

京能置业股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01940244 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3-4
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7-8
5、 资产负债表	9-10
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13-14
9、 财务报表附注	15-85

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01940244 号

京能置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的京能置业股份有限公司（以下简称“京能置业公司”）的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了京能置业股份有限公司 2016 年 12 月 31 日合并及公司财务状况以及 2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	1,111,697,763.35	1,637,322,679.48
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	六、2	597,424.70	202,572.65
预付款项	六、3	86,564,199.96	83,764,199.96
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	15,999,413.03	333,534,045.46
存货	六、5	3,060,219,739.66	2,810,047,871.66
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	六、6	13,354,376.72	17,475,036.61
流动资产合计		4,288,432,917.42	4,882,346,405.82
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	12,174,080.00	13,193,120.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	239,301,366.72	249,361,328.93
投资性房地产	六、9	174,518,472.47	87,369,684.50
固定资产	六、10	15,722,266.21	15,694,006.14
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	六、11	1,145,944.28	1,167,222.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、12	59,373,388.10	55,084,099.37
其他非流动资产	六、13	310,151,810.00	
非流动资产合计		812,387,327.78	421,869,461.10
资产总计		5,100,820,245.20	5,304,215,866.92

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表 (续)

2016年12月31日

编制单位: 京能置业股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	六、14	150,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、15	192,588,975.77	121,276,531.15
预收款项	六、16	467,503,414.66	482,835,765.48
应付职工薪酬	六、17	32,772,406.58	27,998,338.19
应交税费	六、18	57,344,297.58	105,575,983.25
应付利息	六、19	31,366,430.54	13,464,623.62
应付股利	六、20	97,658,559.05	98,447,232.97
其他应付款	六、21	243,535,131.20	180,704,486.89
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、22	200,000,000.00	700,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,472,769,215.38	1,731,102,961.55
非流动负债:			
长期借款	六、23	800,000,000.00	1,400,000,000.00
应付债券	六、24	800,000,000.00	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	六、25		99,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,198,213.04	2,452,973.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,602,198,213.04	1,501,452,973.04
负债合计		3,074,967,428.42	3,232,555,934.59
股东权益:			
股本	六、26	452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、27	132,152,332.55	132,152,332.55
减: 库存股			
其他综合收益	六、28	19,205,261.53	19,969,541.53
专项储备			
盈余公积	六、29	80,337,484.44	59,865,949.27
一般风险准备			
未分配利润	六、30	853,512,630.48	836,911,279.15
归属于母公司股东权益合计		1,538,087,709.00	1,501,779,102.50
少数股东权益		487,765,107.78	569,880,829.83
股东权益合计		2,025,852,816.78	2,071,659,932.33
负债和股东权益总计		5,100,820,245.20	5,304,215,866.92

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

印

萍黎
印建军郝
印建

合并利润表

2016年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		762,230,941.33	829,720,901.98
其中：营业收入	六、31	762,230,941.33	829,720,901.98
二、营业总成本		634,309,260.66	666,488,096.19
其中：营业成本	六、31	363,260,961.47	402,288,076.86
税金及附加	六、32	151,154,696.26	166,349,336.32
销售费用	六、33	53,468,648.37	27,279,158.99
管理费用	六、34	53,426,658.85	51,425,346.55
财务费用	六、35	12,028,433.97	18,213,597.60
资产减值损失	六、36	969,861.74	932,579.87
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）	六、37	-9,476,202.48	17,820,201.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,059,962.21	-11,623,997.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		118,445,478.19	181,053,007.50
加：营业外收入	六、38	307,437.45	
其中：非流动资产处置利得		8,000.00	
减：营业外支出	六、39	1,127,086.59	5,194,804.14
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		117,625,829.05	175,858,203.36
减：所得税费用	六、40	39,611,064.60	38,475,582.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		78,014,764.45	137,382,620.73
归属于母公司股东的净利润		46,130,486.50	78,553,970.48
少数股东损益		31,884,277.95	58,828,650.25
六、其他综合收益的税后净额	六、41	-764,280.00	-1,482,240.00
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-764,280.00	-1,482,240.00
（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		-764,280.00	-1,482,240.00
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		-764,280.00	-1,482,240.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
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		77,250,484.45	135,900,380.73
归属于母公司股东的综合收益总额		45,366,206.50	77,071,730.48
归属于少数股东的综合收益总额		31,884,277.95	58,828,650.25
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.10	0.17
（二）稀释每股收益		0.10	0.17

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2016年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		847,077,465.83	1,040,124,602.32
收到的税费返还			6,119.10
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	51,171,479.57	24,788,361.79
经营活动现金流入小计		898,248,945.40	1,064,919,083.21
购买商品、接受劳务支付的现金		525,786,439.06	192,446,546.59
支付给职工以及为职工支付的现金		49,171,497.00	45,337,747.52
支付的各项税费		282,968,254.74	907,884,491.53
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	105,474,033.34	144,297,860.85
经营活动现金流出小计		963,400,224.14	1,289,966,646.49
经营活动产生的现金流量净额		-65,151,278.74	-225,047,563.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		586,720.00	576,148.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			27,274,674.35
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		594,720.00	27,850,822.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,537,906.38	4,721,318.80
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,537,906.38	4,721,318.80
投资活动产生的现金流量净额		-943,186.38	23,129,503.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		650,000,000.00	1,500,000,000.00
发行债券收到的现金		800,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,450,000,000.00	1,500,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,699,800,000.00	1,600,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		235,724,281.59	253,646,634.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		114,000,000.00	76,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、42	3,194,800.00	13,092,833.32
筹资活动现金流出小计		1,938,719,081.59	1,866,939,468.10
筹资活动产生的现金流量净额		-488,719,081.59	-366,939,468.10
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	六、43	-554,813,546.71	-568,857,527.41
加：期初现金及现金等价物余额	六、43	1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
六、期末现金及现金等价物余额	六、43	1,082,509,132.77	1,637,322,679.48

