8.13	是		否	否	
宁波银行	智能活期理财2号	2,500.00	2015-10-20	2015-12-15	浮动收益	2,500.00	10.16	是		否	否	
中国建设银行	乾元保本理财	3,400.00	2015-12-30	2016-1-4	浮动收益			是		否	否	
合计	/	54,900.00	/	/	/	51,500.00	274.90	/		/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)												
委托理财的情况说明		<p>(1) 2014年4月23日八届二十二次董事会、2014年5月15日2013年度股东大会审议通过了《关于利用自有闲置流动资金购买短期银行保本理财产品的议案》，2014年12月19日0.7亿元理财产品已在到期日2015年1月15日收回，获得收益13.2万元，该议案下2015年度公司累计发生理财金额为3.2亿元，累计实现收益188.97万元。</p> <p>(2) 2015年4月7日八届三十三次董事会、2015年4月29日2014年度股东大会审议通过了《关于利用闲置资金投资保本理财产品的议案》，该议案下2015年度公司累计发生理财金额为1.59亿元，累计实现收益72.73万元，2015年12月30日理财产品已在2016年1月收回。</p>										

2、委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
上海礼兴酒店有限公司	1,426.44	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	28.85
上海礼兴酒店有限公司	5,133.33	2 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	208.19
上海礼兴酒店有限公司	17,755.07	2 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	709.22
上海礼兴酒店有限公司	2,500.00	2 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	99.86
上海礼兴酒店有限公司	1,498.15	2 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	58.76
上海礼兴酒店有限公司	208.24	2 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	7.96
上海礼兴酒店有限公司	5,155.00	2 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	1,079.11
上海礼兴酒店有限公司	290.00	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	35.28
上海礼兴酒店有限公司	3,946.00	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	480.10
上海礼兴酒店有限公司	1,392.07	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	161.48
上海礼兴酒店有限公司	1,014.67	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	78.70
上海礼兴酒店有限公司	857.74	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	62.52
上海礼兴酒店有限公司	18.87	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	1.37

上海礼兴酒店有限公司	4,500.00	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	84.00
上海礼兴酒店有限公司	1,582.96	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	177.29
上海礼兴酒店有限公司	1,151.90	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	120.95
上海礼兴酒店有限公司	617.10	1 年期	12%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	联营 公司	75.08
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	9,360.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	141.28
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	10,500.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	157.85
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	10,000.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	147.89
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	12,000.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	-761.07
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	11,800.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	-726.62
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	11,500.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	-710.25
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	11,000.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	-1,206.76
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	6,600.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	-422.22
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	230.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	11.0 3
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	3,000.00	2 年期	11%	日常经营 用款	有	否	是	否	否	合营 公司	
鄂尔多斯市京投银泰房地 产开发有限责任公司	1,350.00	1 年期	11%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	合营 公司	
鄂尔多斯市京投银泰房地	13,235.67	1 年期	11%	日常经营	无	否	是	否	否	合营	-1,077.07

开发有限责任公司				用款						公司	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,472.10	1 年期	11%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	合 营 公司	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	30.00	1 年期	11%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	合 营 公司	
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,570.00	1 年期	11%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	合 营 公司	-244.52
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	9,143.00	1 年期	11%	日常经营 用款	无	否	是	否	否	合 营 公司	

委托贷款情况说明：

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

上述预期收益为公司应收利息收益，公司出于谨慎性原则，从 2015 年 1 月 1 日起暂停确认鄂尔多斯项目公司委托贷款利息收入。

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

2015 年 10 月 28 日本公司之全资子公司京投置地与京投公司组成联合体（以下简称“联合体”），挂牌取得北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇 PG00-0002-6011、6015 地块 F1 住宅混合公建用地、6018 地块 F3 其他类多功能用地、6013、6014 地块 A33 基础教育用地国有建设用地使用权，土地成交价 14.60 亿元，2015 年 11 月 12 日联合体与北京市国土资源局签定了《国有建设用地使用权出让合同》，项目公司兴平置业成立后，于 2015 年 11 月 19 日与联合体及北京市国土资源局签定三方协议，由项目公司兴平置业承担原联合体的权利义务。

十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、公司应收宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司债权款事项，详见 2015 年 12 月 29 日披露于上海证券交易所 www. sse. com. cn 的公告临 2015-084。

2、公司股东中国银泰股权质押、股权质押解除及终止融资融券业务事项，详见 2015 年 2 月 27 日、2 月 28 日、3 月 11 日、4 月 2 日、4 月 4 日披露于上海证券交易所 www. sse. com. cn 的公告临 2015-008、临 2015-009、临 2015-011、临 2015-014、临 2015-015。

3、公司股东程少良先生股权质押事项，详见 2015 年 4 月 4 日、12 月 25 日披露于上海证券交易所 www. sse. com. cn 的公告临 2015-016、临 2015-083。

十五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1、轨道物业项目实现经济和社会效益“双丰收”

公司大力发展的轨道物业，即地铁车辆段及轨道沿线综合开发项目，主要是在地铁停车库库顶和紧邻的落地区域及轨道沿线，进行民用建筑开发建设。轨道物业项目的开发建设为政府、市民乘客等多方带来较大的经济效益和社会效益。在方便市民乘客居住和出行的同时，轨道物业项目的发展有助于缓解北京用地日趋紧张、地价持续上涨的困难，探索出了一条集约高效用地的新模式。公司现有的轨道物业项目受到市场高度认可。在项目实际开发过程中，为给客户提供高质量的产品和服务，公司在保障安全、减震降噪、节能环保等方面深入研究探索，进行大量投入，取得显著成果，切实履行了房地产开发企业的社会责任。

2、秉承传统，爱老敬老

2015 年 10 月，公司组织重阳登高活动，邀请市各体育协会、老年协会等登山爱好老者 500 余人攀登定都峰，并向老人赠送精美纪念品；12 月，公司组织带领驻潭柘投资全体员工慰问潭柘寺敬老院，详细了解他们的生活情况，送去新年祝福，并捐赠粮油食品等物资。

3、关心下一代，支持教育事业

孩子是社会的未来。2015 年 11 月，尚德置业公司通过生根慈善基金会了解到四川甘孜藏族自治州很多孩子没有御寒衣物的情况后，向员工发起慈善捐衣活动，为四川甘孜藏族自治州康定市塔公乡的三个学校捐赠冬衣，全体员工共捐衣 200 余件，部分员工还在捐赠的衣物里放进了写有鼓励祝福的卡片，小朋友收到衣物的时候，更能从心底感受到浓浓的暖意。12 月，尚德置业公司还发起向“天使之家”残疾儿童捐款活动，捐赠款项全部用于购买儿童常用药品。此外，公司员工利用个人休息时间，去“天使之家”陪伴孩子，让他们感受到社会的关爱。

4、积极开展拥军优属工作

2015 年 8 月，公司组织员工慰问潭柘寺镇消防中队并进行座谈，军企双方相互介绍了部队建设情况、公司发展经营情况及过去一年中各自取得的工作成效，公司赠送体育器材、食品、生活用品等物资；12 月，公司组织潭柘投资全体员工慰问看望军烈属，并捐赠物资，巩固了军民团结，谱写了军民一家亲的和谐篇章。

(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

无

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

2015 年 7 月 15 日、2015 年 7 月 31 日，公司第九届董事会第三次会议及公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次回购股份相关事宜的议案》。公司拟在回购资金总额不超过人民币 5,920 万元、回购股份价格不超过 8 元/股的前提下，最大回购股份数量不超过 740 万股，占公司总股本约 1%，具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。回购期限内，因公司股价一度高于回购价格上限、半年度报告及三季度报告披露窗口期不得回购等原因，公司未进行股份回购。（详见 2015 年 12 月 1 日披露于上海证券交易所 www.sse.com.cn 的《关于股份回购实施结果的公告》）

(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

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司发行公开债券	2015-06-26	4.8%	779,000,000	2015-07-27	779,000,000	2018-06-26

(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

报告期内没有因送股、配股等原因引起的公司股份总数、股东结构、资产负债结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

单位：股 币种：人民币

现存的内部职工股情况的说明	本报告期末公司无内部职工股
---------------	---------------

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)	30,106
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,430

截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市基础设施投资有限公司	1,479,200	222,279,200	30.01	0	无	0	国有法人
程少良	153,929,736	153,929,736	20.78	0	质押	83,000,000	境内自然人
中国银泰投资有限公司	-153,929,736	30,000,000	4.05	0	质押	30,000,000	境内非国有法人
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	21,594,277	28,485,575	3.85	0	无	0	境内非国有法人
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	1,617,805	12,690,879	1.71	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	-1,568,818	11,892,908	1.61	0	无	0	未知
全国社保基金四一八组合	6,199,735	6,199,735	0.84	0	无	0	未知
阿布达比投资局	5,808,991	5,808,991	0.78	0	无	0	未知
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,100,000	5,159,687	0.70	0	无	0	境内非国有法人
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	4,510,000	4,510,000	0.61	0	无	0	未知
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	4,510,000	4,510,000	0.61	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京市基础设施投资有限公司	222,279,200	人民币普通股	222,279,200
程少良	153,929,736	人民币普通股	153,929,736
中国银泰投资有限公司	30,000,000	人民币普通股	30,000,000
阳光人寿保险股份有限公司—传统保险产品	28,485,575	人民币普通股	26,525,632
兴业银行股份有限公司—中欧新趋势股票型证券投资基金(LOF)	12,690,879	人民币普通股	12,690,879

中国建设银行股份有限公司—中欧新蓝筹灵活配置混合型证券投资基金	11,892,908	人民币普通股	11,892,908
全国社保基金四一八组合	6,199,735	人民币普通股	6,199,735
阿布达比投资局	5,808,991	人民币普通股	5,808,991
阳光财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	5,159,687	人民币普通股	5,159,687
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	4,510,000	人民币普通股	4,510,000
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	4,510,000	人民币普通股	4,510,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、2015年11月27日，中国银泰已办理完毕程少良先生间接持有的中国银泰全部股份转让他人的相关工商变更登记手续。程少良先生不再是中国银泰的最终股东，并已辞去中国银泰执行董事职务。程少良先生与中国银泰之间已不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动人关系。2、阳光人寿和阳光财险因同受阳光保险集团股份有限公司控制而构成一致行动人关系。3、除上述一致行动人关系外，未知上述其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

2015年12月1日，公司收到阳光人寿保险股份有限公司和阳光财产保险股份有限公司通知，2015年11月30日阳光人寿通过上海证券交易所集中交易系统增持公司无限售条件流通股股份199,943股，占公司总股本的0.03%。本次权益变动后，阳光人寿和阳光财险合计持有公司无限售条件流通股股份37,129,533股，占公司总股本的5.01%。（详见2015年12月2日披露于上海证券交易所www.sse.com.cn的《京投银泰股份有限公司简式权益变动报告书》）

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	北京市基础设施投资有限公司
单位负责人或法定代表人	田振清
成立日期	1981年2月10日
主要经营业务	制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，持有北京城建设计发展集团股份有限公司（hk1599）股份87,850,942股，持股比例6.90%；持有北京七星华创电子股份有限公司（002371）股份3,077,648股，持股比例0.87%；持有中化国际（控股）股份有限公司（600500）股份33,200,000股，持股比例1.59%；持有湖南江南红箭股份有限公司（000519）股份18,145,920股，持股比例1.76%；截至报告期末，通过京投（香港）有限公司持有中国城市轨道交通科技控股有限公司（hk1522）股份482,581,376股，持股比例33.90%；持有中国中信股份有限公司（hk0267）股份5,613,000股，持股比例0.02%；持有北京汽车股份有限公司（hk1958）股份9,493,000股，持股比例0.12%；持有中国广核电力股份有限公司（1816）股份1,952,000股，持股比例0.004%；持有雅仕维传媒集团有限公司（hk1993）股份14,430,000股，持股比例3.28%；持有环球医疗金融与技术咨询服务有限公司（hk2666）股份18,953,000股，持股比例1.10%；

	持有中国铁路通信信号股份有限公司 (hk3969) 股份 73,838,000 股, 持股比例 0.84%; 持有中国再保险(集团)股份有限公司 (hk1508) 股份 229,626,000 股, 持股比例 0.54%; 持有中国华融资产管理股份有限公司 (hk2799) 股份 50,000,000 股, 持股比例 0.13%。
其他情况说明	<p>1、2015 年 7 月 17 日、7 月 20 日, 京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 1,433,300 股, 占公司总股本的 0.19%。本次增持前, 京投公司持有本公司股份 220,800,000 股, 占公司总股本的 29.81%; 本次增持后, 京投公司持有本公司股份 222,233,300 股, 占公司总股本的 30.00%。基于对公司目前价值的判断及未来发展的信心, 本着共同促进资本市场平稳健康发展的社会责任, 根据《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》(证监发〔2015〕51 号) 的要求, 京投公司计划自 2015 年 7 月 23 日起 12 个月内, 按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定, 通过上海证券交易所交易系统增持公司股份, 累计增持比例不超过当前公司已发行总股本的 2% (不含本次已增持股份)。</p> <p>2、2015 年 9 月 21 日, 京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 45,900 股, 占公司总股本的 0.0062%。本次增持前, 京投公司持有本公司股份 222,233,300 股, 占公司总股本的 30.00%; 本次增持后, 京投公司持有本公司股份 222,279,200 股, 占公司总股本的 30.0062%。</p> <p>3、2016 年 1 月 6 日至 2016 年 2 月 2 日期间, 京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了公司股份 7,361,910 股, 占公司总股本的 0.9938%。本次增持前, 京投公司持有本公司股份 222,279,200 股, 占公司总股本的 30.0062%; 本次增持后, 京投公司持有本公司股份 229,641,110 股, 占公司总股本的 31%。</p>

2 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用

3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

无

4 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



(二) 实际控制人情况

1 法人

名称	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

2 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用

3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

不适用

4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

无

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
情况说明					<p>中国银泰原持有公司无限售条件流通股股份 183,929,736 股，占公司总股本的 24.83%。</p> <p>中国银泰于 2015 年 2 月 25 日与公司原副董事长、原总裁程少良先生签署了《中国银泰投资有限公司与程少良关于京投银泰股份有限公司股权之股份转让协议》，根据协议内容，中国银泰将其持有的公司无限售条件流通股股份 75,000,000 股转让给程少良先生，占公司总股本的 10.124%。</p> <p>中国银泰于 2015 年 3 月 8 日与公司原副董事长、原总裁程少良先生签署了《中国银泰投资有限公司与程少良关于京投银泰股份有限公司股权之股份转让协议》，根据协议内容，中国银泰将其持有的本公司无限售条件流通股股份 78,929,736 股转让给程少良先生，占公司总股本的 10.655%。</p> <p>上述两次协议转让股份的股权过户登记手续已办理完毕。截至 2015 年 12 月 31 日，中国银泰持有公司无限售条件流通股股份 30,000,000 股，占公司总股本的 4.050%，程少良先生持有公司无限售条件流通股股份 153,929,736 股，占公司总股本的 20.779%，程少良先生成为公司第二大股东。</p>

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
田振清	董事长	男	50	2013年8月14日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
高一轩	副董事长兼总裁	男	34	2015年7月14日	2018年4月28日	0	0	0	无	132.87	否
郝伟亚	董事	男	46	2014年12月19日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
白云生	董事	男	59	2011年6月3日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
韩学高	董事	男	43	2009年5月13日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
李成言	独立董事	男	66	2012年5月11日	2018年4月28日	0	0	0	无	10	否
丁慧平	独立董事	男	60	2015年4月29日	2018年4月28日	0	0	0	无	7.50	否
刘敬东	独立董事	男	48	2012年5月11日	2018年4月28日	0	0	0	无	10	否
刘建华	监事会主席	男	53	2012年5月11日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
王萱	监事	女	36	2013年10月10日	2018年4月28日	0	0	0	无	0	是
邢林霞	职工监事	女	39	2014年11月20日	2018年4月28日	0	0	0	无	54.90	否
田锋	副总裁兼董事会秘书	男	49	2015年10月26日	2018年5月7日	0	0	0	无	194.66	否
贾卫平	财务总监	男	43	2013年9月24日	2018年5月7日	0	0	0	无	158.96	否
程少良	原副董事长兼总裁	男	52	2009年5月13日	2015年7月8日	0	153,929,736	153,929,736	协议转让	116.98	否
杨海飞	原董事	男	48	2009年5月13日	2015年4月29日	0	0	0	无	0	是
李存慧	原独立董事	男	52	2009年5月13日	2015年4月29日	0	0	0	无	2.5	否
杨锟	原副总裁兼董事会秘书	男	40	2013年9月24日	2015年8月31日	0	0	0	无	149.16	否
合计	/	/	/	/	/		153,929,736	153,929,736	/	837.53	/

姓名	主要工作经历
田振清	曾就职于北京焦化厂、北京化学工业集团有限责任公司；2005年8月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司副总经理；2006年3月至2009年12月，任北京市基础设施投资有限公司党委委员；2009年12月至2013年6月，任北京市基础设施投资