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱炎印

主管会计工作负责人：

萍黎印建

会计机构负责人：

军郝印建

2016年度

金额单位: 人民币元

归属于母公司股东的股东权益													本年数
项 目	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	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		19,969,541.53		59,865,949.27		836,911,279.15	569,880,829.83	2,071,659,932.33
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、本年初余额	452,880,000.00				132,152,332.55		19,969,541.53		59,865,949.27		836,911,279.15	569,880,829.83	2,071,659,932.33
三、本期间变动金额（减少以“-”号填列）							-764,280.00		20,471,535.17		16,601,351.33	-82,115,722.05	-45,807,115.55
（一）综合收益总额							-764,280.00				46,130,486.50	31,884,277.95	77,250,484.45
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配									20,471,535.17		-29,529,135.17	-114,000,000.00	-123,057,600.00
1、提取盈余公积									20,471,535.17		-20,471,535.17		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-9,057,600.00	-114,000,000.00	-123,057,600.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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、本年年末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		19,205,261.53		80,337,484.44		853,512,630.48	487,765,107.78	2,025,852,816.78

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表 (续)

2016年度

金额单位: 人民币元

上年数														
归属于母公司股东的股东权益														
项 目	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	少数股东权益	股东权益合计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		21,451,781.53		47,115,318.87		780,165,539.07	587,307,160.93	2,021,072,132.95	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	452,880,000.00				132,152,332.55		21,451,781.53		47,115,318.87		780,165,539.07	587,307,160.93	2,021,072,132.95	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,482,240.00		12,750,630.40		56,745,740.08	-17,426,331.10	50,587,799.38	
（一）综合收益总额							-1,482,240.00				78,553,970.48	58,828,650.25	135,900,380.73	
（二）股东投入和减少资本														
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积									12,750,630.40		-21,808,230.40	-76,000,000.00	-85,057,600.00	
2、提取一般风险准备									12,750,630.40		-12,750,630.40			
3、对股东的分配											-9,057,600.00	-76,000,000.00	-85,057,600.00	
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他												-254,981.35	-254,981.35	
四、本年年末余额	452,880,000.00				132,152,332.55		19,969,541.53		59,865,949.27		836,911,279.15	569,880,829.83	2,071,659,932.33	

载于第15页至第85页的财务报表附注是本报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

印 朱

萍 黎 印 建

军 郝 印 建

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		82,483,265.72	251,828,640.18
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	十六、1	4,487,000.00	3,150,000.00
预付款项			
应收利息		92,636,895.84	88,315,361.11
应收股利		186,000,000.00	
其他应收款	十六、2	634,126,284.10	633,617,975.62
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,237,000,000.00	1,507,000,000.00
流动资产合计		2,236,733,445.66	2,483,911,976.91
非流动资产：			
可供出售金融资产		12,174,080.00	13,193,120.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	555,225,730.50	565,285,692.71
投资性房地产			
固定资产		16,584.72	50,286.07
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,031,398.17	1,085,952.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,366,734.15	3,349,809.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		571,814,527.54	582,964,860.49
资产总计		2,808,547,973.20	3,066,876,837.40

(转下页)

资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位: 京能置业股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		150,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		5,495,577.82	4,677,931.05
应交税费		2,958,332.43	3,678,313.18
应付利息		21,121,597.22	15,875,712.51
应付股利		1,356,552.45	1,345,226.37
其他应付款		757,501,951.36	766,024,404.07
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			700,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		938,434,011.28	1,492,401,587.18
非流动负债:			
长期借款			600,000,000.00
应付债券		800,000,000.00	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			99,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,198,213.04	2,452,973.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		802,198,213.04	701,452,973.04
负债合计		1,740,632,224.32	2,193,854,560.22
股东权益:			
股本		452,880,000.00	452,880,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		68,990,623.14	68,990,623.14
减: 库存股			
其他综合收益		19,205,261.53	19,969,541.53
专项储备			
盈余公积		80,337,484.44	59,865,949.27
一般风险准备			
未分配利润		446,502,379.77	271,316,163.24
股东权益合计		1,067,915,748.88	873,022,277.18
负债和股东权益总计		2,808,547,973.20	3,066,876,837.40

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

朱炎印

萍黎印建

军郝印建

利润表

2016年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十六、4	7,086,343.23	10,500,000.00
减：营业成本	十六、4		
税金及附加		713,433.97	3,645,119.34
销售费用			
管理费用		9,027,402.93	7,753,457.19
财务费用		84,172,102.40	118,141,442.26
资产减值损失		67,699.20	-1,702,214.49
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）	十六、5	291,595,008.22	246,232,518.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,059,962.21	-11,623,997.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		204,700,712.95	128,894,713.94
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		2,286.05	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		204,698,426.90	128,894,713.94
减：所得税费用		-16,924.80	1,388,409.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		204,715,351.70	127,506,303.97
五、其他综合收益的税后净额		-764,280.00	-1,482,240.00
（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		-764,280.00	-1,482,240.00
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		-764,280.00	-1,482,240.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		203,951,071.70	126,024,063.97

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱炎印

主管会计工作负责人：

11

萍黎印建

会计机构负责人：

军郝印建

现金流量表

2016年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		5,760,000.00	5,950,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		206,534,089.59	104,982,934.83
经营活动现金流入小计		212,294,089.59	110,932,934.83
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,090,004.93	4,464,568.97
支付的各项税费		7,927,847.39	5,401,989.41
支付其他与经营活动有关的现金		208,008,183.20	65,510,876.28
经营活动现金流出小计		220,026,035.52	75,377,434.66
经营活动产生的现金流量净额		-7,731,945.93	35,555,500.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,197,000,000.00	597,000,000.00
取得投资收益收到的现金		114,690,435.27	178,542,509.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,311,690,435.27	806,456,138.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		78,000.00	484,700.00
投资支付的现金		927,000,000.00	897,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		927,078,000.00	897,484,700.00
投资活动产生的现金流量净额		384,612,435.27	-91,028,561.29
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		150,000,000.00	700,000,000.00
发行债券收到的现金		800,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		950,000,000.00	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,399,800,000.00	1,300,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,120,181.63	138,060,648.69
支付其他与筹资活动有关的现金		2,694,800.00	
筹资活动现金流出小计		1,496,614,981.63	1,438,260,648.69
筹资活动产生的现金流量净额		-546,614,981.63	-738,260,648.69
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		-169,734,492.29	-793,733,709.81
加：期初现金及现金等价物余额		251,828,640.18	1,045,562,349.99
六、期末现金及现金等价物余额		82,094,147.89	251,828,640.18

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表 2016年度

编制单位：京能置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数					
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股
		优先股	永续债	其他		
一、上年年末余额	452,880,000.00				68,990,623.14	
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	452,880,000.00				68,990,623.14	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额					19,969,541.53	
（二）股东投入和减少资本					-764,280.00	
1、股东投入的普通股					-764,280.00	
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入股东权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积					20,471,535.17	
2、提取一般风险准备					20,471,535.17	
3、对股东的分配						
4、其他						
（四）股东权益内部结转						
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、本年年末余额	452,880,000.00				68,990,623.14	
					19,205,261.53	
					80,337,484.44	
						446,502,379.77
						1,067,915,748.88

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

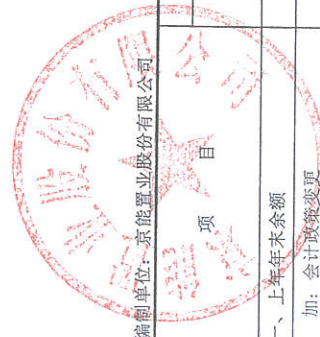
主管会计工作负责人

会计机构负责人

印炎

萍黎 印建

军郝 印建



股东权益变动表 (续)
2016年度

项 目	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		21,451,781.53		47,115,318.87		165,618,089.67	756,055,813.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	452,880,000.00				68,990,623.14		21,451,781.53		47,115,318.87		165,618,089.67	756,055,813.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,482,240.00		12,750,630.40		105,698,073.57	116,966,463.97
（一）综合收益总额							-1,482,240.00				127,506,303.97	126,024,063.97
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积									12,750,630.40		-21,808,230.40	-9,057,600.00
2、提取一般风险准备									12,750,630.40		-12,750,630.40	
3、对股东的分配											-9,057,600.00	-9,057,600.00
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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、本年年末余额	452,880,000.00				68,990,623.14		19,969,541.53		59,865,949.27		271,316,163.24	873,022,277.18

金额单位：人民币元

上年数

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

载于第15页至第85页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

萍黎印建

军郝印建

京能置业股份有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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

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

2001 年 7 月天创公司以其控股子公司“北京天创世缘房地产开发有限公司”(以下简称“天创世缘”) 85%的股权与贵华旅业所持有的控股子公司(共 9 家)和非控股公司(共 4 家)之股权进行重大资产置换, 具体包括贵华旅业所持有的贵州华联商厦有限责任公司 87.79%股权、贵州华联酒店有限责任公司 94.57%股权、贵州华联民族贸易有限责任公司 90%股权、贵州华联汽车贸易有限责任公司 80%股权、贵阳亚飞汽车(贵州华联)连锁有限公司 95%股权、贵州华联国际旅行社有限责任公司 93.33%股权、贵州华联广告有限公司 100%股权、上海贵浦实业开发公司 96.4%股权、上海贵浦蜡染制品公司 93%股权、贵州汉方实业股份有限公司 2%股权、华联饭店联合发展有限公司

5.26%股权、贵州富邦投资有限公司 16.67%股权及贵州旅华房地产开发有限责任公司 10%股权。经公司 2000 年度股东大会审议批准并经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、上海证券交易所、贵州省工商行政管理局核准,公司法定中文名称于 2001 年 8 月 16 日从“贵州华联旅业(公司)股份有限公司”变更为“天创置业股份有限公司”,股票简称变更为“天创置业”。

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

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

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

2005 年 2 月,公司由贵阳市迁至北京市,在北京市工商行政管理局注册登记,营业执照号为 1100001797774,公司住所为北京市西城区复兴门南大街 2 号甲天银大厦 A 西 8 层。

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

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

经中国证监会《关于核准北京天创置业股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]51 号文)的核准,公司于 2007 年 3 月向京能公司、绍兴裕隆工贸有限公司、浙江天圣控股有限公司、上海华询资产管理有限公司、陕西工业技术研究院、无锡市宝联投资有限公司定向发行了 6,000 万股股份,每股面值 1 元,认购价格 7.00 元/股,其中京能公司认购 3,900 万股,其他机构投资者认购 2,100 万股,共募集资金 42,000 万元,本次非公开发行股票后公司总股本由 12,870 万元增加至 18,870 万元。

2007 年 4 月,公司 2006 年度股东大会审议通过了公司每 10 股送 5 股派发现金股

利 0.60 元(含税)的利润分配方案,该方案于 2007 年 5 月底实施完毕,公司总股本由 18,870 万元增加至 28,305 万元。

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

2016 年 4 月,公司法定代表人变更为朱炎;公司完成了对原营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”的工商登记手续,公司营业执照统一社会信用代码为 91110000214406620R。

本财务报表业经本公司董事会于 2017 年 4 月 20 日决议批准报出。

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 8 户,

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

详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

本公司及各子公司主要从事房地产开发经营。

二、财务报表的编制基础

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

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2016

年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事房地产开发。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对存货、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、11 “存货”、四、25 “收入” 各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、31 “重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

本公司及其他公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年且不固定，故以 12 个月作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一

方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被

购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会

计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13 “长期股权投资” 或本附注四、9 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）② “权益法核算的长期股权投资” 中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

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

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没

有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

期末成本为其初始取得成本。

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

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

（3）金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

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

(6) 金融负债的终止确认

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将应收账款金额为人民币 500 万元以上,包括 500 万元;其他应收款金额为人民币 100 万元以上,包括 100 万元的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该

等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄分析法组合	根据不同账龄的应收款项进行分组
关联方应收款项	根据企业是否存在关联方关系

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄分析法组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方应收款项	

a. 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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,下同)	0	0
1-2 年	5	5
2-3 年	15	15
3-4 年	25	25
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

关联方应收款项账龄 1 年以内不计提, 1 年以上按 2%计提坏账准备。

11、存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时,采用加权平均法确定其实际成本。

(1) 维修基金核算方法

①北京市

2008 年 2 月 1 日之前公司维修基金核算办法执行北京市房地产管理局"关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知"的规定,公司按房价总额的 2%代为收取维修基金,在办理过户手续时上交房地产管理部门。根据北京市建设委员会发布的《北京市关于住宅专项维修资金交存标准的通知》(京建物[2008]393 号)的规定,公司自

2008 年 2 月 1 日起签订商品住宅买卖合同（包括其他转让协议）的，首期住宅专项维修资金的交存标准如下：多层（六层及六层以下）为 100 元/建筑平方米；高层（六层以上）为 200 元/建筑平方米。

②宁夏银川市

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

③天津市

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

④大连市

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

（2）质量保证金核算方法

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

12、划分为持有待售资产

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

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

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的

确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”