	有限公司党委副书记、董事、总经理；2013年7月至2014年7月，任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长、总经理；2013年7月至今任北京市基础设施投资有限公司党委书记、董事长。
高一轩	（曾用名“高轩”）2006年6月至12月，任美国规划协会项目官员；2007年1月至10月，任美国规划协会驻华副总代表；2007年11月至2008年5月，任中国银泰投资有限公司前期部项目经理；2008年5月至2009年9月，任本公司投资部高级经理、总经理；2009年9月至2014年8月任本公司副总裁；2014年8月至2015年7月任本公司执行总裁；2015年7月至今任本公司副董事长兼总裁。
郝伟亚	2008年8月至2014年7月历任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理、总经理助理、副总经理；2014年7月至今任北京市基础设施投资有限公司党委副书记、董事、总经理。
白云生	曾就职于北京市市政五公司、北京市计委、北京市发改委；2003年11月至2009年11月任中共北京市西城区常委、区政府副区长，2009年11月至今任北京市基础设施投资有限公司副总经理。
韩学高	2005年8月至2008年10月，任中国银泰投资有限公司财务总监兼财务部总经理；2008年10月至今任中国银泰投资有限公司副总裁兼首席财务官。
李成言 （独立董事）	历任北京大学马列主义教研室讲师、政治学与行政管理系副教授、系副主任；2002年至2010年12月任北京大学政府管理学院教授、党委书记；2010年12月至今任北京大学廉政建设研究中心主任、中国监察学会副会长。
丁慧平 （独立董事）	1987年至1993年赴瑞典林切平大学留学；1994年至今就职于北方交通大学（现名北京交通大学）经济管理学院，现任教授、博士生导师、中国企业竞争力研究中心主任、招商证券股份有限公司独立董事、华电国际电力股份有限公司独立董事。曾任山东鲁能泰山电缆股份有限公司独立董事、路桥集团国际建设股份有限公司独立董事和中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司独立董事。
刘敬东 （独立董事）	曾就职于中国租赁有限公司；2001年至2006年，任北京市政法管理干部学院WTO法律事务研究中心主任、国家经贸系系主任；2006年至今任中国社科院国际法研究所国际经济法室副主任、主任，研究员、研究生院教授，中国国际经济法学会理事；2015年至今任中国法学会WTO法研究会副会长。
刘建华	2006年3月至2008年2月任北京市地下铁道建设公司副总经理；2008年2月至2009年7月任北京京投置地房地产有限公司副总经理；2009年7月至2014年8月任北京市基础设施投资有限公司审计法务部经理；2014年8月至2015年9月任北京市基础设施投资有限公司副总法律顾问、审计法务部总经理；2015年9月至今任北京市基础设施投资有限公司总法律顾问兼审计事务部总经理、法律事务部总经理。
王萱	2007年5月至2012年1月，任北京柏悦酒店财务经理、财务副总监；2011年4月至2011年10月，兼任凯悦集团中国区总部财务经理；2012年1月至2014年9月任中国银泰投资有限公司财务副经理；2014年9月至今任中国银泰投资有限公司财务总监。
邢林霞	1998年至2011年曾就职于中国建设银行呼伦贝尔市分行等单位；2011年11月至2014年10月，历任北京市基础设施投资有限公司项目经理、高级项目经理；2014年10月至11月，任本公司董事会办公室副主任；2014年11月至今，任本公司董事会办公室主任兼证券事务代表、职工监事。
田锋	2002年6月至2007年12月，先后任职于北京市土地整理储备中心收储储备部、分中心管理部、市场交易部；2007年12月至2011年4月，任北京市国土资源局东城分局党组成员、副局长；2011年4月至2014年2月，任北京市土地整理储备中心副主任；2014年3月至2014年8月，任北京市基础设施投资有限公司土地开发事业部副总经理兼平谷分公司总经理；2014年8月至2015年10月任本公司副总裁；2015年10月至今任本公司副总裁兼董事会秘书。
贾卫平	曾就职于北京城建五公司、北京城建十公司、北京市地下铁道建设公司等单位。2008年2月至2010年4月，任北京京创投资有限公司财务经理；2010年5月至2013年9月，任北京京投新兴投资有限公司副总经理；2013年9月至今任本公司财务总监。

程少良	1999年10月至2009年5月，任中国银泰投资有限公司执行总裁、董事；2009年5月至今，任中国银泰投资有限公司执行董事；2009年5月至2015年7月任本公司副董事长、总裁。
杨海飞	曾就职于中国航空技术国际工程公司、君安证券有限责任公司、华龙证券有限责任公司；2005年8月至2009年11月，任中国银泰投资有限公司投资部总经理；2008年5月至2009年5月，任本公司董事长；2008年11月至今任银泰资源股份有限公司董事长。
李存慧	1998年4月至2008年3月，任北京天华会计师事务所合伙人、副总经理；2008年4月至今任北京全企国际会计师事务所合伙人。
杨锬	曾就职于东北大学软件集团有限公司、北京慧讯信息技术有限公司、北京博宁基因工程有限公司；2004年3月至2011年3月，历任北京市基础设施投资有限公司行政管理部高级主管、融资建设部高级项目经理、投融资管理部经理助理、投资管理部副经理；2011年3月至2012年5月，任北京市基础设施投资有限公司投资管理部经理；2012年5月至2013年9月任本公司副总裁兼财务总监；2013年9月至2015年8月任本公司副总裁兼董事会秘书。

其它情况说明：

程少良先生持股变动情况详见本报告第六节“五、其他持股在百分之十以上的法人股东”。

(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
田振清	京投公司	党委书记、董事长	2013年7月10日	
郝伟亚	京投公司	党委副书记、董事、总经理	2014年7月11日	
白云生	京投公司	副总经理	2009年11月26日	
刘建华	京投公司	总法律顾问、审计事务部总经理、法律事务部总经理	2015年9月1日	
韩学高	中国银泰	副总裁、首席财务官	2008年10月29日	
王萱	中国银泰	财务管理部总经理	2014年9月1日	
程少良	中国银泰	执行董事	2009年5月28日	2015年11月23日
杨锬	京投公司	董事会秘书、基础设施业务发展部总经理	2015年9月1日	
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
田振清	京投(香港)有限公司	董事、总经理	2010年1月28日	
田振清	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事局主席	2011年12月7日	
郝伟亚	京津冀城际铁路投资有限公司	董事长	2015年3月6日	

郝伟亚	北京京港地铁有限公司	董事长	2014年11月21日	
郝伟亚	中国城市轨道交通科技控股有限公司	董事	2013年8月6日	
郝伟亚	北京京投投资有限公司	董事	2009年6月26日	2016年3月1日
郝伟亚	北京市政路桥股份有限公司	董事	2011年12月21日	2015年10月9日
白云生	北京京投新兴投资有限公司	董事长	2013年8月12日	
韩学高	宁波市金润资产经营有限公司	董事长	2006年2月6日	
韩学高	杭州海威房地产开发有限公司	董事长	2009年11月26日	
韩学高	北京吉祥大厦有限公司	董事长	2014年12月23日	2017年12月22日
韩学高	北京世纪泰悦物业管理有限公司	董事长	2010年12月9日	
韩学高	上海纬翰融资租赁有限公司	董事长	2014年5月28日	2017年5月27日
韩学高	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	董事	2011年1月25日	
韩学高	菜鸟网络科技有限公司	董事	2013年5月16日	2016年5月15日
韩学高	杭州宁俊实业有限公司	董事	2012年1月5日	
韩学高	杭州湖滨国际商业发展有限公司	董事	2009年12月18日	
韩学高	北京银泰酒店管理有限公司	董事	2013年1月15日	2016年1月14日
韩学高	北京美力三生健身会所有限公司	董事	2013年6月27日	2017年6月26日
韩学高	杭州银泰购物中心有限公司	董事	2009年12月4日	
韩学高	天津银润投资有限公司	董事	2015年7月20日	2018年7月19日
韩学高	黑龙江银泰置地有限公司	董事	2011年10月11日	
韩学高	哈尔滨银开房地产开发有限公司	董事	2013年9月12日	2016年9月28日
韩学高	成都天府二投资有限公司 Chengdu Tianfu II Investment Limited	董事	2013年7月29日	
韩学高	成都天府二控股有限公司 Chengdu Tianfu II Holding Limited	董事	2013年7月29日	
韩学高	传富置业(成都)有限公司	董事	2013年8月21日	2016年8月20日
韩学高	烟台龙源电力技术股份有限公司	独立董事	2014年11月20日	2017年11月19日
韩学高	杭州银俊投资有限公司	董事	2015年6月18日	2018年6月17日
韩学高	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	董事	2016年1月12日	2019年1月11日
韩学高	杭州湖滨环球商业发展有限公司	董事	2015年6月29日	2018年6月28日
韩学高	杭州新龙翔商业发展有限公司	董事	2015年6月29日	2018年6月28日
韩学高	杭州新湖滨商业发展有限公司	董事	2015年12月22日	2018年12月21日
韩学高	北京银泰置地商业有限公司	董事	2015年7月8日	2018年7月7日
韩学高	宁波银泰置业有限公司	董事	2015年7月16日	2018年7月15日
韩学高	东阳市三阳银泰置业有限公司	董事	2015年7月	
韩学高	杭州西溪银盛置地有限公司	董事	2015年7月17日	2018年7月16日
韩学高	攀枝花银泰置业有限公司	董事	2015年7月21日	2018年7月20日
韩学高	河北银泰农业科技发展有限公司	董事	2015年10月28日	2018年10月27日
韩学高	浙江纬翰投资管理有限公司	董事	2015年10月22日	2018年10月21日
韩学高	银泰(永清)新城投资有点公司	董事	2015年8月20日	2018年8月19日
韩学高	杭州龙翔商业发展有限公司	董事	2012年1月11日	
韩学高	云南融寸商贸有限公司	董事	2015年11月5日	2018年11月4日
韩学高	昆明银泰置业有限公司	董事	2015年11月10日	2018年11月9日
韩学高	杭州国俊商贸有限公司	董事长	2011年6月15日	
韩学高	浙江富强置业有限公司	董事	2009年11月30日	
王萱	北京银泰置地商业有限公司	监事	2015年7月8日	

王萱	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	监事	2015年9月2日	
王萱	天津银润投资有限公司	监事	2015年7月19日	
王萱	杭州海威房地产开发有限公司	监事	2015年8月6日	
王萱	杭州西溪银盛置地有限公司	监事	2015年7月17日	
王萱	传富置业(成都)有限公司	监事	2016年1月5日	
王萱	北京吉祥大厦有限公司	监事	2014年12月23日	
王萱	杭州银俊投资有限公司	监事	2015年6月18日	
王萱	宁波市金润资产经营有限公司	监事	2014年8月15日	
王萱	上海纬翰融资租赁有限公司	监事	2014年5月28日	
王萱	北京世纪家园房地产开发有限公司	监事	2015年6月1日	
王萱	北京银泰置地商业管理有限公司	监事	2015年10月13日	
王萱	台州银泰商业有限公司	监事	2015年7月15日	
王萱	台州银泰置业有限公司	监事	2015年7月13日	
王萱	厦门银泰置业有限公司	监事	2015年6月26日	
王萱	云南融寸商贸有限公司	监事	2015年11月5日	
王萱	昆明银泰置业有限公司	监事	2015年11月10日	
王萱	北京银泰吉祥商业有限公司	监事	2014年1月28日	
丁慧平	招商证券股份有限公司	独立董事	2014年7月31日	2017年5月29日
丁慧平	华电国际电力股份有限公司	独立董事	2014年5月30日	2017年5月29日
程少良	北京银泰置业有限公司	董事	2000年8月15日	
程少良	银泰资源股份有限公司	董事	2008年11月6日	2015年6月23日
杨海飞	银泰资源股份有限公司	董事长	2011年11月11日	2017年11月10日
杨海飞	银泰盛达矿业投资开发有限责任公司	执行董事	2014年9月18日	2017年9月17日
杨海飞	内蒙古玉龙矿业股份有限公司	董事长	2013年3月15日	2016年3月14日
李存慧	北京汉邦高科数字技术股份有限公司	独立董事	2011年11月4日	2017年11月3日
李存慧	山西三维集团股份有限公司	独立董事	2010年12月24日	2016年11月7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	公司董事、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济及管理指标挂钩的考核办法决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司董事会九届一次会议审议通过的《关于确定〈2015年度高级管理人员考核指标和薪酬考核办法〉的议案》以及《京投银泰股份有限公司奖励基金实施管理办法（试行）》的相关规定确定公司高管薪酬，独立董事的津贴由股东大会决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	在公司领取薪酬的高管，待年度结束后经董事会薪酬与考核委员会考评并报经董事会通过，根据考评结果支付薪酬。
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	2015年度，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为837.53万元。

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
高一轩	副董事长兼总裁	聘任	第九届董事会选举及聘任
田锋	副总裁兼董事会秘书	聘任	第九届董事会聘任

程少良	副董事长兼总裁	离任	个人原因
杨锟	副总裁兼董事会秘书	离任	工作原因
杨海飞	董事	离任	任职期满
李存慧	独立董事	离任	任职期满

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

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

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

4、2015年8月31日公司收到公司副总裁兼董事会秘书杨锟先生递交的《辞职报告》。杨锟先生由于工作调动原因，向公司董事会辞去公司副总裁及董事会秘书职务。其辞职自《辞职报告》送达公司董事会时生效。

5、2015年10月26日公司第九届董事会第七次会议审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任田锋先生为公司董事会秘书。任期自本议案审议通过之日起至2018年5月7日止。

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	49
主要子公司在职员工的数量	445
在职员工的数量合计	494
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	46
技术人员	192
财务人员	46
行政人员	76
其他人员	134
合计	494
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士研究生及以上	55
本科	200
专科及以下	239
其他	0
合计	494

(二) 薪酬政策

公司员工薪酬管理策略，是在贯彻国资委下达的年度人均薪酬水平基础上，根据公司不同管理层级和岗位职能，采用了市场协调与追随相结合的策略，以体现薪酬水平的内外公平性。其中对于公司关键岗位人员采用市场协调策略，使之能够与市场平均水平持平并具有一定竞争性，对

于一般专业类与职能类岗位，采用市场追随策略，同时各层级员工都执行绩效薪酬制，结合绩效激励政策，使员工绩效薪酬部分与个人及公司绩效成绩相关联，以体现薪酬的竞争性和激励性。

(三) 培训计划

公司围绕经营发展需要和阶段性工作目标，在结合绩效考核和员工职业发展的基础上，不断优化培训体系，有序推进培训计划的执行落实。

报告期内，共组织公司级内训 2 次，公司级拓展 2 次，部门级专题培训 14 次，外部培训 182 人次。内部培训的主要内容包括招采管理制度培训、工程条线管理制度培训、工程供应商管理制度培训、建设工程监理管理制度培训、工程巡查和检查制度培训、工程管理文件制度培训、竣工验收管理制度培训、邮件系统培训、漫游打印机使用培训、档案系统培训、携程预订机票培训、消防安全知识培训、新员工入职培训，新员工入职拓展培训及团队拓展训练等；外部培训的主要内容包括中高层管理人员管理技能和领导能力培训，与房地产相关的设计、工程、营销、成本等行业知识培训，会计、财务、审计、法务、人力等专业知识培训。

员工整体培训覆盖率达到 90%以上，对拓展员工知识领域、加强专业技能、凝聚团队合力起到显著作用，为提升员工队伍整体素质与履职能力、促进公司经营发展提供了重要保证。

(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》、《上市公司治理准则》、《公司章程》以及中国证监会、上交所相关法律、法规、规范性文件的原则和要求，不断健全公司法人治理结构，提升规范运作水平，加强信息披露管理，完善内部控制体系，有力地保障了公司的稳健经营和发展。

1、股东与股东大会

公司严格按照相关法律法规及《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求与规定，开展股东大会的会议筹备、材料发送、会议组织、信息披露、决议执行等工作。报告期内，公司共召开股东大会 5 次，采用现场投票与网络投票相结合的方式，对公司的重大决策事项进行了审议。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召集召开程序、参会人员资格及表决程序等进行确认和见证，并出具相应的法律意见书，保证了股东大会的合法有效，并对中小股东的投票结果单独计票，更好地保障了所有股东尤其是中小股东的合法权益，为其平等、充分行使权利创造了条件。

2、董事与董事会

公司董事会由 8 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人员构成与人数符合法律法规要求。报告期内，顺利完成董事会换届选举工作，公司董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的职权范围和工作程序，共召开定期和临时董事会会议 10 次，内容涉及董事会换届、回购股份、公司制度修订、关联交易、计提资产减值、对外投资、委托贷款、对外担保、出售资产、人员聘用、合作开发、续聘会计师事务所、债券发行、定期报告等事项。公司董事勤勉尽责，认真研究了解所决策事项，确保了决策的合理性和科学性。董事会专门委员会根据各自职责，充分发挥专业职能作用，向董事会提出了相应的审核意见及建议，提升了公司董事会的决策水平。

3、公司与控股股东

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务五方面相互独立，公司独立经营与核算，公司董事会、监事会和内部机构均能够独立运作，关联交易的决策程序规范、健全，不存在控股股东超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营的情况，亦不存在控股股东占用公司资金和资产、损害公司及其他股东利益的情况。

4、监事与监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工监事，人员构成与人数符合法律法规要求。报告期内，顺利完成监事会换届选举工作，公司监事勤勉尽责，按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，对公司的经营情况、财务状况、重大事项，以及董事、高级管理人员执行公司职务的行为等进行监督核查，有效发挥了监事会的监督作用。

5、信息披露

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 为公司信息披露的指定媒体。报告期内，公司严格按照相关法律法规以及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等规定，开展信息披露培训，提高信息披露意识，加强信息披露管理，做到真实、准确、完整、及时、公平地披露有关信息。

6、关于绩效评价与激励约束机制

公司建立了基本公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与奖励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合相关法律法规的规定。

7、投资者关系管理

报告期内，公司进一步规范投资者关系管理工作，认真对待投资者咨询，听取投资者意见和建议，通过网站、邮件、电话、投资者关系平台、现场沟通等方式与投资者保持了良好的交流与互动。