的,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、5、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的

其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

14、投资性房地产

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

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

后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

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

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

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

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资

产使用寿命内计提折旧,无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变则作为会计估计变更处理。

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

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

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

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

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

19、长期待摊费用

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

20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提

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

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

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

22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

(1) 亏损合同

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

(2) 重组义务

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

23、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

本公积。

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具,同时符合以下条件的,作为权益工具:

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方,或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务;

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

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

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

②出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

③出租物业收入确认方法

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

④其他业务收入确认方法

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

26、政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期

收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

28、租赁

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

本公司本年度无应披露的其他重要的会计政策和会计估计。

30、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本年度无应披露会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司本年度无应披露会计估计变更事项。

31、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的

可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(3) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(4) 折旧和摊销

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 所得税

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

递延所得税产生影响。

(7) 土地增值税

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

(8) 预计负债

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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、6%、5%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
房产税	依据房产计税原值1.2%或租金收入12%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	房地产开发业务在项目开发阶段按预收款预缴,项目达到土地增值税清算条件时按开发项目清算汇缴。
其他税项	按国家具体规定计缴。

本公司从事委托贷款及服务业务的收入;子公司北京天创世缘房地产开发有限公司、宁夏京能房地产开发有限公司、天津海航东海岸发展有限公司、从事房地产销售业务的收入;北京国电房地产开发有限公司从事物业租赁业务的收入,原先按 5%税率计缴营业税。根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)等文件规定:自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税,委托贷款及服务业务的收入,税率为 6%。房地产销售业务的收入,由于销售项目为老项目,采用简易征收办法,税率为 5%。从事物业租赁业务的收入,由于子公司北京国电房地产开发有限公司系小规模纳税人,税率为 3%。

2、税收优惠及批文

本公司无税收优惠。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2016 年 1 月 1 日，“年末”指 2016 年 12 月 31 日，“上年”指 2015 年度，“本年”指 2016 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	22,239.45	98,407.45
银行存款	1,110,512,655.48	1,636,648,123.61
其他货币资金	1,162,868.42	576,148.42
合 计	1,111,697,763.35	1,637,322,679.48
其中：存放在境外的款项总额		

注：本公司不存在存放在境外的款项，年末银行存款中受限资金 29,188,630.58 元，详见“附注六、44 所有权或使用权受限的资产”。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,042,064.20	100.00	1,444,639.50	70.74	597,424.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	2,042,064.20		1,444,639.50		597,424.70

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,585,162.20	100.00	1,382,589.55	87.22	202,572.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	1,585,162.20		1,382,589.55		202,572.65

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	458,612.00		
1 至 2 年			
2 至 3 年	22,372.00	3,355.80	15.00
3 至 4 年			
4 至 5 年	239,593.00	119,796.50	50.00
5 年以上	1,321,487.20	1,321,487.20	100.00
合 计	2,042,064.20	1,444,639.50	

(续)

账 龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年	24,082.00	1,204.10	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	239,593.00	59,898.25	25.00
4 至 5 年			
5 年以上	1,321,487.20	1,321,487.20	100.00
合 计	1,585,162.20	1,382,589.55	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 62,049.95 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本年无实际核销的大额应收账款情况

(4) 应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
北京惠和佳物业管理有限公司	非关联方	252,000.00	1 年以内	12.34
购房人 1	非关联方	617,683.01	5 年以上	30.25
购房人 2	非关联方	250,000.00	5 年以上	12.24
购房人 3	非关联方	99,493.00	5 年以上	4.87
购房人 4	非关联方	68,822.00	5 年以上	3.37
合计		1,287,998.01		63.07

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,800,000.00	3.23		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	83,764,199.96	96.77	83,764,199.96	100.00
合 计	86,564,199.96	—	83,764,199.96	—

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
天津市滨海燃气有限公司	非关联方	2,800,000.00	1 年以内	未结算的工程款
中交天航港湾建设工程有限公司	非关联方	83,764,126.96	3 年以上	未结算的工程款
合计		86,564,126.96		

(3) 截止至 2016 年 12 月 31 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 预付款项的说明:

截至 2016 年 12 月 31 日超过一年的预付账款期末余额 83,764,126.96 元, 为预付给代政府建设的主题公园施工单位中交天航港湾建设工程有限公司的未结算工程款。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	19,269,048.01	100.00	3,269,634.98	16.97	15,999,413.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	19,269,048.01		3,269,634.98		15,999,413.03

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	336,039,897.65	100.00	2,505,852.19	0.75	333,534,045.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	336,039,897.65		2,505,852.19		333,534,045.46

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	125,847.28		
1 至 2 年	13,189,325.24	659,466.26	5.00
2 至 3 年	1,281,701.66	192,255.25	15.00
3 至 4 年	2,794,784.86	698,696.22	25.00
4 至 5 年	316,343.45	158,171.73	50.00
5 年以上	1,561,045.52	1,561,045.52	100.00
合 计	19,269,048.01	3,269,634.98	

(续)

账 龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	327,470,229.12		
1 至 2 年	2,107,003.43	105,350.18	5.00
2 至 3 年	3,968,669.06	595,300.34	15.00
3 至 4 年	918,392.50	229,598.13	25.00
4 至 5 年			
5 年以上	1,575,603.54	1,575,603.54	100.00
合 计	336,039,897.65	2,505,852.19	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 763,782.79 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收土地出让金		291,200,000.00
应收契税		18,951,810.00
农民工工资保证金	12,464,000.00	12,964,000.00
代收代垫费用	4,681,889.59	7,424,318.50
往来款	846,228.77	4,112,752.28
定金	854,980.87	854,980.87
预付电费	250,000.00	280,000.00
押金	170,800.00	176,700.00
其他	1,148.78	75,336.00
合 计	19,269,048.01	336,039,897.65

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
银川市兴庆区财政局	农民工工资保证金	12,464,000.00	1-2 年	64.68	623,200.00
宁夏电力公司银川供电局	预付电费	250,000.00	5 年以上	1.30	250,000.00
长城物业银川分公司	往来款	164,277.30	1-2 年、 4-5 年	0.85	37,125.93

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
个人	往来款	44,995.45	1 年以内、 1-2 年	0.23	722.85
个人	租房押金	30,000.00	4-5 年	0.16	15,000.00
合 计		12,953,272.75	—	67.22	926,048.78

5、存货

(1) 存货明细情况

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,584,766,854.46	428,761,278.86		2,584,766,854.46
开发产品	485,243,284.68	36,376,007.90	9,790,399.48	475,452,885.20
合 计	3,070,010,139.14	465,137,286.76	9,790,399.48	3,060,219,739.66

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,877,735,923.22	314,395,572.42		1,877,735,923.22
开发产品	942,102,347.92	62,399,211.12	9,790,399.48	932,311,948.44
合 计	2,819,838,271.14	376,794,783.54	9,790,399.48	2,810,047,871.66

注：存货开发成本中本年利息资本化金额为114,365,706.44元。

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (单位：亿元)	年初余额	年末余额
海语城	2011	2017	25.00	635,757,138.85	912,035,573.04
京能·天下川三期	2015	2019	25.00	596,267,389.54	1,008,192,845.71
京能·阳光港湾			18.26	645,711,394.83	664,538,435.71
合 计			68.26	1,877,735,923.22	2,584,766,854.46

注：大连京能阳光港湾项目2016年6月收到当地政府函件，因地块位置规划变化，正在与政府协商解决方案。暂停开发期间借款费用停止资本化，本公司聘请评估公司对土地价值进行评估，评估基准日2016年12月31日，评估价值高于账面价值。

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天创科技大厦	2004-10	9,790,399.48			9,790,399.48
四合上院 1 号楼车库	2010-12	3,819,714.07			3,819,714.07
四合上院 2、3 号楼	2011-11	65,480,290.17	-1,102,925.77	53,714,741.13	10,662,623.27
四合上院 4、5 号楼	2013-11	241,355,038.88	-3,531,864.63	198,543,264.24	39,279,910.01
天创世缘大厦	2001-04	3,797,987.35		3,084,817.86	713,169.49
京能·天下川一期	2011-06	64,838,682.08		12,785,403.90	52,053,278.18
京能·天下川二期	2013-10	528,745,545.38	-5,059,573.52	178,025,979.93	345,659,991.93
国典华园	2006-09	5,075,337.85			5,075,337.85
国典华园一期地下车库	2006-09	19,199,352.66		1,010,492.26	18,188,860.40
合 计		942,102,347.92	-9,694,363.92	447,164,699.32	485,243,284.68

(4) 本公司年末无周转房

(5) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
开发成本					
开发产品	9,790,399.48				9,790,399.48
合 计	9,790,399.48				9,790,399.48

(6) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
开发成本			
开发产品	可变现净值		

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴土地增值税	4,592,219.52	1,909,968.38
预缴营业税	2,138,556.19	3,136,294.99
预缴增值税	3,186,555.85	
预缴城市维护建设税	1,210,689.65	217,654.30
预缴教育费附加	1,493,353.20	747,870.17
预缴企业所得税		10,782,714.11

项 目	年末余额	年初余额
预缴地方教育费附加及其他	733,002.31	606,931.46
预缴个人所得税		73,603.20
合 计	13,354,376.72	17,475,036.61

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：						
其中：按公允价值计量的	12,074,080.00		12,074,080.00	13,093,120.00		13,093,120.00
按成本计量的	100,000.00		100,000.00	100,000.00		100,000.00
合 计	12,174,080.00		12,174,080.00	13,193,120.00		13,193,120.00

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	3,281,227.86		3,281,227.86
公允价值	12,074,080.00		12,074,080.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	8,792,852.14		8,792,852.14
已计提减值金额			

注：本公司持有光大银行股票 3,088,000 股，本期未进行增减变动，期初光大银行股票市值 4.24 元/股，期末市值 3.91 元/股。

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
北京翰达金晟置业有限公司	100,000.00			100,000.00					1.00	
合计	100,000.00			100,000.00					—	

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
北京天汇成房地产开发有限公司	36,149,254.95					
京能天阶（北京）投资有限公司	213,212,073.98			-10,059,962.21		
合 计	249,361,328.93			-10,059,962.21		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末 余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
北京天汇成房地产开发有限公司				36,149,254.95	
京能天阶（北京）投资有限公司				203,152,111.77	
合 计				239,301,366.72	

9、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	98,567,751.94	98,567,751.94
2、本年增加金额	106,459,480.72	106,459,480.72
(1) 存货转入	106,459,480.72	106,459,480.72
3、本年减少金额	14,412,886.38	14,412,886.38
(1) 处置	14,412,886.38	14,412,886.38
4、年末余额	190,614,346.28	190,614,346.28
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	5,255,481.23	5,255,481.23
2、本年增加金额	5,363,823.03	5,363,823.03
(1) 计提或摊销	5,363,823.03	5,363,823.03
3、本年减少金额	466,016.66	466,016.66
(1) 处置	466,016.66	466,016.66
4、年末余额	10,153,287.60	10,153,287.60
三、减值准备		
1、年初余额	5,942,586.21	5,942,586.21
2、本年增加金额		

项目	房屋、建筑物	合计
3、本年减少金额		
4、年末余额	5,942,586.21	5,942,586.21
四、账面价值		
1、年末账面价值	174,518,472.47	174,518,472.47
2、年初账面价值	87,369,684.50	87,369,684.50

(4) 房地产转换情况

①于 2016 年度内, 本公司将账面价值为 106,459,480.72 元的存货改为出租, 自改变用途之日起, 转换为投资性房地产核算。

②于 2016 年度内, 本公司处置了账面价值 13,946,869.72 元(原价 14,412,886.38 元)的投资性房地产, 处置收益为 30,960,751.23 元。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	17,867,895.53	4,715,855.98	1,075,116.30	923,140.10	24,582,007.91
2、本年增加金额		654,466.68	401,003.00	360,459.00	1,415,928.68
(1) 购置		654,466.68	401,003.00	360,459.00	1,415,928.68
(2) 在建工程转入					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	17,867,895.53	5,370,322.66	1,476,119.30	1,283,599.10	25,997,936.59
二、累计折旧					
1、年初余额	4,438,898.66	3,278,021.64	586,491.38	584,590.09	8,888,001.77
2、本年增加金额	495,883.08	557,035.31	186,225.51	148,524.71	1,387,668.61
(1) 计提	495,883.08	557,035.31	186,225.51	148,524.71	1,387,668.61
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	4,934,781.74	3,835,056.95	772,716.89	733,114.80	10,275,670.38
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	其他	合计
四、账面价值					
1、年末账面价值	12,933,113.79	1,535,265.71	703,402.41	550,484.30	15,722,266.21
2、年初账面价值	13,428,996.87	1,437,834.34	488,624.92	338,550.01	15,694,006.14