8、内幕信息知情人登记管理

公司已制定了《内幕信息知情人登记备案制度》，报告期内，公司严格按照该制度对内幕信息知情人进行了登记管理。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015年第一次临时股东大会	2015年1月9日	http://www.sse.com.cn	2015年1月10日
2014年度股东大会	2015年4月29日	http://www.sse.com.cn	2015年4月30日
2015年第二次临时股东大会	2015年7月31日	http://www.sse.com.cn	2015年8月1日
2015年第三次临时股东大会	2015年9月23日	http://www.sse.com.cn	2015年9月24日
2015年第四次临时股东大会	2015年11月30日	http://www.sse.com.cn	2015年12月1日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
田振清	否	10	10	6	0	0	否	5
高一轩	否	8	8	6	0	0	否	3
郝伟亚	否	10	9	6	1	0	否	5
白云生	否	10	10	6	0	0	否	5
韩学高	否	10	10	6	0	0	否	5
李成言	是	10	9	6	1	0	否	5
丁慧平	是	8	8	6	0	0	否	3
刘敬东	是	10	10	6	0	0	否	5
程少良	否	3	3	0	0	0	否	2
李存慧	是	2	2	0	0	0	否	2
杨海飞	否	2	2	0	0	0	否	2

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	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	6
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。

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，公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会分别按照《公司章程》及各专业委员会议事规则规定开展相关工作，认真履行职责，充分发挥专业职能作用，对各自分管的事项进行研究审议，向董事会提出了相应的审核意见及建议，提升了公司董事会的决策水平。

报告期内，审计委员会共召开 5 次会议，对年度审计工作进行了指导，并对公司财务报告、内部控制自我评价报告、年审机构的续聘进行了审议，对关联交易等重大事项出具了审核意见；提名委员会召开 4 次会议，对公司高级管理人员年度履职情况进行了审议，对董事会换届选举人员及新聘任高级管理人员的任职资格进行了审核；薪酬与考核委员会召开 3 次会议，对公司高级管理人员 2014 年绩效考核指标完成情况及薪酬发放、2014 年度奖励基金计提、2014 年度薪酬总结报告及奖励基金制度修订等事项进行了审议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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、财务等方面均保持独立性，能够自主经营。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员向董事会负责，接受董事会、监事会的监督。由董事会下设薪酬与考核委员会拟定考评及激励原则，公司按照董事会通过的考评与激励办法，对高管人员实施考评与激励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

《京投银泰股份有限公司 2015 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站 (www.see.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

公司聘请了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2015 年度的内部控制有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的《京投银泰股份有限公司二〇一五年度内部控制审计报告》。该审计报告于公司 2015 年年度报告披露时一并披露。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

无

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
京投银泰股份有限公司2014年公司债券	14京银债	122382	2015-06-26	2018-06-26	77,900.00	4.8%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
京投银泰股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16京泰01	135318	2016-3-18	2019-3-18	100,000.00	5.24%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券其他情况的说明:

1、“14京银债”，本次债券发行77,900万元，债券发行费用717.30万元，扣除发行费用后募集资金净额77,182.70万元，全部用于偿还公司债务，债券期限为三年。

2、“16京泰01”，公司于2016年1月取得上海证券交易所《关于对京投银泰股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2016]7号），获准以非公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行不超过20亿元人民币的公司债券。本次债券分期发行，本期债券为第一期发行，一期发行规模为10亿元，债券发行费用600万元，扣除发行费用后募集资金净额9.94亿元，全部用于偿还公司债务，债券期限为三年。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

14京银债 债券受托管理人	名称	浙商证券股份有限公司
	办公地址	浙江省杭州市杭大路1号C座6楼
	联系人	方扬
	联系电话	0571-87903134
14京银债 资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦1201室
16京泰01 债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层
	联系人	赵业
	联系电话	010-85130658

三、公司债券募集资金使用情况

1、“14京银债”，募集资金总额人民币7.79亿元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

2、“16京泰01”，募集资金总额人民币10亿元，已按照募集说明书中列明的募集资金运用计划使用完毕。

四、公司债券资信评级机构情况

1、“14 京银债”，公开发行人公司债券根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合信用将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，联合信用将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，联合信用将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，公司将及时通知联合评级并提供相关资料，联合信用将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如公司未能及时或拒绝提供相关信息，联合信用将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。联合信用的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过监管机构规定的网站予以公告。

报告期内，联合信用于 2015 年 6 月 5 日为公司 2014 年公司债券出具联合[2015]203 号《信用等级公告》。根据联合信用评定，本公司长期信用等级为 AA，本期债券信用级别为 AAA，目前暂无跟踪评级事项。

2、“16 京泰 01”，非公开发行人公司债券未进行信用评级。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

“14 京银债”由京投公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保金额不超过人民币 8.6 亿元，期限不超过 5 年，担保范围为债券本金、利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

单位：万元 币种：人民币

担保人-京投公司	2015 年 12 月 31 日
净资产	14,086,468.00
资产负债率	65.18%
净资产收益率	1.24%
流动比率	187.49%
速动比率	117.23%
累计对外担保余额	830,000.00
累计对外担保余额占净资产的比例	5.89%

注：京投公司 2015 年末资产总额 4,045.08 亿元，其中所有权和使用权受到限制的资产共计 288.03 亿元，对外借款无任何违约事项发生，按期还本付息，上述担保人数据未经审计。

公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营产生的现金流。报告期内，公司主营业务经营状况良好，稳定的现金流入对公司债券本息偿付提供了有力保障。

“14 京银债”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2015 年 6 月 26 日，本期债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 6 月 26 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息），目前该期债券尚未到付息日。

六、公司债券持有人会议召开情况

1、“14 京银债”，公司第九届三次董事会、2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，根据《募集说明书》、《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之债券持有人会议规则》及《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之受托管理协议》的相关规定公司于 2015 年 7 月 28 日通知召开 2015 年第一次“14 京银债”债券持有人会议，因登记参会人数未达到《京投银泰股份有限公司 2014 年公司债券之债券持有人会议规则》的相关要求，该次会议延期至 2015 年 8 月 17 日召开。延期召开的 2015 年第一次“14 京银债”债券持有人会议，因无债券持有人出席本次会议，故本次债券持有人会议未能形成有效决议。

2、“16京泰01”未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

1、“14京银债”债券受托管理人为浙商证券股份有限公司。报告期内，浙商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行债券受托管理人职责。浙商证券股份有限公司将在本公司年报披露后一个月内出具债券受托管理事务报告。

2、“16京泰01”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司。中信建投证券股份有限公司将在本公司年报披露后至2016年6月30日期间出具债券受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	122,256.21	66,092.63	84.98	本报告期房地产项目结转销售收入及利润同比增加所致
投资活动产生的现金流量净额	85,287.48	98,352.52	-13.28	
筹资活动产生的现金流量净额	-448,122.35	-3,007.58	不适用	本报告期公司项目预售收入较大,偿还部分借款所致
期末现金及现金等价物余额	211,441.21	224,359.39	-5.76	
流动比率	168.44%	140.68%	增加27.76个百分点	本报告期公司项目预售收入较大,偿还部分借款所致
速动比率	27.84%	24.66%	增加3.18个百分点	本报告期公司项目预售收入较大,偿还部分借款所致
资产负债率	89.82%	92.68%	减少2.86个百分点	
EBITDA全部债务比	7.22%	3.51%	增加3.71个百分点	利润同比增加及全部债务较上年同期减少
利息保障倍数	0.69	0.35	97.14	本报告期房地产项目结转销售收入、利润同比增加及全部债务较上年同期减少
现金利息保障倍数	3.15	1.16	171.55	经营活动现金流量净额增加导致利息保障倍数增加
EBITDA利息保障倍数	0.70	0.36	94.44	利润增加,导致利息保障倍数增加
贷款偿还率	100.00%	100.00%		
利息偿付率	100.00%	100.00%		

九、报告期末公司资产情况

截止报告期末,公司受到限制的资产合计为766,963.66万元。其中货币资金受限余额127.07万元;存货抵押总额为736,508.52万元;固定资产抵押账面净值为549.22万元;投资性房地产

抵押总额为 15,898.85 万元；长期股权投资质押总额 9,080 万元（其中合并抵销对子公司的长期股权投资金额为 9,080 万元）；可供出售金融资产质押总额 4,800 万元。

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

不适用

十一、公司报告期内的银行授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，融资能力较强，截止 2015 年 12 月 31 日公司共取得金融机构授信 117.05 亿元，累计使用授信额度 41.21 亿元，公司可以在上述授信额度内开展融资，以支持业务的发展。

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

根据公司 2013 年度股东大会（总第 70 次）的决议，公司股东大会授权董事会在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

无

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天职业字[2016]5757号

京投银泰股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京投银泰股份有限公司（以下简称“京投银泰公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2015 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量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投银泰公司管理层的责任，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，京投银泰公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京投银泰公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

中国注册会计师： 周百鸣

中国注册会计师： 莫伟

中国·北京
二〇一六年四月二十六日

二、财务报表

合并资产负债表
2015 年 12 月 31 日

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,115,682,861.15	2,263,658,725.95
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	25,052,225.83	38,880,684.49
预付款项	七、3	124,247,542.81	251,653,899.01
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	539,496,555.48	1,217,640,804.62
买入返售金融资产			
存货	七、5	21,960,580,774.10	23,109,800,035.22
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	1,544,755,679.87	1,140,286,656.52
流动资产合计		26,309,815,639.24	28,021,920,805.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、7	275,617,459.12	251,673,800.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	140,903,782.55	185,487,452.95
投资性房地产	七、9	229,550,778.41	243,262,895.31
固定资产	七、10	58,144,218.73	55,441,065.80
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、11	4,644,431.80	4,782,492.72
开发支出			
商誉	七、12	11,603,740.50	11,603,740.50
长期待摊费用	七、13	12,413,019.62	11,010,898.47
递延所得税资产	七、14	211,257,957.12	129,741,753.04

其他非流动资产	七、15	322,497,973.36	745,515,463.37
非流动资产合计		1,266,633,361.21	1,638,519,562.16
资产总计		27,576,449,000.45	29,660,440,367.97
流动负债：			
短期借款	七、16	225,000,000.00	960,800,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、17	1,128,312,436.13	1,184,393,830.69
预收款项	七、18	5,496,409,585.87	5,627,242,025.44
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、19	61,500,049.62	59,525,881.94
应交税费	七、20	308,769,650.33	265,886,229.88
应付利息	七、21	64,365,101.62	80,484,684.14
应付股利	七、22	2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款	七、23	644,858,916.06	1,369,850,120.24
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、24	7,687,661,325.00	10,368,615,375.00
其他流动负债			
流动负债合计		15,619,516,827.41	19,919,437,910.11
非流动负债：			
长期借款	七、25	8,249,000,000.00	7,526,734,625.00
应付债券	七、26	772,887,657.49	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、27	8,163,963.13	2,997,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、28	39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债	七、14	80,289,748.45	
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,150,121,369.07	7,569,512,228.13
负债合计		24,769,638,196.48	27,488,950,138.24
所有者权益			
股本	七、29	740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七、30	327,781,373.79	327,781,373.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、31	108,451,978.08	105,914,142.29
一般风险准备			
未分配利润	七、32	806,618,142.60	693,768,864.53
归属于母公司所有者权益合计		1,983,629,091.47	1,868,241,977.61
少数股东权益		823,181,712.50	303,248,252.12
所有者权益合计		2,806,810,803.97	2,171,490,229.73
负债和所有者权益总计		27,576,449,000.45	29,660,440,367.97

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位:京投银泰股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		267,339,676.80	581,461,062.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		517,120.00	378,985.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、1	757,425,467.59	1,233,789,646.97
存货		1,558,569.13	1,558,569.13
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,218,485,613.63	1,240,888,844.24
流动资产合计		2,245,326,447.15	3,058,077,107.71
非流动资产:			
可供出售金融资产		275,598,659.12	251,655,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、2	686,778,761.56	703,709,306.46
投资性房地产		99,567,255.40	105,333,810.12
固定资产		36,043,295.84	34,684,798.58
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,998,697.37	3,264,583.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		18,525,684.42	17,886,443.40
其他非流动资产		847,771,043.07	819,015,463.37
非流动资产合计		1,967,283,396.78	1,935,549,405.57
资产总计		4,212,609,843.93	4,993,626,513.28
流动负债:			
短期借款		1,033,500,000.00	1,783,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		658,082.02	658,082.02
预收款项		1,463,346.83	851,022.80
应付职工薪酬		24,930,197.78	24,628,154.30
应交税费		31,761,897.41	45,692,429.93
应付利息		24,470,298.78	10,504,169.45
应付股利		2,639,762.78	2,639,762.78
其他应付款		210,515,418.87	238,748,067.91
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			850,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,329,939,004.47	2,957,221,689.19
非流动负债:			
长期借款		319,500,000.00	271,500,000.00
应付债券		772,887,657.49	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		182,603.13	182,603.13
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债		39,780,000.00	39,780,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,132,350,260.62	311,462,603.13
负债合计		2,462,289,265.09	3,268,684,292.32
所有者权益:			
股本		740,777,597.00	740,777,597.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		337,378,518.17	337,378,518.17
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		108,451,978.08	105,914,142.29
未分配利润		563,712,485.59	540,871,963.50
所有者权益合计		1,750,320,578.84	1,724,942,220.96
负债和所有者权益总计		4,212,609,843.93	4,993,626,513.28

法定代表人: 田振清

主管会计工作负责人: 贾卫平

会计机构负责人: 谢雪林

合并利润表
2015 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		8,436,076,254.04	3,486,173,374.38
其中：营业收入	七、33	8,436,076,254.04	3,486,173,374.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,481,797,299.33	3,306,095,662.46
其中：营业成本	七、33	6,257,013,303.22	2,592,871,359.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、34	582,297,195.41	303,787,678.65
销售费用	七、35	158,073,963.14	112,461,809.53
管理费用	七、36	131,483,193.04	123,583,958.46
财务费用	七、37	129,086,651.59	76,059,751.88
资产减值损失	七、38	223,842,992.93	97,331,104.39
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、39	22,833,636.66	135,428,669.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		17,207,345.62	-87,766,012.84
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		977,112,591.37	315,506,381.75
加：营业外收入	七、40	1,129,346.30	9,335,018.37
其中：非流动资产处置利得		204,336.75	85,532.54
减：营业外支出	七、41	954,298.10	1,865,867.28
其中：非流动资产处置损失		38,607.87	261,885.91
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		977,287,639.57	322,975,532.84
减：所得税费用	七、42	361,567,065.33	129,995,413.07
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		615,720,574.24	192,980,119.77
归属于母公司所有者的净利润		115,387,113.86	25,144,974.48
少数股东损益		500,333,460.38	167,835,145.29
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			

2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		615,720,574.24	192,980,119.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		115,387,113.86	25,144,974.48
归属于少数股东的综合收益总额		500,333,460.38	167,835,145.29
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	十八、2	0.16	0.03
(二) 稀释每股收益(元/股)	十八、2	0.16	0.03

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司利润表
2015 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、3	71,589,897.69	7,829,142.36
减：营业成本	十七、3	7,007,139.97	4,902,075.23
营业税金及附加		16,952,594.63	15,118,989.38
销售费用			
管理费用		76,094,896.74	72,767,233.31
财务费用		91,795,828.52	10,491,176.78
资产减值损失		53,781,314.28	84,513,352.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	203,149,455.10	57,849,310.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		659,448.20	-89,658,897.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		29,107,578.65	-122,114,374.69
加：营业外收入		295,327.05	8,625,683.34
其中：非流动资产处置利得		72,685.05	47,261.13
减：营业外支出		343,811.03	58,129.05
其中：非流动资产处置损失			3,160.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		29,059,094.67	-113,546,820.40
减：所得税费用		3,680,736.79	13,545,467.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		25,378,357.88	-127,092,288.36
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		25,378,357.88	-127,092,288.36
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并现金流量表
2015 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,311,790,133.19	6,955,988,748.96
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		32,349,989.13	48,648,674.60
收到其他与经营活动有关的现金	七、43	132,147,037.15	140,995,943.23
经营活动现金流入小计		8,476,287,159.47	7,145,633,366.79
购买商品、接受劳务支付的现金		3,417,702,214.90	6,022,469,193.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		152,769,270.68	114,390,361.57
支付的各项税费		1,102,236,902.48	656,295,402.29
支付其他与经营活动有关的现金	七、43	304,634,516.70	168,910,340.27
经营活动现金流出小计		4,977,342,904.76	6,962,065,297.92
经营活动产生的现金流量净额	七、44	3,498,944,254.71	183,568,068.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		94,336,340.88	74,620,952.37
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,725,381.09	481,488.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、44	142,988,160.00	343,335,106.65
收到其他与投资活动有关的现金	七、43	725,368,294.86	878,273,910.39
投资活动现金流入小计		966,418,176.83	1,296,711,458.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,001,365.86	19,868,010.47
投资支付的现金		48,000,000.00	125,768,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、43	53,542,023.25	167,549,485.10

投资活动现金流出小计		113,543,389.11	313,186,295.57
投资活动产生的现金流量净额		852,874,787.72	983,525,162.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,600,000.00	
取得借款收到的现金		4,330,887,657.49	9,144,050,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、43	19,000,000.00	553,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,369,487,657.49	9,697,050,000.00
偿还债务支付的现金		6,252,488,675.00	7,151,912,492.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,755,787,910.63	1,833,597,564.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、43	842,434,595.48	741,615,702.24
筹资活动现金流出小计		8,850,711,181.11	9,727,125,759.72
筹资活动产生的现金流量净额		-4,481,223,523.62	-30,075,759.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		222,691.75	212,319.03
五、现金及现金等价物净增加额		-129,181,789.44	1,137,229,790.66
加：期初现金及现金等价物余额		2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
六、期末现金及现金等价物余额		2,114,412,143.77	2,243,593,933.21