(2) 本公司无暂时闲置的固定资产

(3) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产

(4) 本公司无通过经营租赁租出的固定资产

(5) 本公司无未办妥产权证书的固定资产

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	1,529,543.52	1,529,543.52
2、本年增加金额	114,646.67	114,646.67
(1) 购置	114,646.67	114,646.67
3、本年减少金额		
4、年末余额	1,644,190.19	1,644,190.19
二、累计摊销		
1、年初余额	362,321.36	362,321.36
2、本年增加金额	135,924.55	135,924.55
(1) 计提	135,924.55	135,924.55
3、本年减少金额		
4、年末余额	498,245.91	498,245.91
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	1,145,944.28	1,145,944.28
2、年初账面价值	1,167,222.16	1,167,222.16

12、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 递延所得税资产明细**

项 目	年末余额		年初余额	
	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	17,506,234.76	4,376,558.69	15,785,497.47	3,946,374.37
预交企业所得税	71,239,244.36	17,809,811.09	79,521,509.72	19,880,377.43
预提费用	227,751.76	56,937.94	939,007.76	234,751.94
抵销内部未实现利润	148,520,321.52	37,130,080.38	124,090,382.53	31,022,595.63
合 计	237,493,552.40	59,373,388.10	220,336,397.48	55,084,099.37

(2) 递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	8,792,852.14	2,198,213.04	9,811,892.14	2,452,973.04
合 计	8,792,852.14	2,198,213.04	9,811,892.14	2,452,973.04

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	155,322,392.07	162,749,044.75
合 计	155,322,392.07	162,749,044.75

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2016 年		15,383,577.15	
2017 年	1,803,066.25	1,803,066.25	
2018 年	9,043,958.87	9,043,958.87	
2019 年	99,367,845.73	106,580,008.38	
2020 年	29,938,434.10	29,938,434.10	
2021 年	15,169,087.12		
合 计	155,322,392.07	162,749,044.75	

13、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
土地款	291,200,000.00	
契税	18,951,810.00	
合 计	310,151,810.00	

注：2015年子公司天津海航东海岸发展有限公司与天津东疆保税港区管理委员会建设交通和环境市容局签订了《国有土地使用权有偿收回协议书》，约定回收价款为 29,120.00 万元，已缴的费用可向所缴纳部门申请退还。截至2016年12月31日，尚未收到款项。

14、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	150,000,000.00	
合 计	150,000,000.00	

注：关联方借款，详见“附注十一、5、关联方交易情况”。

15、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	192,492,957.77	121,276,531.15
其他	96,018.00	
合 计	192,588,975.77	121,276,531.15

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
北京建谊建筑工程有限公司	13,664,138.48	未结算工程款
中国新兴建设开发总公司	11,020,000.00	未结算工程款
中国新兴建设开发总公司银川分公司	9,711,998.00	未结算工程款
浙江万达建设集团有限公司	8,791,790.00	未结算工程款
北京门窗发展有限公司	792,985.00	未结算工程款
合 计	43,980,911.48	未结算工程款

16、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
预收房款	466,753,414.66	482,835,765.48
预收租金	750,000.00	
合 计	467,503,414.66	482,835,765.48

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

项目	金额	未结转的原因
预收房款	27,288,085.50	未达到收入确认条件
合 计	27,288,085.50	

(3) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
京能天下川一期	18,716,865.00	11,680,853.14	2011 年 6 月	25.41%
京能天下川二期	74,095,417.41	86,686,499.92	2013 年 10 月	23.27%
京能天下川三期		180,232,290.01	2018 年 5 月	15.95%
四合上院	390,023,483.07	76,926,013.59	2013 年	75.63%
海语城一期		111,227,758.00	2017 年	33.46%
合 计	482,835,765.48	466,753,414.66		

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	26,604,983.37	52,926,646.35	48,672,743.88	30,858,885.84
二、离职后福利-设定提存计划	1,393,354.82	6,479,505.57	5,959,339.65	1,913,520.74
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	27,998,338.19	59,406,151.92	54,632,083.53	32,772,406.58

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,320,933.00	36,441,000.00	34,189,023.77	18,572,909.23
2、职工福利费		2,652,232.42	2,652,232.42	
3、社会保险费	7,524,758.46	3,813,669.54	2,874,217.78	8,464,210.22
其中：医疗保险费	7,442,142.39	3,516,619.75	2,602,018.22	8,356,743.92
工伤保险费	12,537.96	126,505.75	103,400.71	35,643.00
生育保险费	70,078.11	170,544.04	168,798.85	71,823.30
4、住房公积金	156,864.99	3,939,052.60	3,616,048.60	479,868.99
5、工会经费和职工教育经费	2,532,426.92	1,514,310.07	871,567.59	3,175,169.40
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期职工薪酬	70,000.00	4,566,381.72	4,469,653.72	166,728.00
合 计	26,604,983.37	52,926,646.35	48,672,743.88	30,858,885.84

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	1,119,577.04	4,173,610.31	4,146,519.47	1,146,667.88
2、失业保险费	14,146.48	190,322.69	191,406.99	13,062.18
3、企业年金缴费	259,631.30	2,115,572.57	1,621,413.19	753,790.68
合 计	1,393,354.82	6,479,505.57	5,959,339.65	1,913,520.74

18、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	5,246,878.51	
营业税	57,022.37	3,363,233.80
印花税	104,623.67	49,107.38
土地增值税	13,590,913.59	82,343,850.79
土地使用税	401,450.86	342,257.40
企业所得税	37,225,900.38	18,498,675.04
教育费附加	37,518.73	166,484.75
个人所得税	227,105.02	109,966.36
房产税	50,055.16	19,327.06
地方教育费附加	5,643.48	5,327.31
城市维护建设税	397,185.81	677,753.36
合 计	57,344,297.58	105,575,983.25

19、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,519,833.32	4,739,623.62
企业债券利息	20,922,222.22	
短期借款应付利息	8,924,375.00	8,725,000.00
合 计	31,366,430.54	13,464,623.62