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司现金流量表

2015 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		68,645,374.94	7,802,097.08
收到的税费返还		136,534.89	19,918,067.22
收到其他与经营活动有关的现金		117,739,542.27	77,076,078.17
经营活动现金流入小计		186,521,452.10	104,796,242.47
购买商品、接受劳务支付的现金		144,574.76	227,761.31
支付给职工以及为职工支付的现金		38,524,849.40	31,405,210.31
支付的各项税费		38,344,053.72	19,911,366.71
支付其他与经营活动有关的现金		98,674,044.72	65,072,311.00
经营活动现金流出小计		175,687,522.60	116,616,649.33
经营活动产生的现金流量净额		10,833,929.50	-11,820,406.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		94,336,340.88	74,620,952.37
取得投资收益收到的现金		150,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,654,314.10	191,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		142,988,160.00	344,387,407.08
收到其他与投资活动有关的现金		655,018,794.86	1,205,280,546.68
投资活动现金流入小计		1,045,997,609.84	1,624,480,256.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,069,347.87	2,546,321.66
投资支付的现金		48,200,000.00	125,750,000.00
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		495,409,482.10	215,201,341.63
投资活动现金流出小计		548,678,829.97	343,497,663.29
投资活动产生的现金流量净额		497,318,779.87	1,280,982,592.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		980,887,657.49	2,259,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		980,887,657.49	2,259,250,000.00
偿还债务支付的现金		1,760,000,000.00	2,940,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,942,830.03	191,002,666.91
支付其他与筹资活动有关的现金		10,218,922.40	3,280,155.49
筹资活动现金流出小计		1,803,161,752.43	3,134,282,822.40
筹资活动产生的现金流量净额		-822,274,094.94	-875,032,822.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-314,121,385.57	394,129,363.58
加：期初现金及现金等价物余额		581,461,062.37	187,331,698.79
六、期末现金及现金等价物余额		267,339,676.80	581,461,062.37

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

合并所有者权益变动表
2015 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

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	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								2,537,835.79			112,849,278.07	519,933,460.38	635,320,574.24
(一) 综合收益总额											115,387,113.86	500,333,460.38	615,720,574.24
(二) 所有者投入和减少资本												19,600,000.00	19,600,000.00
1. 股东投入的普通股												19,600,000.00	19,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								2,537,835.79			-2,537,835.79		
1. 提取盈余公积								2,537,835.79			-2,537,835.79		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)													

的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				108,451,978.08		806,618,142.60	823,181,712.50	2,806,810,803.97

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	740,777,597.00				327,781,373.79				105,914,142.29		691,587,995.56	395,655,506.38	2,261,716,615.02
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											2,180,868.97	-92,407,254.26	-90,226,385.29
(一)综合收益总额											25,144,974.48	167,835,145.29	192,980,119.77

2015 年年度报告

(二)所有者投入和减少资本												-260,242,399.55	-260,242,399.55		
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他												-260,242,399.55	-260,242,399.55		
(三)利润分配												-22,964,105.51	-22,964,105.51		
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配												-22,964,105.51	-22,964,105.51		
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	740,777,597.00				327,781,373.79							105,914,142.29	693,768,864.53	303,248,252.12	2,171,490,229.73

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

母公司所有者权益变动表
2015 年 1—12 月

编制单位：京投银泰股份有限公司

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	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,537,835.79	22,840,522.09		25,378,357.88
（一）综合收益总额										25,378,357.88	25,378,357.88
（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								2,537,835.79	-2,537,835.79		
1. 提取盈余公积								2,537,835.79	-2,537,835.79		
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17			108,451,978.08	563,712,485.59		1,750,320,578.84

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	690,928,357.37	1,874,998,614.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	690,928,357.37	1,874,998,614.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-150,056,393.87	-150,056,393.87
（一）综合收益总额										-127,092,288.36	-127,092,288.36
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-22,964,105.51	-22,964,105.51
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-22,964,105.51	-22,964,105.51
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	740,777,597.00				337,378,518.17				105,914,142.29	540,871,963.50	1,724,942,220.96

法定代表人：田振清

主管会计工作负责人：贾卫平

会计机构负责人：谢雪林

三、公司基本情况

1. 公司概况

京投银泰股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系在浙江省宁波市注册的股份有限公司，于1992年9月以募集方式设立，营业执照统一社会信用代码证号为91330200144052096U。1993年9月经批准发行人民币普通股，并于同年10月在上海证券交易所挂牌上市。

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

2007年根据股东大会决议进行了利润转增股本（每10股送2股），转增后本公司股本为282,251,731股。根据本公司2008年第五次临时股东大会决议，经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]241号文核准，本公司于2009年3月非公开发行A股股票211,600,000股（面值人民币1元），此次发行完成后北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）持有本公司29.81%的股份，成为本公司的第一大股东。2010年，根据本公司2009年度股东大会决议，本公司以资本公积转增股本（每10股转增5股），转增后总股本为740,777,597股。2015年7月17日、7月20日及9月21日，京投公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份1,479,200股。本次增持后，京投公司持有本公司股份222,279,200股，占公司总股本的30.01%。

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

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

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

本公司的最终控制方为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2016年4月26日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本年度合并报表的范围详见附注九、1在子公司中的权益；合并报表范围的变动详见附注八、5其他原因的合并范围变动。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

公司对自2015年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，本公司利用所有可获得的信息，包括近期项目预售等经营的历史、通过股东及金融机构融资等财务资源支持的信息作出评估后，本公司管理层认为本公司及子公司能够偿还未来12个月内到期的债务，并合理预期本公司将有足够的资源在资产负债表日后的未来12个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求,真实完整地反映了本公司2015年12月31日的财务状况及合并财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

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

2. 会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

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

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

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

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

本公司合并报表范围为本公司及全部子公司。

(2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

(3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

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

①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表折算

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

10. 金融工具

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

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

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

(2) 金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

持有至到期投资

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

应收款项

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

可供出售金融资产

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

(3) 金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 衍生金融工具

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

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

(5) 金融工具的公允价值

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

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

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

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

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

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

第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(6) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

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

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

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

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

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

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已

恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

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

(7) 金融资产转移

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

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）		
组合类型	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	账龄状态
合并范围内关联方应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量	资产类型
存在结算期的应收款项组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量	资产类型

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年 (含 2 年)	15	15
2—3 年 (含 3 年)	20	20
3 年以上	50	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

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

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

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

12. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别认定法计价。

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

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

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

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

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品：本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

包装物：周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

13. 划分为持有待售资产**(1) 持有待售**

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

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

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

③本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

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

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

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

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

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

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

③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

14. 长期股权投资

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

(1) 初始计量投资成本确定

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

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业或联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(4) 持有待售的权益性投资

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

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

15. 投资性房地产

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

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

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

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	25—40	5	3.80—2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
固定资产装修	年限平均法	5	0	20.00
电子设备及其它	年限平均法	3—5	0—5	33.33—19.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

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

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

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

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

(5) 其他说明

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

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

17. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见“五、20. 资产减值”。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

无形资产计提资产减值方法见“五、20. 资产减值”。

20. 资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

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

22. 商誉

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

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

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

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

23. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

1) 住房公积金

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

2) 奖金计划

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

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

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

24. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

25. 收入

(1) 销售商品

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

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

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

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

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

26. 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

27. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

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

28. 租赁

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

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日, 本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用。

29. 分部报告

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

本公司报告分部包括:

- ①房地产分部, 销售开发产品、出租开发产品;
- ②外贸分部, 进出口贸易及代理;
- ③其他分部, 物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

30. 其他重要的会计政策和会计估计

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

(1) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

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

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

(2) 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

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

①固定资产预计可使用年限和预计残值

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

②商誉减值

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

③递延所得税资产的确认

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

④坏账准备

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

⑤存货的跌价准备

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

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

六、税项

1. 主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率
宁波银泰广告有限公司	20%

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

2. 税收优惠

(1) 本公司之子公司宁波银泰广告有限公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。自 2015 年 10 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额在 20 万元到 30 万元（含 30 万元）之间的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 本公司之子公司宁波银泰对外经济贸易有限公司 2015 年 12 月 17 日收到宁波海曙地方税务局下发税务事项通知书甬海地税税批[2015]331 号文, 同意该公司按 50%幅度按实减免 2015 年度出口部分收入应缴的地方水利建设基金。

七、合并财务报表项目注释

说明: 期初指 2014 年 12 月 31 日, 期末指 2015 年 12 月 31 日, 上期指 2014 年度, 本期指 2015 年度。

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	48,719.91	66,563.63
人民币	48,719.91	66,563.63
银行存款	2,014,360,419.22	2,243,257,481.49
人民币	2,014,219,940.12	2,243,229,960.25
美元	140,479.10	27,521.24
其他货币资金	101,273,722.02	20,334,680.83
人民币	101,273,722.02	20,334,680.83
合计	2,115,682,861.15	2,263,658,725.95

其他说明

其他货币资金期末余额中受限资金为 1,270,717.38 元, 其中结汇保证金 125,500.00 元, 银行按揭保证金 1,020,217.38 元以及公务卡保证金 125,000.00 元。

2、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	26,729,322.55	100.00	1,677,096.72	6.27	25,052,225.83	40,603,433.66	100.00	1,722,749.17	4.24	38,880,684.49
其中: 账龄组合	26,729,322.55	100.00	1,677,096.72	6.27	25,052,225.83	23,390,907.66	57.61	1,722,749.17	7.37	21,668,158.49
存在结算期的组合						17,212,526.00	42.39			17,212,526.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	26,729,322.55	/	1,677,096.72	/	25,052,225.83	40,603,433.66	/	1,722,749.17	/	38,880,684.49

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	25,969,046.15	1,298,452.32	5.00%
1 年以内小计	25,969,046.15	1,298,452.32	5.00%
1 至 2 年	4,268.00	640.20	15.00%
2 至 3 年			
3 年以上	756,008.40	378,004.20	50.00%
合计	26,729,322.55	1,677,096.72	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-45,652.45 元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	期末余额	坏账准备	账龄	期末余额占应收账款总额的比例(%)
MP DEVON LIMITED(香港)	非关联方	8,283,697.73	414,184.89	1 年以内	30.99
C+D PRODUCTS (HONG KONG) CO	非关联方	6,378,294.70	318,914.74	1 年以内	23.86
宁波三汇石化有限公司	非关联方	4,466,700.00	223,335.00	1 年以内	16.71
TENSO MEDICAL INSTRUMENTS CO., LTD	非关联方	3,923,704.94	196,185.25	1 年以内	14.68
客户 A	非关联方	716,008.40	358,004.20	3 年以上	2.68
合计		23,768,405.77	1,510,624.08		88.92

3、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	9,562,508.92	7.70	133,642,821.04	53.10
1 至 2 年	253,659.89	0.20	14,219,503.97	5.65
2 至 3 年	10,639,800.00	8.56	16,500,000.00	6.56

3 年以上	103,791,574.00	83.54	87,291,574.00	34.69
合计	124,247,542.81	100.00	251,653,899.01	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	6,439,800.00	2-3 年	未达到结算条件的土地 征用及拆迁补偿费
		73,491,574.00	3 年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,200,000.00	2-3 年	未达到结算条件的土地 征用及拆迁补偿费
		4,000,000.00	3 年以上	
北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家滩村经济合作社	非关联方	1,000,000.00	3 年以上	开发保证金
合计		114,131,374.00		

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	非关联方	1,600,000.00	1 年以内	未达到结算条件的 土地征用及拆 迁补偿费
		6,439,800.00	2-3 年	
		73,491,574.00	3 年以上	
北京市门头沟区财政局	非关联方	25,000,000.00	3 年以上	项目建设款
北京仙潭珍禽养殖场	非关联方	4,200,000.00	2-3 年	未达到结算条件的 土地征用及拆 迁补偿费
		4,000,000.00	3 年以上	
奉化市凯纳自动化机械有限公司	非关联方	2,069,046.77	1 年以内	未到结算期
东莞市长安锐华手袋厂	非关联方	1,348,464.94	1 年以内	未到结算期
合计		118,148,885.71		

4、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	621,947,472.49	99.90	82,666,760.97	13.29	539,280,711.52	1,287,357,177.73	100.00	69,716,373.11	5.42	1,217,640,804.62
其中：账龄组合	182,290,257.12	29.28	82,666,760.97	45.35	99,623,496.15	176,780,182.07	13.73	69,716,373.11	39.44	107,063,808.96
存在结算期的组合	439,657,215.37	70.62			439,657,215.37	1,110,576,995.66	86.27			1,110,576,995.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	599,296.13	0.10	383,452.17	63.98	215,843.96					
合计	622,546,768.62	/	83,050,213.14	/	539,496,555.48	1,287,357,177.73	/	69,716,373.11	/	1,217,640,804.62

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	12,390,583.35	619,419.26	5.00%
1 年以内小计	12,390,583.35	619,419.26	5.00%
1 至 2 年	6,295,701.98	944,355.29	15.00%
2 至 3 年	2,329,665.00	465,833.00	20.00%
3 年以上	161,274,306.79	80,637,153.42	50.00%
合计	182,290,257.12	82,666,760.97	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)	计提理由
存在结算期的组合	439,657,215.37			无回收风险
合计	439,657,215.37			

存在结算期的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	163,452,238.37	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京京投阳光房地产开发有限公司	61,614,284.32	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
北京万科企业有限公司	52,896,988.75	
出口退税	11,479,922.82	
其他	1,380,540.97	
合计	439,657,215.37	

(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 13,333,840.03 元；本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
出口退税	11,479,922.82	15,022,990.69
代垫项目开发款及代垫费用	117,028,438.65	116,278,336.27

资金拆借（含利息）	280,627,350.29	800,284,348.15
股权转让款	151,975,440.00	294,963,600.00
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	11,435,616.86	10,807,902.62
合计	622,546,768.62	1,287,357,177.73

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	资金拆借利息	7,016,519.21	1年以内	1.13	
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	资金拆借本金	61,110,279.16	1-2年	9.82	
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	股权转让款	95,325,440.00	1-2年	15.31	
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	150,000.00	1-2年	0.02	22,500.00
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	1,312,728.00	2-3年	0.21	262,545.60
北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府	代垫费用	108,059,278.88	3年以上	17.36	54,029,639.44
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	92,183,240.14	3年以上	14.81	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借利息	10,610,188.41	1年以内	1.70	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借利息	51,004,095.91	1-2年	8.19	
北京华滨投资有限公司	股权处置款	56,650,000.00	3年以上	9.10	
合计	/	483,421,769.71	/	77.65	54,314,685.04

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

5、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	3,277,344.00	1,518,555.08	1,758,788.92	3,205,864.62	1,518,555.08	1,687,309.54
周转材料	143,145.35		143,145.35	75,784.87		75,784.87
消耗性生物资产	556,641.33		556,641.33	530,881.33		530,881.33
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	1,658,936,201.92	156,505,982.31	1,502,430,219.61	497,013,617.39		497,013,617.39
开发成本	20,455,691,978.89		20,455,691,978.89	22,610,492,442.09		22,610,492,442.09
合计	22,118,605,311.49	158,024,537.39	21,960,580,774.10	23,111,318,590.30	1,518,555.08	23,109,800,035.22

注：公司根据存货会计政策，在资产负债表日，按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的余额。2015年公司对无锡鸿墅项目计提存货跌价准备，按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后计提存货跌价准备，本期计提156,505,982.31元，累计计提156,505,982.31元。

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	1,518,555.08					1,518,555.08
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品		156,505,982.31				156,505,982.31
合计	1,518,555.08	156,505,982.31				158,024,537.39

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额
鸿墅项目	266,420,793.37
新里程项目	21,880,578.15

项目名称	期末余额
西华府项目	894,861,025.84
公园悦府项目	1,006,734,391.87
琨御府项目	814,382,615.89
檀香府项目	533,180,136.71
兴平项目	11,685,775.00
合计	3,549,145,316.83

注：本期增加的资本化利息金额为 1,528,326,074.15 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用 不适用

(5). 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
阳光花园项目	2010 年	10,847,524.44		152,966.05	10,694,558.39	
新里程项目	2015 年	15,284,131.52	1,472,498,872.72	1,275,309,152.35	212,473,851.89	
公园悦府项目	2015 年	469,160,856.08	1,780,312,103.76	1,834,278,487.84	415,194,472.00	
西华府项目	2014 年	1,721,105.35	2,983,181.57		4,704,286.92	
鸿墅项目	2015 年		534,100,510.11	163,123,134.91	370,977,375.20	156,505,982.31
琨御府项目	2015 年		3,348,171,159.12	2,703,279,501.60	644,891,657.52	
合计		497,013,617.39	7,138,065,827.28	5,976,143,242.75	1,658,936,201.92	156,505,982.31

注：西华府项目开发产品增加系本期发生销售退回所致。

(6). 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
已开发项目：						
新里程项目	2015.08	2016.09	207,236.00	13,794,821.24	1,316,434,171.83	
西华府项目	2013.10	2016.12	843,619.00	4,940,858,010.55	4,567,309,283.00	
公园悦府项目	2013.12	2016.11	902,961.00	4,140,865,146.78	5,024,694,763.70	
琨御府项目	2014.01	2017.12	906,500.00	3,949,271,816.66	6,259,134,401.72	
檀香府项目	2015.09	2016.12	937,309.00	5,091,883,015.12	4,245,627,159.32	
拟开发项目：						
慈溪新铺半掘浦海涂垦地	待定			1,436,259.50	1,436,259.50	
鸿墅项目	2016.11	2019.11	239,055.00	845,875,334.04	1,195,856,403.02	
兴平项目	2016.11	2018.11	346,000.00	1,471,707,575.00		

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	期末跌价准备
合计			4,382,680.00	20,455,691,978.89	22,610,492,442.09	

注：上述预计竣工时间为项目最近一期的竣工时间。

(7). 期末存货抵押的账面价值

期末存货抵押的账面价值为7,365,085,190.28元，详见附注七、45所有权或使用权受到限制的资产。

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,140,264,784.49	752,084,941.18
预缴税款	368,109,379.74	316,541,555.52
未抵扣进项税	2,381,515.64	1,660,159.82
银行理财产品	34,000,000.00	70,000,000.00
合计	1,544,755,679.87	1,140,286,656.52

其他说明

(1) 期末委托贷款明细

单位：元 币种：人民币

借款单位	本金	应计利息	小计	委贷减值准备	年利率(%)
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,095,901,935.80		1,095,901,935.80	138,433,359.67	11.00
上海礼兴酒店有限公司	167,977,393.23	14,818,815.13	182,796,208.36		12.00
合计	1,263,879,329.03	14,818,815.13	1,278,698,144.16	138,433,359.67	--

注：公司对鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯项目公司”）提供委托贷款本金余额为1,095,901,935.80元。为真实反映公司截至2015年12月31日的财务状况及经营成果，根据《企业会计准则》和公司会计政策相关规定，基于谨慎性原则，公司对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提减值准备138,433,359.67元，本期计提54,048,823.04元。

(2) 公司理财产品均不超过1年，时间较短，且收益不固定，均系保本产品。

7、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

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

可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	277,297,459.12	1,680,000.00	275,617,459.12	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00
合计	277,297,459.12	1,680,000.00	275,617,459.12	253,353,800.00	1,680,000.00	251,673,800.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(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		
北京基石创业投资基金(有限合伙)注1	251,500,000.00		24,056,340.88	227,443,659.12					43.08	
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00	1,680,000.00			1,680,000.00	14.00	
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00			95,000.00					19.00	
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00			60,000.00					0.05	
宁波市甬联辰汽车服	18,800.00			18,800.00					1.88	

务有限公司									
北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)注2		48,000,000.00		48,000,000.00					47.06
合计	253,353,800.00	48,000,000.00	24,056,340.88	277,297,459.12	1,680,000.00			1,680,000.00	/

注1：2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意公司以有限合伙人的身份参与投资该基金，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元，公司本年度收回投资款2,405.63万元。

注2：2015年4月29日，公司2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司以有限合伙人身份、以货币资金出资认缴方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)，公司出资额不超过12,000.00万元，本报告期支付出资额4,800.00万元。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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

期末可供出售金融资产质押情况详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

8、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		
一、合营企业										
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（注1）										
小计										
二、联营企业										
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	63,994,260.76		64,653,708.96	659,448.20						
北京京投阳光房地产开发有限公司	121,493,192.19			16,547,897.42				2,862,692.94	140,903,782.55	
上海礼兴酒店有限公司（注2）										
小计	185,487,452.95		64,653,708.96	17,207,345.62				2,862,692.94	140,903,782.55	
合计	185,487,452.95		64,653,708.96	17,207,345.62				2,862,692.94	140,903,782.55	

其他说明

注1:鄂尔多斯项目公司为本公司的合营企业,本公司按权益法核算后长期股权投资2013年12月31日余额已为零,本期鄂尔多斯项目公司继续亏损,具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

注2:上海礼兴酒店有限公司为本公司的联营企业,本公司按权益法核算后长期股权投资2014年12月31日余额已为零,本期上海礼兴酒店有限公司继续亏损,具体情况详见附注九、3在合营企业或联营企业中的权益。

注3:长期股权投资质押情况详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

9、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	310,696,930.83	911,291.47		311,608,222.30
2. 本期增加金额	4,584,812.01			4,584,812.01
(1) 外购	121,112.01			121,112.01
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,463,700.00			4,463,700.00
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	8,773,605.20			8,773,605.20
(1) 处置	2,829,414.36			2,829,414.36
(2) 其他转出				
(3) 转入固定资产	5,944,190.84			5,944,190.84
4. 期末余额	306,508,137.64	911,291.47		307,419,429.11
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	68,119,254.66	226,072.33		68,345,326.99
2. 本期增加金额	12,702,940.65	26,020.98		12,728,961.63
(1) 计提或摊销	9,746,577.42	26,020.98		9,772,598.40
(2) 固定资产转入	2,956,363.23			2,956,363.23
3. 本期减少金额	3,205,637.92			3,205,637.92
(1) 处置	827,928.89			827,928.89
(2) 其他转出				
(3) 转入固定资产	2,377,709.03			2,377,709.03
4. 期末余额	77,616,557.39	252,093.31		77,868,650.70
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	228,891,580.25	659,198.16		229,550,778.41
2. 期初账面价值	242,577,676.17	685,219.14		243,262,895.31

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

注 1：本期计提的折旧额为 9,772,598.40 元。

注 2：期末投资性房地产抵押的账面价值为 158,988,498.48 元，详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

10、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	电子设备及其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	63,719,746.03		25,265,500.90	1,500,000.00	12,702,303.87	103,187,550.80
2. 本期增加金额	6,344,190.84		5,795,664.21		2,794,884.59	14,934,739.64
(1) 购置	400,000.00		5,795,664.21		2,794,884.59	8,990,548.80
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
44) 投资性房地产转入	5,944,190.84					5,944,190.84
3. 本期减少金额	2,963,700.00		1,996,971.16	1,500,000.00	827,545.00	7,288,216.16
(1) 处置或报废			1,996,971.16		827,545.00	2,824,516.16
22) 转入投资性房地产	2,963,700.00			1,500,000.00		4,463,700.00
4. 期末余额	67,100,236.87		29,064,193.95		14,669,643.46	110,834,074.28
二、累计折旧						
1. 期初余额	20,069,402.16		17,250,960.34	1,500,000.00	7,561,615.68	46,381,978.18
2. 本期增加金额	4,385,404.27		3,551,961.61		2,579,176.49	10,516,542.37
(1) 计提	2,007,695.24		3,551,961.61		2,579,176.49	8,138,833.34
22) 投资性房地产转入	2,377,709.03					2,377,709.03
3. 本期减少金额	1,456,363.23		1,897,122.60	1,500,000.00	719,685.99	5,573,171.82
(1) 处置或报废			1,897,122.60		719,685.99	2,616,808.59
转 2) 转入投资性房地产	1,456,363.23			1,500,000.00		2,956,363.23
4. 期末余额	22,998,443.20		18,905,799.35		9,421,106.18	51,325,348.73
三、减值准备						
1. 期初余额	1,364,506.82					1,364,506.82
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
2) 投资性房地产转入						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						

或报废						
2) 转入投资性房地产						
4. 期末余额	1,364,506.82					1,364,506.82
四、账面价值						
1. 期末账面价值	42,737,286.85		10,158,394.60		5,248,537.28	58,144,218.73
2. 期初账面价值	42,285,837.05		8,014,540.56		5,140,688.19	55,441,065.80

注1：本期计提的折旧额为8,138,833.34元。

注2：期末固定资产抵押的账面价值为5,492,197.10元，详见附注七、45所有权或使用权受到限制的资产。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
定都峰茶室	4,646,980.18	报批报建手续未完成

11、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	电脑软件	出租车营运权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	822,936.00			5,766,589.30	5,800,000.00	12,389,525.30
2. 本期增加金额				1,384,278.64		1,384,278.64
(1) 购置				1,384,278.64		1,384,278.64
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	822,936.00			7,150,867.94	5,800,000.00	13,773,803.94

						4
二、累计摊销						
1. 期初余额	355,234.04			2,864,429.03	4,387,369.51	7,607,032.58
2. 本期增加金额	16,458.72			1,119,183.24	386,697.60	1,522,339.56
(1) 计提	16,458.72			1,119,183.24	386,697.60	1,522,339.56
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	371,692.76			3,983,612.27	4,774,067.11	9,129,372.14
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	451,243.24			3,167,255.67	1,025,932.89	4,644,431.80
2. 期初账面价值	467,701.96			2,902,160.27	1,412,630.49	4,782,492.72

注：本期摊销为1,522,339.56元。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：

适用 不适用

12、商誉

适用 不适用

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

单位：元 币种：人民币

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

注：商誉的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22 商誉，经测试本期无需计提减值准备，截至 2015 年 12 月 31 日止，商誉净值为 11,603,740.50 元。

13、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地租赁费摊销	1,199,999.80	4,204,405.00	2,060,807.16		3,343,597.64
装修费摊销	8,238,898.65		1,351,143.36		6,887,755.29
绿化工程支出摊销	1,572,000.02	892,000.00	282,333.33		2,181,666.69
合计	11,010,898.47	5,096,405.00	3,694,283.85		12,413,019.62

14、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√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	33,093,683.38	8,273,420.88	33,190,388.00	8,297,597.05
内部交易未实现利润	37,348,741.40	9,337,185.35	11,621,812.72	2,905,453.18
可抵扣亏损	7,177,484.97	1,794,371.24	17,247,944.32	4,311,986.08
固定资产折旧（年限）	1,444,757.00	361,189.25	1,558,111.72	389,527.93
应付及预收款项	405,358,704.58	101,339,676.14	415,245,508.82	103,811,377.20
预计负债	39,780,000.00	9,945,000.00	39,780,000.00	9,945,000.00
存货计税差异	319,067,457.03	79,766,864.26		
其他可抵扣差异	1,761,000.00	440,250.00	323,246.40	80,811.60
合计	845,031,828.36	211,257,957.12	518,967,011.98	129,741,753.04

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
资产计税基础不同产生的应纳税暂时性差异	321,158,993.80	80,289,748.45		
合计	321,158,993.80	80,289,748.45		

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	351,338,315.74	127,270,243.55
可抵扣亏损	245,665,574.96	164,342,912.37
合计	597,003,890.70	291,613,155.92

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

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015		765,697.82	
2016	8,911,564.69	1,403,437.92	
2017	22,936,653.26	23,408,267.89	
2018	65,777,691.02	65,738,083.15	
2019	64,641,039.80	73,027,425.59	
2020	83,398,626.19		
合计	245,665,574.96	164,342,912.37	/

15、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

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

16、短期借款

√适用 □不适用

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		17,800,000.00
抵押借款	225,000,000.00	243,000,000.00
保证借款		700,000,000.00
信用借款		
合计	225,000,000.00	960,800,000.00

短期借款分类的说明：

注 1：用于质押、抵押的资产详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

注 2：短期借款年利率从 4.35%至 6.42%。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

17、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,097,082,424.83	1,147,422,035.45
货款	23,494,214.35	25,870,765.50
销售佣金	4,725,221.90	8,125,379.53
保修款	1,988,638.03	2,117,478.21
其他	1,021,937.02	858,172.00
合计	1,128,312,436.13	1,184,393,830.69

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

18、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	5,480,326,332.00	5,613,657,105.00
预收租金	3,744,252.92	6,080,027.67
货款	10,103,572.84	6,196,668.31
其他	2,235,428.11	1,308,224.46
合计	5,496,409,585.87	5,627,242,025.44

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西华府项目	1,963,594,006.00	未到达收入确认条件
鸿墅项目	4,320,441.00	未到达收入确认条件
合计	1,967,914,447.00	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

(4) 预收款项中主要项目预售房产收款情况列示如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	竣工时间	预计可售面积(万平方米)	累计已预售面积(万平方米)	预售比例(%)
新里程项目	129,380,664.00	857,410,013.00	2015.09	14.19	13.98	98.52
鸿墅项目	9,763,260.00	59,759,106.00	2015.06	37.91	2.09	5.51
西华府项目	3,575,490,405.00	1,969,727,070.00	2016.12	51.20	13.14	25.66

公园悦府项目	172,945,720.00	184,140,175.00	2016.11	43.55	14.39	33.04
琨御府项目	1,592,746,283.00	2,542,620,741.00	2017.12	28.53	9.64	33.79
合计	5,480,326,332.00	5,613,657,105.00	--	175.38	53.24	--

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

19、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	59,171,047.68	141,829,274.48	140,081,261.92	60,919,060.24
二、离职后福利-设定提存计划	354,834.26	10,592,280.93	10,366,125.81	580,989.38
三、辞退福利		2,208,231.98	2,208,231.98	
四、一年内到期的其他福利				
合计	59,525,881.94	154,629,787.39	152,655,619.71	61,500,049.62

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	57,754,695.80	121,087,895.64	118,948,098.99	59,894,492.45
二、职工福利费		6,610,318.45	6,610,318.45	
三、社会保险费	196,285.60	6,139,035.11	6,009,205.14	326,115.57
其中：医疗保险费	168,586.20	5,265,787.71	5,154,785.21	279,588.70
工伤保险费	12,761.80	440,504.71	429,880.35	23,386.16
生育保险费	14,937.60	432,742.69	424,539.58	23,140.71
四、住房公积金	120,434.00	6,299,777.00	6,298,893.00	121,318.00
五、工会经费和职工教育经费	670,795.59	753,368.66	847,030.03	577,134.22
六、短期带薪缺勤	428,836.69	938,879.62	1,367,716.31	
七、短期利润分享计划				
合计	59,171,047.68	141,829,274.48	140,081,261.92	60,919,060.24

(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	337,530.30	10,022,646.45	9,806,488.45	553,688.30
2、失业保险费	17,303.96	569,634.48	559,637.36	27,301.08
3、企业年金缴费				
合计	354,834.26	10,592,280.93	10,366,125.81	580,989.38

20、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	22,670.92	21,085.00
营业税	24,529,180.52	24,957,196.49
企业所得税	254,200,280.80	169,079,452.62
个人所得税	771,673.48	253,031.05
城市维护建设税	1,747,738.32	1,671,848.45
土地增值税	25,673,378.92	66,727,377.48
土地使用税		362,458.50
房产税	250,489.17	8,179.44
教育费附加	1,178,243.53	1,098,342.20
地方教育费附加	24,139.70	125,424.08
其他	371,854.97	1,581,834.57
合计	308,769,650.33	265,886,229.88

21、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	44,630,988.93	50,260,768.11
企业债券利息	19,361,884.93	
短期借款应付利息	372,227.76	2,091,307.54
企业间的拆借利息		28,132,608.49
合计	64,365,101.62	80,484,684.14

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

本公司不存在已逾期未支付利息的情况。

22、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

法人股东因更名、注销且因证件不齐等原因未领取以前年度发放的现金股利。

23、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方拆借款		501,866,750.73
非关联方往来款及其他	563,050,431.38	849,540,735.55
保证金押金	16,470,177.57	15,207,462.69
代收代扣款项	65,338,307.11	3,235,171.27

合计	644,858,916.06	1,369,850,120.24
----	----------------	------------------

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市保障性住房建设投资中心	400,000,000.00	未到偿还条件
北京万科企业有限公司	63,555,612.97	未到偿还条件
合计	463,555,612.97	

24、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,687,661,325.00	10,368,615,375.00
其中：信用借款	3,190,500,000.00	4,360,730,000.00
抵押借款	1,044,324,625.00	395,115,375.00
保证借款		248,270,000.00
质押借款	3,452,836,700.00	5,364,500,000.00
合计	7,687,661,325.00	10,368,615,375.00

其他说明：

- (1) 用于质押、抵押的资产详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。
- (2) 借款利率从 5.40%至 11.00%。
- (3) 期末不存在已到期未偿还的一年内到期的长期借款。

25、长期借款

√适用 □不适用

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,381,870,000.00	2,931,980,000.00
抵押借款	1,412,500,000.00	2,237,234,625.00
信用借款	3,454,630,000.00	2,357,520,000.00
合计	8,249,000,000.00	7,526,734,625.00

其他说明，包括利率区间：

注 1：长期借款年利率从 4.75%至 10.00%；

注 2：期末不存在已到期未偿还的长期借款；

注 3：用于质押、抵押的资产详见附注七、45 所有权或使用权受到限制的资产。

26、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

公司债券	772,887,657.49	
合计	772,887,657.49	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
京投银泰股份有限公司2014年公司债券(简称“14京银债”)	779,000,000.00	2015-6-26	3年	771,827,000.00		771,827,000.00	19,361,884.93	1,060,657.49		772,887,657.49
合计	/	/	/	771,827,000.00		771,827,000.00	19,361,884.93	1,060,657.49		772,887,657.49

注：本期发行债券金额扣除了债券发行费用7,173,000.00元。

(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

□适用 √不适用

27、长期应付款

√适用 □不适用

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
出租车司机押金	2,815,000.00	2,735,000.00
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
人民防空工程使用费		5,246,360.00
合计	2,997,603.13	8,163,963.13

其他说明：

上述负债均无固定期限。

28、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

合计	39,780,000.00	39,780,000.00	/
----	---------------	---------------	---

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

2014年12月，本公司将持有的北京晨枫房地产开发有限公司（以下简称“晨枫公司”）51%股权转让给盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“盛丰博泰”），根据本公司与盛丰博泰签订的股权转让协议中对支付第三笔总交易价款时或有扣除事项的约定，在规定条件产生后本公司可能承担最高不超过39,780,000.00元的土地出让金；出于谨慎性原则，本公司对上述事项涉及最高土地出让金部分计提预计负债39,780,000.00元。

29、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	740,777,597.00						740,777,597.00

30、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	323,629,787.39			323,629,787.39
其他资本公积	4,151,586.40			4,151,586.40
合计	327,781,373.79			327,781,373.79

31、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,914,142.29	2,537,835.79		108,451,978.08
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	105,914,142.29	2,537,835.79		108,451,978.08