重要的已逾期未支付的利息情况

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

20、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
有限售条件的流通股份	1,356,552.45	1,345,226.37
天创科技发展有限公司		800,000.00
北京能源集团有限责任公司	96,302,006.60	96,302,006.60
合 计	97,658,559.05	98,447,232.97

21、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
往来款	153,510,235.47	157,353,642.81
代收费用	9,701,310.43	22,195,251.46
其他	239,797.59	628,423.58
保证金、认购金、押金	477051.58	390,484.08
工程款	53,690.76	53,690.76
房差款	53,035.37	53,035.37
退房款	79,500,010.00	
奖励返还		29,958.83
合 计	243,535,131.20	180,704,486.89

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
大连阳光世界发展有限公司	45,000,000.00	延长归还期
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	延长归还期
康因投资控股有限公司	34,331,779.35	延长归还期
天津通合投资有限公司	23,932,377.61	延长归还期
合 计	146,605,933.79	

22、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、23）	200,000,000.00	700,000,000.00
1 年内到期的长期应付款（附注六、25）		800,000.00
合 计	200,000,000.00	700,800,000.00

23、长期借款**(1) 长期借款情况**

项 目	年末余额	年初余额
保证借款		700,000,000.00
信用借款	1,000,000,000.00	1,400,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、22）	200,000,000.00	700,000,000.00
合 计	800,000,000.00	1,400,000,000.00

(2) 年末长期借款情况

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末余额	年初余额
					本币金额	本币金额
京能集团财务有限公司	2015-3-3	2018-3-2	浮动	CNY	300,000,000.00	300,000,000.00
京能集团财务有限公司	2015-3-3	2018-3-2	浮动	CNY		200,000,000.00
上海国际信托有限公司	2013-11-1	2016-10-31	9.00	CNY		700,000,000.00
京能集团财务有限公司	2015-7-24	2018-7-23	浮动	CNY		600,000,000.00
京能集团财务有限公司	2016-4-20	2019-4-19	浮动	CNY	500,000,000.00	
北京能源集团有限责任公司	2015-6-16	2017-6-15	5.87	CNY	200,000,000.00	300,000,000.00
合 计					1,000,000,000.00	2,100,000,000.00

24、应付债券**(1) 应付债券**

项 目	年末余额	年初余额
中期票据	800,000,000.00	
合 计	800,000,000.00	

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
中期票据	800,000,000.00	2016.4.7	3 年	800,000,000.00	
合 计	800,000,000.00			800,000,000.00	

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
中期票据	800,000,000.00				800,000,000.00
合 计	800,000,000.00				800,000,000.00

25、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
融资租赁款		99,800,000.00
减：一年内到期部分（附注六、22）		800,000.00
合 计		99,000,000.00

26、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额	
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		
有限售条件股份	566,304.00						566,304.00	0.13%
无限售条件股份	452,313,696.00						452,313,696.00	99.87%
股份总数	452,880,000.00						452,880,000.00	100.00%

27、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	89,374,811.02			89,374,811.02
其他资本公积	42,777,521.53			42,777,521.53
合 计	132,152,332.55			132,152,332.55

28、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益：							
可供出售金融资产公允价值变动损益	19,969,541.53	-1,019,040.00		-254,760.00	-764,280.00		19,205,261.53
其他综合收益合计	19,969,541.53	-1,019,040.00		-254,760.00	-764,280.00		19,205,261.53

注：本期可供出售金融资产公允价值减少1,019,040.00元，导致其他综合收益减少764,280.00元，递延所得税负债减少254,760.00元。

29、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	59,865,949.27	20,471,535.17		80,337,484.44
合 计	59,865,949.27	20,471,535.17		80,337,484.44

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

30、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	836,911,279.15	780,165,539.07
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	836,911,279.15	780,165,539.07
加：本年归属于母公司股东的净利润	46,130,486.50	78,553,970.48
减：提取法定盈余公积	20,471,535.17	12,750,630.40
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	9,057,600.00	9,057,600.00
年末未分配利润	853,512,630.48	836,911,279.15

本公司于 2016 年 4 月 13 日召开的 2015 年度股东大会批准（公告文件编号：2016-004），确定分配方案，以公司总股本 45,288.00 万股为基数，向全体股东每 10 股派现 0.20 元（含税），合计 9,057,600.00 元。其中向北京能源集团有限责任公司分派股利 4,099,672.90 元。

31、营业收入和营业成本**（1）营业收入、营业成本**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	711,500,386.49	339,694,726.34	824,883,200.00	395,948,694.99
其他业务	50,730,554.84	23,566,235.13	4,837,701.98	6,339,381.87
合 计	762,230,941.33	363,260,961.47	829,720,901.98	402,288,076.86

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	711,500,386.49	339,694,726.34	824,883,200.00	395,948,694.99
合 计	711,500,386.49	339,694,726.34	824,883,200.00	395,948,694.99

(3) 主营业务 (分产品)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
四合上院	446,914,788.76	148,883,342.51	561,271,649.00	199,049,001.07
京能天下川	264,585,597.73	190,811,383.83	263,611,551.00	196,899,693.92
合 计	711,500,386.49	339,694,726.34	824,883,200.00	395,948,694.99

(4) 主营业务 (分地区)

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	446,914,788.76	148,883,342.51	561,271,649.00	199,049,001.07
宁夏银川地区	264,585,597.73	190,811,383.83	263,611,551.00	196,899,693.92
合 计	711,500,386.49	339,694,726.34	824,883,200.00	395,948,694.99

(5) 前五名客户的营业收入情况

期 间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2016 年	80,672,234.00	10.58
2015 年	83,362,085.00	10.05
2014 年	71,224,771.00	3.76

32、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	30,506,927.51	46,476,969.62
城市维护建设税	2,793,550.07	3,253,387.89
教育费附加	1,430,268.41	1,723,012.08
土地增值税	112,236,891.95	114,295,130.29
其他	572,005.75	600,836.44
房产税	1,413,635.59	
土地使用税	1,843,648.48	
车船使用税	7,010.00	
印花税	350,758.50	
合 计	151,154,696.26	166,349,336.32

33、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	4,217,076.14	4,825,035.04
物业费	2,569,659.69	3,809,746.89

项 目	本年发生额	上年发生额
销售代理费	18,316,719.00	3,259,570.00
中介服务费	1,662,192.00	2,351,675.84
业务宣传费	14,345,374.46	1,458,639.00
广告费		7,114,383.00
装修费	7,271,909.79	756,330.00
办公费	633,961.16	296,291.39
印刷费		240,164.00
业务招待费	71,334.48	79,966.81
备案费		77,601.60
供暖费	2,998,522.47	
其他	1,381,899.18	3,009,755.42
合 计	53,468,648.37	27,279,158.99