32、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	693,768,864.53	691,587,995.56
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	693,768,864.53	691,587,995.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	115,387,113.86	25,144,974.48
减：提取法定盈余公积	2,537,835.79	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		22,964,105.51
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	806,618,142.60	693,768,864.53

33、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55
其他业务	3,762,706.66	2,009,885.47	431,095.28	
合计	8,436,076,254.04	6,257,013,303.22	3,486,173,374.38	2,592,871,359.55

(2) 主营业务（分业务）

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
房地产行业	8,155,044,479.81	5,987,869,866.91	3,170,814,842.88	2,286,186,308.97
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	235,008,052.11	231,645,760.81
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	53,614,084.76	53,125,256.41
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26,305,299.35	21,914,033.36
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55

(3) 主营业务（分产品）

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
房地产销售	8,124,218,401.00	5,973,725,649.26	3,140,227,435.00	2,273,705,900.42
物业租赁	30,826,078.81	14,144,217.65	30,587,407.88	12,480,408.55
进出口贸易	208,730,938.51	205,308,352.27	235,008,052.11	231,645,760.81
国内贸易	45,040,435.87	44,504,038.43	53,614,084.76	53,125,256.41
旅游饮食服务及其他	23,497,693.19	17,321,160.14	26,305,299.35	21,914,033.36
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55

(4) 主营业务（分地区）

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
北京	8,000,053,497.39	5,816,811,681.88	3,153,527,899.30	2,283,317,903.25
宁波	298,927,267.99	275,068,600.96	332,214,379.80	309,553,456.30

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
无锡	133,332,782.00	163,123,134.91		
合计	8,432,313,547.38	6,255,003,417.75	3,485,742,279.10	2,592,871,359.55

(5) 主要房产项目销售收入结转情况

单位：元 币种：人民币

项目明细	本期发生额	结转面积（平方米）
鸿墅项目	133,332,782.00	17,001.18
新里程项目	1,541,972,637.00	70,295.37
琨御府项目	4,052,912,133.00	71,113.70
公园悦府项目	2,400,093,738.00	80,514.40

(6) 营业收入前五名情况

报告期内公司向前五名客户合计销售金额为 163,631,865.35 元，占公司销售总额的 1.94%。

34、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	423,533,808.11	172,855,615.81
城市维护建设税	25,705,938.87	10,703,970.74
教育费附加	21,182,966.65	8,652,160.31
土地增值税	111,670,773.33	111,250,056.98
水利基金	167,489.49	243,708.99
其他	36,218.96	82,165.82
合计	582,297,195.41	303,787,678.65

35、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及推广费	53,677,464.89	61,654,351.07
销售人员薪酬	12,689,386.87	10,973,224.90
房租水电供暖物业费	10,400,044.40	7,895,666.99
销售代理费	73,240,895.46	25,509,636.55
业务招待费	679,498.18	629,078.37
办公费	2,944,792.85	2,626,857.55
咨询费	967,056.00	1,031,782.00
差旅交通费	267,834.20	208,620.60
车辆使用费	546,965.37	493,775.50
折旧费及摊销费	1,442,098.31	95,851.14

其他	1,217,926.61	1,342,964.86
合计	158,073,963.14	112,461,809.53

36、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员薪酬	65,606,923.06	60,008,998.45
业务招待费	14,010,056.72	14,843,783.26
房租水电供暖物业费	6,231,556.44	6,851,357.22
折旧费及摊销费	9,613,590.53	9,531,275.02
费用性税金	7,671,176.94	3,258,306.47
中介服务费	8,600,863.05	8,332,327.63
办公费	7,193,930.19	6,507,545.27
会议费	2,233,188.67	2,392,588.17
车辆使用费	5,118,988.63	5,566,628.15
差旅交通费	2,870,633.24	3,596,241.95
其他	2,332,285.57	2,694,906.87
合计	131,483,193.04	123,583,958.46

37、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	222,146,549.63	316,163,071.25
利息收入	-102,543,494.38	-244,668,786.24
汇兑收益	-543,669.47	-158,487.75
手续费及其他	10,027,265.81	4,723,954.62
合计	129,086,651.59	76,059,751.88

38、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	67,337,010.62	97,331,104.39
二、存货跌价损失	156,505,982.31	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	223,842,992.93	97,331,104.39

其他说明：

本期坏账损失发生额中包含对鄂尔多斯项目公司委托贷款本息计提的减值 54,048,823.04 元。
本期存货跌价损失详见附注七、5 存货。

39、投资收益

√适用 □不适用

(1) 投资收益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	17,207,345.62	-87,766,012.84
处置长期股权投资产生的投资收益	5,626,291.04	223,194,682.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	22,833,636.66	135,428,669.83

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期较上期增减变动原因
上海礼兴酒店有限公司		-89,836,480.61	注 2
合计		-89,836,480.61	

注 1：上述仅列示投资收益占利润总额 5%以上的投资单位。

注 2：上海礼兴酒店有限公司按权益法核算后长期股权投资 2014 年 12 月 31 日余额已为零，本期上海礼兴酒店有限公司继续亏损，具体情况详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

单位：元 币种：人民币

被处置单位全称	本期发生额	上期发生额
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	5,626,291.04	
北京晨枫房地产开发有限公司		223,194,682.67
合计	5,626,291.04	223,194,682.67

40、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	204,336.75	85,532.54	204,336.75
其中：固定资产处置利得	204,336.75	85,532.54	204,336.75
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	47,647.01		47,647.01

政府补助	296,300.00	8,949,150.64	296,300.00
其他	581,062.54	300,335.19	581,062.54
合计	1,129,346.30	9,335,018.37	1,129,346.30

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
专项奖励	296,300.00	8,949,150.64	与收益相关
合计	296,300.00	8,949,150.64	/

本期政府补助明细如下：

单位：元 币种：人民币

提供补助方	批文及摘要	本期发生额	内容
北京市门头沟区旅游委员会	旅游委精神文明奖励费	10,000.00	货币
北京市海淀区重大建设项目推进办公室	固定资产投资任务完成奖励	100,000.00	货币
宁波市财政局	宁波市客运出租汽车改用天然气补助资金	174,600.00	货币
宁波市海曙区商务局	参展补贴	10,900.00	货币
宁波市东钱湖旅游度假区管委会	被征地人员就业扶持补贴	800.00	货币
合计		296,300.00	

41、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	38,607.87	261,885.91	38,607.87
其中：固定资产处置损失	38,607.87	261,885.91	38,607.87
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	200,000.00	300,000.00	200,000.00
盘亏损失		135,788.00	
资产报废、毁损损失	23,491.83		23,491.83
罚没及滞纳金支出	321,321.80	1,157,559.79	321,321.80
其他	370,876.60	10,633.58	370,876.60
合计	954,298.10	1,865,867.28	954,298.10

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	362,793,520.96	219,992,218.99
递延所得税费用	-1,226,455.63	-89,996,805.92

合计	361,567,065.33	129,995,413.07
----	----------------	----------------

(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	977,287,639.57
按法定/适用税率计算的所得税费用	244,321,909.89
子公司适用不同税率的影响	-24,489.96
调整以前期间所得税的影响	573,182.24
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	48,851,041.99
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	63,685,391.72
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	2,755,734.42
归属于合营企业和联营企业的损益	-4,301,836.41
其他	5,706,131.45
所得税费用	361,567,065.33

43、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	296,300.00	8,949,150.64
收往来款	40,186,259.09	111,885,470.56
代收代付客户契税及专项维修基金	67,711,921.62	913,146.81
收押金	4,247,250.43	6,614,176.50
利息收入	18,818,945.33	10,143,494.82
备用金等	886,360.68	2,490,503.90
合计	132,147,037.15	140,995,943.23

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	99,966,890.32	31,873,130.36
付押金保证金	2,960,935.46	6,224,479.37
付现费用	174,421,428.87	129,736,709.60
代付业主的各项费用	27,285,262.05	1,076,020.94
合计	304,634,516.70	168,910,340.27

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托理财	70,000,000.00	
收回拆借资金及利息	655,368,294.86	878,273,910.39
合计	725,368,294.86	878,273,910.39

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外拆借资金	19,542,023.25	97,549,485.10
购买委托理财产品	34,000,000.00	70,000,000.00
合计	53,542,023.25	167,549,485.10

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到拆借资金		530,000,000.00
质押存单解冻	19,000,000.00	23,000,000.00
合计	19,000,000.00	553,000,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆借资金	823,675,311.54	711,441,289.88
支付借款保证金		19,000,000.00
融资财务顾问费及手续费	18,759,283.94	11,174,412.36
合计	842,434,595.48	741,615,702.24

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	615,720,574.24	192,980,119.77
加：资产减值准备	223,842,992.93	97,331,104.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,911,431.74	18,074,927.67
无形资产摊销	1,522,339.56	1,353,672.51
长期待摊费用摊销	3,694,283.85	2,359,143.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,701,757.51	176,353.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	23,491.83	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	131,980,760.11	82,754,727.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,833,636.66	-135,428,669.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-81,516,204.08	-89,996,805.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	80,289,748.45	
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,521,039,352.96	-4,407,881,071.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	142,336,731.41	-9,590,246.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-133,365,854.12	4,431,434,813.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,498,944,254.71	183,568,068.87
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
减: 现金的期初余额	2,243,593,933.21	1,106,364,142.55
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-129,181,789.44	1,137,229,790.66

(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

	本期金额	上期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		238,280,723.01
其中: 北京晨枫房地产开发有限公司		238,280,723.01
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		1,052,300.43
其中: 北京晨枫房地产开发有限公司		1,052,300.43
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	142,988,160.00	106,106,684.07
其中: 北京晨枫房地产开发有限公司	142,988,160.00	
北京大正恒立建设工程有限公司		4,000,000.00
北京京泰祥和资产管理有限责任公司		102,106,684.07
处置子公司收到的现金净额	142,988,160.00	343,335,106.65

(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	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
其中: 库存现金	48,719.91	66,563.63
可随时用于支付的银行存款	2,014,360,419.22	2,243,257,481.49
可随时用于支付的其他货币资金	100,003,004.64	269,888.09
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,114,412,143.77	2,243,593,933.21
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

45、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	1,270,717.38	注 1
存货	7,365,085,190.28	注 2
固定资产	5,492,197.10	注 3
投资性房地产	158,988,498.48	注 4
长期股权投资	90,800,000.00	注 5
可供出售金融资产	48,000,000.00	注 6
合计	7,669,636,603.24	/

其他说明：

注 1：货币资金期末受限余额为 127.07 万元，系银行按揭保证金 102.02 万元、公务卡保证金 12.50 万元以及结汇保证金 12.55 万元。

注 2：存货期末受限余额为 736,508.52 万元。

(1) 本公司之子公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）以京丰国用（2013 出）第 00164 号和京丰国用（2013 出）第 00165 号土地使用权（账面价值为 132,777.31 万元）作为抵押物的一年内到期的长期借款余额为 103,232.46 万元。

(2) 本公司之子公司北京京投银泰尚德置业有限公司（以下简称“尚德置业”）以京昌国用（2013 出）第 00156 号土地使用权及在建项目（账面价值为 414,086.51 万元）作为抵押物的长期借款余额为 79,000.00 万元。

(3) 本公司之子公司北京京投兴业置业有限公司（以下简称“兴业置业”）以京海国用（2013 出）第 00276 号土地使用权中落地区 B-2、落地区 B-3、落地区 B-1 部分（账面价值为 189,644.70 万元）作为抵押物的长期借款余额为 50,000.00 万元。

注 3：固定资产期末受限账面价值为 549.22 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联房地产开发有限公司（以下简称“宁波华联”）以华联写字楼 10 层（账面价值为 215.16 万元）作为抵押物的短期借款余额 6,000.00 万元，详见注 4：（4）。

(2) 本公司之子公司宁波华联以恒泰大厦 6 层部分房产（账面价值为 334.06 万元）作为抵押物为本公司之子公司宁波银泰对外贸易有限公司（以下简称“外贸公司”）3,500.00 万元短期借款提供抵押担保，详见注 4：（2）。

注 4：投资性房地产期末受限账面价值 15,898.85 万元。

(1) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产宁波市恒泰大厦 1-4 层（账面价值为 5,169.36 万元）作为抵押物的长期借款余额为 12,250.00 万元，一年以内到期的长期借款余额为 1,200.00 万元。

(2) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 6、17 层（账面价值为 1,596.42 万元）以及注 3（2）所述固定资产作为抵押物为外贸公司 3,500.00 万元短期借款提供抵押担保。

(3) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 7 层（账面价值为 2,516.20 万元）作为抵押物的短期借款余额为 5,000.00 万元。

(4) 本公司以投资性房地产华联 2 号楼 8 层（账面价值为 2,290.09 万元）及本公司之子公司宁波华联以投资性房地产华联写字楼（11-40）、（11-41）（账面价值 435.64 万元）以及注 3（1）所述固定资产作为抵押物的短期借款余额为 6,000.00 万元。

(5) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 18-20 层（账面价值为 2,992.28 万元）作为抵押物为外贸公司 4,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

(6) 本公司之子公司宁波华联以投资性房地产恒泰大厦 5 层（账面价值为 898.86 万元）作为抵押物为外贸公司 4,000.00 万元短期借款提供抵押担保。

注 5：长期股权投资的受限余额 9,080.00 万元，其中合并抵消的对子公司的长期股权投资的金额为 9,080.00 万元。

(1) 本公司之子公司北京京投置地房地产有限公司（以下简称“京投置地”）以持有的京投银泰置业 50% 股权作为质押的一年内到期的长期借款余额为 46,700.00 万元。

(2) 本公司之子公司京投置地以持有的尚德置业 51% 股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 158,450.00 万元。

(3) 本公司之子公司京投置地以持有的兴业置业 51% 股权作为质押的一年以内到期的长期借款余额为 140,133.67 万元。

(4) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投兴平置业有限公司(以下简称“兴平置业”)51%股权作为质押的长期借款余额为 74,817.00 万元。

(5) 本公司之子公司京投置地以持有的北京京投瀛德置业有限公司(以下简称“瀛德置业”)51%股权作为质押的长期借款余额为 258,570.00 万元。

(6) 本公司以持有的上海礼兴酒店有限公司 27.50%的股权为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行 90,000.00 万元贷款提供担保质押,截至本报告期末贷款余额为 78,520.57 万元。

注 6: 可供出售金融资产的受限余额 4,800.00 万元。

本公司以持有的可供出售金融资产北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)(账面价值为 4,800.00 万元)作为质押的长期借款金额为 4,800.00 万元,截止报告日相关股权质押手续尚未办理完毕。

46、 外币货币性项目

适用 不适用

(1). 外币货币性项目:

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			140,479.10
其中: 美元	21,633.47	6.4936	140,479.10
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应收账款			20,335,205.62
其中: 美元	3,131,576.57	6.4936	20,335,205.62
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中: 美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

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

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

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

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：

公司本期新设：

（1）一级子公司京投科技（北京）有限公司，持股比例为 100%；

（2）二级子公司兴平置业，持股比例为 51%。

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	
1. 北京京投万科房地产开发有限公司（注 1）	北京	北京	房地产		80	设立
2. 北京京投银泰置业有限公司（注 2）	北京	北京	房地产		50	设立
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司（注 3）	北京	北京	房地产		51	设立
4. 北京京投兴业置业有限公司（注 3）	北京	北京	房地产		51	设立
5. 北京潭柘投资发展有限公司	北京	北京	房地产	100		设立
6. 北京山行者户外运动有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
7. 北京京西弘扬文化传媒有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
8. 北京嘉禾盛景农业发展有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
9. 宁波华联房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100		设立
10. 北京京投瀛德置业有限公司（注 3）	北京	北京	房地产		51	设立
11. 北京定都峰旅游开发有限公司	北京	北京	服务业		60	设立
12. 宁波银泰对外经济贸易有限公司	宁波	宁波	进出口	90	10	设立
13. 京投银泰（宁波）物业服务有限公司	宁波	宁波	服务业	100		设立
14. 宁波宁华出租汽车有限公司	宁波	宁波	客运		100	设立
15. 宁波银泰广告有限公司	宁波	宁波	服务业		100	设立
16. 北京华霖盛景园林绿化有限公司	北京	北京	服务业		100	设立
17. 北京京投置地房地产有限公司	北京	北京	房地产	100		收购
18. 慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	慈溪	房地产	100		收购
19. 无锡嘉仁花园酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理	100		收购
20. 无锡惠澄实业发展有限公司	无锡	无锡	房地产		100	收购
21. 北京京投兴平置地有限公司（注 4）	北京	北京	房地产		51	设立
22. 京投科技（北京）有限公司	北京	北京	服务业	100		设立

公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

注2：2011年9月京投置地、京投公司和北京万科三方共同签署并生效《郭公庄五期项目合作开发协议》（简称：合作开发协议）第四条约定：项目公司的注册资本为10,000万元，各方出资比例分别为：京投置地15%，京投公司35%，北京万科50%。在协议各方按照《联合投标协议》及合作开发协议约定履行出资义务（包括但不限于缴纳注册资本金、增资或提供股东借款）前提下，联合持股比例无论是否调整为合作持股比例，均不影响合作开发协议各方按照合作持股比例（京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%）分配项目公司利润。京投置地于2012年向北京万科支付股权收购资金3,500万元，2014年4月股权变更完成，变更后各方持股比例为京投置地50%、京投公司35%和北京万科15%。根据京投银泰置业公司章程规定，公司设董事会成员5人，其中京投置地提名3名董事，京投公司提名1名董事，北京万科提名1名董事，董事会决议须经不低于4/5董事通过。根据京投公司与京投置地签订的《股权托管协议》及《股权托管协议之补充协议》，京投公司将持有的京投银泰置业35%的股权托管给京投置地，京投公司提名的董事在京投银泰置业董事会的表决意见应与京投置地一致，故京投置地拥有京投银泰置业80%的表决权。

注3：2015年9月京投公司与京投置地分别就京投公司持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业的股权签订了《股权托管协议之补充协议》（在成立项目公司后双方签署《股权托管协议》，此后每年签署《股权托管协议之补充协议》）。上述协议约定京投公司将其持有的尚德置业、兴业置业、瀛德置业各49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有尚德置业、兴业置业、瀛德置业100%的表决权。

注4：兴平置业系2015年11月5日由京投置地和京投公司共同出资设立的项目公司。2015年11月京投公司与京投置地就京投公司持有的兴平置业的股权签订了《股权托管协议》。上述协议约定京投公司将其持有的兴平置业49%的股权托管给京投置地，托管股权全部权利中的占有权、使用权。故京投置地拥有兴平置业100%的表决权。

(2). 重要的非全资子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
1. 北京京投万科房地产开发有限公司	20%	2,691.31		9,498.34
2. 北京京投银泰置业有限公司	50%	-1,012.46		13,816.06
3. 北京京投银泰尚德置业有限公司	49%	13,772.35		23,062.75
4. 北京京投兴业置业有限公司	49%	35,088.48		34,788.98
5. 北京京投瀛德置业有限公司	49%	-415.15		559.96
6. 北京京投兴平置地有限公司	49%	-0.10		979.90

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京京投万科房地产开发有限公司	78,811.30	879.36	79,690.66	33,403.19	524.64	33,927.83	156,908.42	1,615.51	158,523.93	123,112.27		123,112.27
北京京投银泰置业有限公司	578,111.99	13,967.01	592,079.00	564,446.89		564,446.89	526,251.62	3,648.79	529,900.41	439,969.91	60,273.46	500,243.37
北京京投银泰尚德置业有限公司	480,348.65	390.95	480,739.60	346,643.79	87,028.97	433,672.76	587,517.72	413.31	587,931.03	418,971.03	150,000.00	568,971.03
北京京投兴业置业有限公司	543,054.49	2,889.69	545,944.18	424,946.26	50,000.00	474,946.26	701,946.89	4,807.15	706,754.04	707,365.25		707,365.25
北京京投瀛德置业有限公司	511,770.71	579.56	512,350.27	4,207.50	507,000.00	511,207.50	432,447.93	1.48	432,449.41	1,639.40	429,800.00	431,439.40
北京京投兴平置地有限公司	149,058.35	0.07	149,058.42	358.62	146,700.00	147,058.62						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京京投万科房地产开发有限公司	154,197.26	10,351.18	10,351.18	28,351.18	-134.74	-1,015.27	-1,015.27	26,605.60
北京京投银泰置业有限公司	-428.29	-2,024.92	-2,024.92	82,733.03	174,090.91	21,784.42	21,784.42	131,385.03
北京京投银泰尚德置业有限公司	240,009.37	28,106.83	28,106.83	183,456.07	140,066.58	17,342.47	17,342.47	102,385.93
北京京投兴业置业有限公司	405,291.21	71,609.14	71,609.14	211,431.08		-2,193.31	-2,193.31	186,274.66
北京京投瀛德置业有限公司		-847.24	-847.24	-34,150.99		-9.99	-9.99	-420,118.35
北京京投兴平置地有限公司		-0.20	-0.20	-146,002.43				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

无

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		本公司在被投资单位表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
一、合营企业							
1. 鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	房地产开发经营	49.00		49.00	权益法
二、联营企业							
1. 上海礼兴酒店有限公司(注)	上海	上海	建造、经营及管理宾馆, 物业管理	27.50		27.50	权益法
2. 北京京投阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发, 销售自行开发的商品房		49.00	49.00	权益法

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司
流动资产	1,119,048,177.91	1,117,840,691.36
其中: 现金和现金等价物	112,853.13	1,358,080.76
非流动资产	32,310.26	82,339.11
资产合计	1,119,080,488.17	1,117,923,030.47
流动负债	1,383,015,253.55	416,468,338.52
非流动负债		829,900,000.00
负债合计	1,383,015,253.55	1,246,368,338.52
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-263,934,765.38	-128,445,308.05
按持股比例计算的净资产份额	-129,328,035.04	-62,938,200.94
调整事项	-496,458.47	-496,458.47
--商誉		
--内部交易未实现利润	-496,458.47	-496,458.47
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	133,820,517.67	120,787,147.32
所得税费用		
净利润	-135,489,457.33	-122,631,040.46

终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-135,489,457.33	-122,631,040.46
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司	上海礼兴酒店有限公司	北京京投阳光房地产开发有限公司
流动资产	66,400,283.47	789,859,298.88	39,097,024.28	834,038,884.62
非流动资产	1,376,168,075.29	6,159,673.65	1,443,079,650.76	2,033,545.34
资产合计	1,442,568,358.76	796,018,972.53	1,482,176,675.04	836,072,429.96
流动负债	740,901,583.29	496,327,101.79	685,321,205.35	388,251,005.79
非流动负债	916,351,998.10		815,390,680.29	181,900,772.66
负债合计	1,657,253,581.39	496,327,101.79	1,500,711,885.64	570,151,778.45
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-214,685,222.63	299,691,870.74	-18,535,210.60	265,920,651.51
按持股比例计算的净资产份额	-118,076,872.45	146,849,016.66	-10,194,365.83	130,301,119.24
调整事项	-14,282,311.30	-5,945,234.11	-14,773,393.60	-8,807,927.05
--商誉				
--内部交易未实现利润	-14,282,311.30	-5,945,234.11	-14,773,393.60	-8,807,927.05
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值		140,903,782.55		121,493,192.19
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				

营业收入	203,850,618.46	674,460,270.00	182,110,884.11	283,240,594.00
净利润	-196,150,012.03	33,771,219.23	-210,520,735.84	3,863,029.69
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-196,150,012.03	33,771,219.23	-210,520,735.84	3,863,029.69
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

无

(5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
合营企业:			
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	63,434,659.41	66,389,834.10	129,824,493.51
小计	63,434,659.41	66,389,834.10	129,824,493.51
联营企业:			
上海礼兴酒店有限公司	24,967,759.43	107,391,424.32	132,359,183.75
小计	24,967,759.43	107,391,424.32	132,359,183.75
合计	88,402,418.84	173,781,258.42	262,183,677.26

(6). 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(7). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险及流动性风险。

1. 市场风险

(1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债有关。2015年12月31日，本公司84.49%的计息借款按固定利率计息，利率变动对净利润影响有限。

(2) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之子公司外贸公司以美元进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。2015年12月31日，资产或负债为美元余额情况详见附注七、46 外币货币性项目，但因外币资产、外币负债余额较小以及占本公司2015年12月31日的资产总额、负债总额的比例较小，该外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生的影响十分有限。

2. 信用风险

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

本公司的货币资金存放在信用评级较高的银行，故信用风险较低。

合并资产负债表中应收账款、其他应收款的账面价值正是本公司可能面临的最大信用风险。本公司对应收账款、其他应收款余额进行持续监控，以确保公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司因应收账款和其他应收账款产生的信用风险敞口量化数据详见附注七、2 及附注七、4。本报告期公司已对鄂尔多斯项目公司委托贷款计提的减值准备详见附注七、6 其他流动资产。

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

3. 流动风险

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

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

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			
	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	合计

项目	期末余额			
	1年以内(含1年)	1-3年(含3年)	3年以上	合计
短期借款	225,000,000.00			225,000,000.00
应付账款	1,125,436,124.71	2,876,311.42		1,128,312,436.13
应付利息	64,365,101.62			64,365,101.62
其他应付款	623,019,523.28	16,470,177.57	5,369,215.21	644,858,916.06
一年内到期的非流动负债	7,687,661,325.00			7,687,661,325.00
长期借款		8,108,500,000.00	140,500,000.00	8,249,000,000.00
长期应付款			8,163,963.13	8,163,963.13

十一、公允价值的披露

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市基础设施投资有限公司	北京	基础设施项目的投融资和资本运营	8,315,867.30	30.01	30.01

本企业的母公司情况的说明

北京市基础设施投资有限公司系国有独资公司，法定代表人为田振清。

本企业最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限公司	合营企业
上海礼兴酒店有限公司	联营企业
北京京投阳光房地产开发有限公司	联营企业

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
中国银泰投资有限公司	其他

北京银泰置业有限公司	其他
银泰百货宁波海曙有限公司	其他
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司	其他
北京基石创业投资基金（有限合伙）	其他
北京基石仲盈创业投资中心（有限合伙）	其他
北京京投轨道交通置业开发有限公司	母公司的全资子公司
北京地铁十号线投资有限责任公司	母公司的控股子公司
北京城建设计发展集团股份有限公司	其他

其他说明：

注：本公司控股股东京投公司持有北京城建设计发展集团股份有限公司股份 87,850,942 股，持股比例 6.90%，京投公司一名高级管理人员兼任该公司非执行董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2014 年修订）相关规定，该公司为本公司的关联法人。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京银泰置业有限公司	餐饮、会议、差旅费	164.51	132.31
上海礼兴酒店有限公司	餐饮、会议、差旅费	63.60	55.52
北京京投轨道交通置业开发有限公司	物业管理		105.96

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
银泰百货宁波海曙有限公司	物业管理	317.26	267.35

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本公司之子公司京投银泰（宁波）物业服务有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司（现更名为银泰百货宁波海曙有限公司）签订的《前期物业管理协议》，收取物业管理费，本报告期物业管理费为 317.26 万元。

另：关联方资金占用利息收支情况

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海礼兴酒店有限公司	利息收入	5,980.25	5,590.92
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	利息收入		10,938.72
北京京投阳光房地产开发有限公司	利息收入	1,511.59	1,390.67
北京市基础设施投资有限公司	利息支出	150,499.40	153,472.44

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

√适用 □不适用

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	托管资产情况	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	银泰置业35%股权	股权托管	2011年12月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴业置业49%股权	股权托管	2013年2月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	尚德置业49%股权	股权托管	2013年2月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	瀛德置业49%股权	股权托管	2014年10月	2016年8月		
北京市基础设施投资有限公司	北京京投置地房地产有限公司	兴平置业49%股权	股权托管	2015年11月	2016年8月		

关联托管/承包情况说明

详见第五节重要事项十三重大合同及其履行情况。

(3). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
银泰百货宁波海曙有限公司(注1)	华联2号楼部分楼层	2013-10-01	2016-10-01	市价/董事长	355.89	280.00
银泰百货宁波海曙有限公司(注2)	华联大厦裙楼11层<11-40>、<11-41>	2015-05-01	2018-4-30	市价/董事长	40.00	

本公司作为承租方：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京银泰置业有限公司(注3)	北京银泰中心	2009-11-01	2016-10-31	市价/董事会	336.11	306.88

关联租赁情况说明

注1：本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，租赁标的为宁波华联大厦地上主楼及裙楼7、8层（面积9,984.70平方米），租赁期限为2013年10月1日至2016年10月1日，年租金280万元，本报告期租金收入为280万元；同时，本公司与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，就本年度转让的投资性房地产华联大厦3层部分房产（面积344.32平方米）在转让之前按每平方米2.9元/天收取租金，本报告其租金收入75.89万元。

注2：2015年4月15日，本公司之子公司宁波华联与银泰百货宁波海曙有限公司签订房屋租赁合同，将宁波华联大厦裙楼11层<11-40>、<11-41>号出租（面积991.6平方米），租赁期限为2015年5月1日至2018年4月30日，年租金60万元，本报告期租金收入为40万元。

注3：2012年本公司与北京银泰置业有限公司续签《写字楼租赁合同》，租金为278,985.00元/月，租赁期限为2012年11月1日至2015年10月31日，每年10月为免租期；2015年10月本公司与其第二次续签《写字楼租赁合同》，租金为425,120.00元/每月，租赁期限为2015年11月1日至2016年10月31日，2015年度确认租赁费336.11万元。

(4). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	上海礼兴酒店有限公司（注1）	90,000.00	2014-9-25	2023-12-31	否
本公司	上海礼兴酒店有限公司（注2）	7,800.00	2015-12-10	2018-12-10	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司（注3）	5,000.00	2015-7-23	2020-7-23	否
本公司、宁波华联房地产开发有限公司	宁波银泰对外经济贸易有限公司（注4）	3,500.00	2013-3-13	2016-3-13	否

本公司作为被担保方

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司、宁波银泰对外经济贸易有限公司、宁波华联房地产开发有限公司（注5）	本公司	6,000.00	2015-6-15	2017-6-14	否
北京市基础设施投资有限公司（注6）	本公司	86,000.00	2015-06-26	2020-06-26	否

子公司之间担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京京投置地房地产有限公司（注7）	北京京投瀛德置业有限公司	350,000.00	2014-11-21	2017-11-21	否
北京京投置地房地产有限公司（注8）	北京京投银泰置业有限公司	50,000.00	2014-12-25	2016-12-25	否
北京京投置地房地产有限公司（注9）	北京京投兴平置业有限公司	180,000.00	2015-11-26	2018-11-25	否
宁波华联房地产开发有限公司（注10）	宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,000.00	2015-7-23	2018-7-22	否

关联担保情况说明

注1：本公司为联营企业上海礼兴在中国银行上海闸北支行90,000.00万元贷款提供担保，担保金额为90,000.00万元，合作方复地（集团）股份有限公司同意为本公司承担担保责任后向上海礼兴行使的追偿权中的20%的部分（最高本金余额为人民币18,000.00万元或等值美元）提供反担保，截至本报告期末贷款余额78,520.57万元，担保期限为2014年9月25日至2023年12月31日，同时本公司以上海礼兴27.5%股权为本笔贷款提供质押担保。

注2: 本公司为联营企业上海礼兴与上海地铁融资租赁有限公司7,800.00万元售后回租业务承担连带责任保证担保,担保期限为2015年12月10日至2018年12月10日。

注3: 本公司为全资子公司外贸公司向上海银行宁波海曙支行5,000.00万元借款提供连带责任保证担保,担保期限为2015年7月23日至2016年7月22日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产(恒泰大厦5层)为外贸公司向上海银行宁波海曙支行借款提供抵押担保,抵押期限为2015年7月23日至2020年7月23日。

注4: 本公司为全资子公司外贸公司在恒丰银行宁波分行3,500.00万元借款提供连带责任保证担保,担保期限为2013年3月13日至2016年3月13日。同时全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产(恒泰大厦6、17层)为外贸公司在恒丰银行宁波分行3,500.00万元借款提供抵押担保,抵押期限为2013年3月13日至2016年3月13日。

注5: 全资子公司外贸公司及宁波华联为本公司在招行宁波分行借款提供连带责任保证担保,同时本公司以华联2号楼8层及宁波华联以华联写字楼10层、11层房产为本公司在招行宁波分行借款提供抵押担保,借款金额为6,000.00万元,担保期间为2015年6月15日至2017年6月14日。

注6: 京投公司为本公司公开发行债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保,担保金额不超过人民币8.6亿元,担保期限不超过5年。2015年6月26日,公司公开发行债券(“14京银债”)77,900.00万元,债券期限为三年。

注7: 全资子公司京投置地为瀛德置业在交通银行北京海淀支行350,000.00万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末贷款余额为258,570.00万元,担保期限为2014年11月21日至2017年11月21日。

注8: 全资子公司京投置地为京投银泰置业在北京市保障性住房建设投资中心50,000.00万元委托贷款提供连带责任保证担保,截至本报告期末贷款余额为40,000万元,担保期限为2014年12月25日至2016年12月25日。

注9: 全资子公司京投置地以其持有的兴平置业51%股权为兴平置业向交通银行北京海淀支行180,000.00万元委托贷款提供质押担保,截至本报告期末贷款余额为74,817.00万元,担保期限为2015年11月26日至2018年11月25日,截止报告披露日相关股权质押手续已办理完毕。

注10: 全资子公司宁波华联以宁波市海曙区车轿街69号房产(恒泰大厦18-20层)为外贸公司向民生银行宁波分行4,000.00万元借款提供抵押担保,抵押期限为2015年7月23日至2018年7月22日。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市基础设施投资有限公司	61,200,000.00	2015-3-19	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	58,800,000.00	2015-3-19	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	71,910,000.00	2015-4-28	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	69,090,000.00	2015-4-28	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	5,100,000.00	2015-5-28	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	4,900,000.00	2015-5-28	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	147,900,000.00	2015-6-19	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	142,100,000.00	2015-6-19	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	77,010,000.00	2015-11-26	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	73,990,000.00	2015-11-26	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	30,600,000.00	2015-12-24	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	29,400,000.00	2015-12-24	2017-11-21	委托贷款,年利率10%
北京市基础设施投资有限公司	748,170,000.00	2015-11-26	2018-11-25	委托贷款,年利率8%
北京市基础设施投资有限公司	718,830,000.00	2015-11-26	2018-11-25	委托贷款,年利率8%
北京市基础设施投资有限公司	48,000,000.00	2015-7-30	2020-7-30	委托贷款,年利率5.9%

拆出				
上海礼兴酒店有限公司	14,264,405.44	2015-1-8	2016-1-7	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	51,333,333.00	2015-3-16	2017-3-15	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	25,000,000.00	2015-3-27	2017-3-15	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	177,550,732.12	2015-3-27	2017-3-15	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	14,981,467.24	2015-4-9	2017-3-15	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,082,441.00	2015-4-27	2017-3-15	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	39,459,998.43	2015-6-26	2016-6-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	2,900,000.00	2015-6-26	2016-6-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	51,550,000.00	2015-6-26	2017-3-15	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	5,906,382.01	2015-7-13	2016-6-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	8,014,260.91	2015-7-13	2016-6-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	10,146,666.66	2015-8-26	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	8,577,360.00	2015-9-17	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	188,701.92	2015-9-18	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	45,000,000.00	2015-9-24	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	1,095,000.00	2015-9-24	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	14,734,596.23	2015-9-24	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	11,519,021.63	2015-10-15	2016-8-25	委托贷款, 年利率 12%
上海礼兴酒店有限公司	6,171,000.00	2015-12-22	2016-12-21	委托贷款, 年利率 12%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	17,508,183.07	2015-1-20	2015-12-18	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	30,000,000.00	2015-1-21	2016-3-31	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	200,000.00	2015-2-15	2015-12-18	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2015-4-16	2015-12-18	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	4,000,000.00	2015-6-10	2015-12-18	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,150,000.00	2015-7-13	2015-12-18	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	13,500,000.00	2015-9-17	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	60,000,000.00	2015-9-17	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	60,000,000.00	2015-9-17	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	12,356,666.67	2015-9-17	2016-9-18	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,721,002.59	2015-9-18	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	300,000.00	2015-11-3	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	95,700,000.00	2015-12-16	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	91,430,000.00	2015-12-16	2016-9-16	委托贷款, 年利率 11%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州银泰奥特莱斯商业发展有限公司(注1)	北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%股权	7,028.00	
银泰百货宁波海曙有限公司(注2)	华联大厦商业用房344.32平米	354.59	

注1：2015年5月8日，公司九届一次董事会审议通过了《关于转让北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%股权暨关联交易的议案》，公司与杭州银泰签署《股权转让协议》，将持有北京京泰祥和资产管理有限责任公司20%的股权转让给杭州银泰，转让价格为7,028.00万元，本次股权转让完成之后，本公司不再持有该公司股权，该股权已完成工商变更登记。

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

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	837.53	571.12

(8). 其他关联交易

A、2012年12月14日、12月31日，公司八届九次董事会、2012年第六次临时股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金暨关联交易的议案》，同意本公司以有限合伙人的身份参与投资基石基金，投资的形式为以现金认缴该基金的出资额25,150.00万元，公司本年度收回投资款2,405.63万元。

B、2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于投资北京基石创业投资基金二期暨关联交易的议案》，公司以有限合伙人身份、以货币资金认缴出资方式参与投资北京基石仲盈创业投资中心(有限合伙)，公司出资额不超过12,000.00万元，本报告期支付出资额4,800.00万元。

C、本公司控股子公司兴业置业分别于2013年、2014年通过公开招标方式确定海淀区玉渊潭乡F1住宅混合公建、F2公建混合住宅（配建公共租赁住房）五标段、七标段、八标段三个标段的工程总承包，中标单位为北京城建集团有限责任公司（下称“城建集团”）。三个标段工程总承包合同金额总计71,158.00万元。依据城建集团下属公司北京城建设计发展集团股份有限公司（下称“城建设计集团”）改制上市相关批复文件，城建集团提出将原合同转让给城建设计集团，需兴业置业与城建集团、城建设计集团共同签署上述三个标段的《补充协议书-变更承包人协议书》（下称“补充协议”），工程承包人由城建集团变更为城建设计集团，除承包人变更外，原合同约定的其他权利义务未发生变化。城建设计集团为公司的关联法人。补充协议已于2015年6月25日签署。

D、2015年9月7日、9月23日，公司九届五次董事会、2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司拆除地铁10号线慈寿寺站A出入口支付补偿暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司之子公司北京地铁十号线投资有限责任公司（以下简称“十号线公司”）签署《地铁10号线慈寿寺站A出入口拆除工作相关事项的框架协议》，预计支付十号线公司拆迁补偿金额1,531.07万元，补偿费用包括拆除现状地铁设备设施费、地铁建设前期费用、地铁各项设计费、地铁财务费用等，本报告期尚未支付。

E、2015年9月7日、9月23日，公司九届五次董事会、2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于控股子公司与北京市基础设施投资有限公司签署地铁慈寿寺站连通、保护区内施工补偿协议暨关联交易的议案》，同意兴业置业与京投公司签署《琨御府项目与地铁慈寿寺站连通、保护区内施工补偿协议》，兴业置业需支付京投公司连通、施工补偿费用1,260.00万元，本报告期已付清。

F、2015年4月7日、4月29日，公司八届三十三次董事会、2014年度股东大会审议通过了《关于公司与北京市基础设施投资有限公司合作投资房地产项目暨关联交易的议案》，同意公司与京投公司合作投资房地产项目暨关联交易事项。2015年10月，公司第九届董事会第六次会议审议通过公司全资子公司京投置地联合大股东京投公司参与了北京市平谷区平谷镇、王辛庄镇PG00-0002-6011、6015地块F1住宅混合公建用地、6018地块F3其他类多功能用地、6013、6014地块A33基础教育用地国有建设用地使用权的竞买。2015年10月28日，京投置地、京投公司联合体收到了北京市土地整理储备中心的成交确认书，以人民币146,000.00万元的价格获得上述地块的使用权。京投置地、京投公司按照51%、49%的持股比例共同设立项目公司，负责上述地块的开发建设。

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京京投阳光房地产开发有限公司	61,614,284.32		218,310,115.65	
其他应收款	北京银泰置业有限公司	1,275,360.00		1,260,960.00	
其他应收款	上海礼兴酒店有限公司	5,180.97			
预付账款	北京银泰置业有限公司	517,120.00		278,985.00	

(2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	银泰百货宁波海曙有限公司	900,000.00	700,000.00
其他应付款	银泰百货宁波海曙有限公司	700,000.00	770,000.00
其他应付款	北京京泰祥和资产管理有限责任公司	6,161,153.99	
其他应付款	北京市基础设施投资有限公司		501,051,251.84
其他应付款	上海礼兴酒店有限公司		45,498.89

(3) 关联方债权债务往来补充表

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	1,095,901,935.80	246,459,912.55
其他流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	182,796,208.36	505,625,028.63
其他非流动资产（委托贷款）	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司		829,900,000.00
其他流动资产（委托贷款）减值准备	鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	138,433,359.67	84,384,536.63
其他非流动资产（委托贷款）	上海礼兴酒店有限公司	322,497,973.36	
一年内到期的非流动负债（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	6,643,336,700.00	9,973,500,000.00

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
长期借款（委托借款）	北京市基础设施投资有限公司	6,836,500,000.00	5,289,500,000.00
应付利息	北京市基础设施投资有限公司	40,535,608.36	47,848,909.49

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

截至2015年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

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：

A、截至2015年12月31日，本公司合并范围内各公司对外担保事项详见附注十二、5、（4）关联担保情况。

B、截至2015年12月31日，本公司向商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的余额为457,472.20万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

C、截至2015年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

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	96,301,087.61
经审议批准宣告发放的利润或股利	

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润 115,387,113.86 元，母公司报表实现净利润为 25,378,357.88 元，按照《公司章程》规定，提取 10%法定盈余公积金 2,537,835.79 元，加上年初未分配利润 540,871,963.50 元，公司期末可供股东分配的利润为 563,712,485.59 元。公司拟定 2015 年度利润分配预案为：以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 740,777,597 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税），共计派发 96,301,087.61 元，剩余未分配利润 467,411,397.98 元转入下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。本预案尚须提交公司股东大会审议批准。

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2016 年 1 月 6 日至 2016 年 2 月 2 日期间，京投公司通过上海证券交易所交易系统累计增持了本公司股份 7,361,910 股，占本公司总股本的 0.9938%，本次增持后，京投公司持有本公司股份 229,641,110 股，占本公司总股本的 31%。

(2) 2016 年 3 月 1 日，公司董事会九届九次会议审议通过《关于签署转让北京华安泰投资有限公司股权之〈补充协议〉的议案》，同意公司就转让北京华安泰投资有限公司 55%股权所涉及的相关协议约定的债权债务及违约责任问题与交易各方签署《补充协议》，约定收回北京华滨投资有限公司股权转让尾款 56,650,000.00 元、陵水骏晟房地产开发有限公司尚未归还的股东借款 92,183,240.14 元和北京骏晟汇通置业投资有限公司承担的违约金 12,990,663.19 元，商定的违约金预计增加公司下一报告期利润总额 12,990,663.19 元。公司已于 2016 年 3 月 4 日收到北京华滨投资有限公司支付的股权转让尾款 56,650,000.00 元；公司已于 2016 年 3 月 22 日收到陵水骏晟房地产开发有限公司偿还的股东借款 92,183,240.14 元，收到陵水骏晟房地产开发有限公司根据北京骏晟汇通置业投资有限公司的付款指令向本公司支付的 1,336,207.08 元，该笔款项为北京骏晟汇通置业投资有限公司应支付本公司的违约金的部分金额。

(3) 公司于 2016 年 1 月取得上海证券交易所《关于对京投银泰股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2016]7 号），获准以非公开发行方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行不超过 20 亿元人民币的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券分期发行，本期债券为第一期发行，债券名称为“京投银泰股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“16 京泰 01”，债券代码为“135318”。2016 年 3 月 22 日，完成认购缴款，一期发行规模为 10 亿元，债券期限为 3 年，票面年利率 5.24%，本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日：2017 年至 2019 年每年的 3 月 18 日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），上述募集资金净额已划入公司本次债券发行的募集资金专项账户。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

□适用 √不适用

2、债务重组

□适用 √不适用

3、资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息

√适用 □不适用

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

本公司以内部组织结构为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

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

本公司报告分部包括：

- ①房地产分部，销售开发产品、出租开发产品；
- ②外贸分部，进出口贸易及代理；
- ③其他分部，物业服务、广告代理、出租车运营等服务业。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	8,158,944,402.47	253,771,374.38	23,360,477.19		8,436,076,254.04
二、分部间交易收入	61,180,000.00		150,000.00	61,330,000.00	
三、对联营和合营企业的投资收益	17,207,345.62				17,207,345.62
四、资产减值损失	223,169,710.23	272,236.76	401,045.94		223,842,992.93
五、折旧费和摊销费	20,129,322.30	11,491.83	2,918,836.70	-68,404.32	23,128,055.15
六、利润总额	1,203,875,979.28	283,251.77	-3,528,438.98	223,343,152.50	977,287,639.57
七、所得税费用	367,724,294.17	56,543.56	217,959.77	6,431,732.17	361,567,065.33
八、净利润	836,151,685.11	226,708.21	-3,746,398.75	216,911,420.33	615,720,574.24
九、资产总额	30,687,248,543.82	164,116,507.20	59,748,435.43	3,334,664,486.00	27,576,449,000.45
十、负债总额	27,185,932,884.96	153,625,618.14	52,827,197.92	2,622,747,504.54	24,769,638,196.48

上期或期初	房地产分部	外贸分部	其他	分部间抵消	合计
一、对外交易收入	3,174,070,064.38	288,622,136.87	23,481,173.13		3,486,173,374.38
二、分部间交易收入			150,000.00	150,000.00	
三、对联营和合营企业的投资收益	-87,766,012.84				-87,766,012.84
四、资产减值损失	97,518,714.51	-95,635.03	-91,975.09		97,331,104.39
五、折旧费和摊销费	18,708,093.43	10,909.47	3,000,336.37	-68,404.32	21,787,743.59
六、利润总额	252,158,264.92	265,948.06	-3,512,123.04	-74,063,442.90	322,975,532.84
七、所得税费用	130,096,802.66	-63,198.94	328,500.97	366,691.62	129,995,413.07
八、净利润	122,061,462.26	329,147.00	-3,840,624.01	-74,430,134.52	192,980,119.77
九、资产总额	33,259,611,349.36	197,238,554.48	42,605,335.97	3,839,014,871.84	29,660,440,367.97
十、负债总额	30,463,547,375.61	186,974,373.63	29,137,699.71	3,190,709,310.71	27,488,950,138.24

7、其他

7.1 借款费用

- (1) 当期资本化的借款费用金额 1,528,326,074.15 元。
- (2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 9.33%。

7.2 外币折算

计入当期损益的汇兑收益是 543,669.47 元。

7.3 租赁

- (1) 经营租赁出租人租出资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期末余额	期初余额
房屋建筑物	223,869,961.41	205,030,092.11
合计	223,869,961.41	205,030,092.11

- (2) 经营租赁承租人最低租赁付款额情况

单位：元 币种：人民币

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	7,936,829.13
1 至 2 年（含 2 年）	3,857,940.21
2 至 3 年（含 3 年）	3,856,410.34
3 年以上	3,456,736.36
合计	19,107,916.04

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	782,953,758.87	100.00	25,528,291.28	3.26	757,425,467.59	1,259,585,447.01	100.00	25,795,800.04	2.05	1,233,789,646.97
其中：账龄组合	51,290,361.64	6.55	25,528,291.28	49.77	25,762,070.36	52,065,971.46	4.13	25,795,800.04	49.54	26,270,171.42
存在结算期的组合	371,635,538.89	47.47			371,635,538.89	1,020,720,798.62	81.04			1,020,720,798.62
关联方组合	360,027,858.34	45.98			360,027,858.34	186,798,676.93	14.83			186,798,676.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	782,953,758.87	/	25,528,291.28	/	757,425,467.59	1,259,585,447.01	/	25,795,800.04	/	1,233,789,646.97

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	141,300.00	7,065.00	5%
1 至 2 年	875.00	131.25	15%
2 至 3 年	176,661.00	35,332.20	20%
3 年以上	50,971,525.64	25,485,762.83	50%
合计	51,290,361.64	25,528,291.28	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)	计提理由
存在结算期组合	371,635,538.89			
关联方组合	360,027,858.34			
合计	731,663,397.23			

(1) 存在结算期的其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	坏账准备
盛丰博泰（深圳）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	163,452,238.37	
陵水骏晟房地产开发有限公司	92,183,240.14	
北京京投阳光房地产开发有限公司	57,969,519.41	
北京华滨投资有限公司	56,650,000.00	
其他	1,380,540.97	
合计	371,635,538.89	

(2) 合并范围内关联方其他应收款明细

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	期初余额
北京京投银泰置业有限公司	1,742,515.00	910,000.00
北京潭柘投资发展有限公司	335,773,524.80	
京投科技（北京）有限公司	19,800,000.00	

无锡惠澄实业发展有限公司	92,767.03	161,553.61
宁波银泰对外经济贸易有限公司	2,619,051.51	2,619,681.51
北京京投万科房地产开发有限公司		92,531,424.47
北京京投置地房地产有限公司		90,576,017.34
合计	360,027,858.34	186,798,676.93

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-267,508.76元;本期收回或转回坏账准备金额_____元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫费用	2,008,745.97	1,137,460.20
资金拆借(含利息)	576,564,901.26	910,318,505.34
股权转让款	151,975,440.00	294,963,600.00
意向金	50,000,000.00	50,000,000.00
其他	2,404,671.64	3,165,881.47
合计	782,953,758.87	1,259,585,447.01

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京潭栢投资发展有限公司	资金拆借本金及利息	335,773,524.80	1年以内	42.89	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借利息	7,016,519.21	1年以内	0.90	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	资金拆借本金	61,110,279.16	1-2年	7.81	
盛丰博泰(深圳)股权投资管理合伙企业(有限合伙)	股权转让款	95,325,440.00	1-2年	12.18	
陵水骏晟房地产开发有限公司	资金拆借本金及利息	92,183,240.14	3年以上	11.77	

北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借利息	6,965,423.50	1年以内	0.89	
北京京投阳光房地产开发有限公司	资金拆借利息	51,004,095.91	1-2年	6.51	
北京华滨投资有限公司	股权处置款	56,650,000.00	3年以上	7.24	
合计	/	706,028,522.72	/	90.19	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	686,778,761.56		686,778,761.56	686,578,761.56		686,578,761.56
对联营、合营企业投资				17,130,544.90		17,130,544.90
合计	686,778,761.56		686,778,761.56	703,709,306.46		703,709,306.46

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
无锡嘉仁花园酒店有限公司	203,233,743.91			203,233,743.91		
北京京投置地房地产有限公司	322,099,438.20			322,099,438.20		
北京潭柘投资发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
宁波华联房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
慈溪市住宅经营有限责任公司	81,745,579.45			81,745,579.45		
京投银泰（宁波）物业服务有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
京投科技（北京）有限公司		200,000.00		200,000.00		
合计	686,578,761.56	200,000.00		686,778,761.56		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司	14,700,000.00											
小计	14,700,000.00											
二、联营企业												
上海礼兴酒店有限公司	354,457,255.61											
北京京泰祥和资产管理有限责任公司	19,205,257.97	17,130,544.90		17,789,993.10	659,448.20							
小计	373,662,513.58	17,130,544.90		17,789,993.10	659,448.20							
合计	388,362,513.58	17,130,544.90		17,789,993.10	659,448.20							

3、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,042,296.39	4,997,254.50	7,827,097.08	4,902,075.23
其他业务	3,547,601.30	2,009,885.47	2,045.28	
合计	71,589,897.69	7,007,139.97	7,829,142.36	4,902,075.23

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	150,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	659,448.20	-89,658,897.39
处置长期股权投资产生的投资收益	52,490,006.90	147,508,207.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	203,149,455.10	57,849,310.29

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	6,958,808.69	主要系公司处置参股公司股权产生的收益
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）	296,300.00	主要系政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	27,406,013.00	收取参股公司及被处置公司协议借款资金占用费
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	59,802,486.09	收取参股公司委托贷款利息
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-286,980.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-23,544,156.78	
少数股东权益影响额	-81,732.96	
合计	70,550,737.36	

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	5.99	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.33	0.06	0.06

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	(二)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	(三)报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：田振清

董事会批准报送日期：2016 年 4 月 26 日