34、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	39,290,187.52	32,734,723.56
中介机构服务费	3,127,540.89	5,521,867.00
税费	1,985,046.44	4,219,604.04
交通费	2,662,279.41	2,271,995.45
水电及物业管理费	873,890.60	1,226,397.32
折旧费	1,040,049.09	848,183.56
差旅费	93,930.23	484,439.10
住房补贴	539,299.00	442,944.00
办公费	1,139,229.67	396,412.80
业务招待费	172,314.68	390,340.63
其他	2,502,891.32	2,888,439.09
合 计	53,426,658.85	51,425,346.55

35、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	15,414,108.15	33,219,051.32
减：利息收入	6,293,287.53	15,086,342.87
手续费	2,907,613.35	80,889.15
合 计	12,028,433.97	18,213,597.60

36、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	969,861.74	932,579.87
合 计	969,861.74	932,579.87

37、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,059,962.21	-11,623,997.92
处置长期股权投资产生的投资收益		28,868,051.21
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	583,759.73	576,148.42
合 计	-9,476,202.48	17,820,201.71

38、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	8,000.00		8,000.00
其中：固定资产处置利得	8,000.00		8,000.00
无形资产处置利得			
违约赔偿收入	59,700.00		59,700.00
其他	239,737.45		239,737.45
合 计	307,437.45		307,437.45

注：其他项目中为无法支付的应付款项236,785.00元；购房款尾1.78元；施工罚款200.00元，税费返还2,750.67元。

39、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	10,000.00	10,000.00	10,000.00
税收滞纳金	2,479.61	1,318,334.81	2,479.61
违约金	500,000.00		500,000.00
其他	614,606.98	3,866,469.33	614,606.98
合 计	1,127,086.59	5,194,804.14	1,127,086.59

注：其他项目中为房差款30,990.98元及房屋维修赔偿款583,616.00元。

40、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	43,900,353.33	47,836,931.10
递延所得税费用	-4,289,288.73	-9,361,348.47
合 计	39,611,064.60	38,475,582.63

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	117,625,829.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	29,406,457.26
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	5,553,262.32
非应税收入的影响	-687.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	859,760.91
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	3,792,271.78
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	39,611,064.60

41、其他综合收益

详见“附注六、28、其他综合收益”。

42、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	30,698,598.54	3,547,522.73
利息收入	6,293,287.53	15,086,342.87
代收代付款项	13,410,323.35	5,344,150.98
备用金	35,473.70	33,774.00
其他	733,796.45	776,571.21
合 计	51,171,479.57	24,788,361.79

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	65,524,098.32	102,696,308.51
广告费	10,972,173.80	7,277,832.30

项 目	本年发生额	上年发生额
代付款项	9,260,838.39	16,524,564.30
中介机构费	13,552,223.99	5,950,065.53
日常费用	4,626,347.42	8,544,030.23
其他	1,538,351.42	3,305,059.98
合 计	105,474,033.34	144,297,860.85

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
委贷及债券手续费	3,194,800.00	697,000.00
其他		12,395,833.32
合 计	3,194,800.00	13,092,833.32

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	78,014,764.45	137,382,620.73
加：资产减值准备	969,861.74	932,579.87
固定资产折旧和投资性房地产折旧	6,751,491.64	2,835,325.03
无形资产摊销	135,924.55	57,600.66
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-8,000.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	18,321,721.5	33,219,051.32
投资损失（收益以“-”号填列）	9,476,202.48	-17,820,201.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,289,288.73	-9,361,348.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-494,080.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-43,759,567.22	606,295,113.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	314,339,780.38	-320,942,146.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-445,104,169.53	-657,152,077.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-65,151,278.74	-225,047,563.28

补充资料	本年金额	上年金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,082,509,132.77	1,637,322,679.48
减：现金的期初余额	1,637,322,679.48	2,206,180,206.89
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	-554,813,546.71	-568,857,527.41

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,082,509,132.77	1,637,322,679.48
其中：库存现金	22,239.45	98,407.45
可随时用于支付的银行存款	1,081,324,024.90	1,636,648,123.61
可随时用于支付的其他货币资金	1,162,868.42	576,148.42
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,082,509,132.77	1,637,322,679.48
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		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

44、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	29,188,630.58	按揭保证金、借款监管资金
合 计	29,188,630.58	

七、合并范围的变更

本年合并范围未发生变更。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
京能(北京)物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理	100.00		投资设立
北京天创维嘉房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	51.00		投资设立
宁夏京能房地产开发有限公司	银川市	银川市	房地产开发	70.00		投资设立
北京天创世缘房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	62.00		投资设立
大连京能阳光房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发	51.00		投资设立
北京国电房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
北京安泰达房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	76.00		非同一控制下企业合并
天津海航东海岸发展有限公司	天津市	天津市	房地产开发	60.00		非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
宁夏京能房地产开发有限公司	30.00	6,150,034.13		104,329,012.62
北京天创世缘房地产开发有限公司	38.00	43,602,105.12	114,000,000.00	297,677,115.95
大连京能阳光房地产开发有限公司	49.00	-38,644,362.92		10,350,455.26
天津海航东海岸发展有限公司	40.00	-4,906,552.07		11,052,632.78
北京国电房地产开发有限公司	10.00	-1,165,114.44		10,805,162.58

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
宁夏京能房地产开发有限公司	1,695,968,007.96	11,007,505.66	1,706,975,513.62	559,212,138.21	800,000,000.00	1,359,212,138.21
北京天创世缘房地产开发有限公司	1,140,669,031.33	96,202,704.18	1,236,871,735.51	453,510,904.05		453,510,904.05
大连京能阳光房地产开发有限公司	711,169,716.22	444,236.14	711,613,952.36	460,490,574.27	230,000,000.00	690,490,574.27
天津海航东海岸发展有限公司	1,243,265,437.73	315,703,025.97	1,558,968,463.70	834,336,881.75	697,000,000.00	1,531,336,881.75
北京国电房地产开发有限公司	136,638,328.71	91,756,002.52	228,394,331.23	120,342,705.48		120,342,705.48

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
宁夏京能房地产开发有限公司	1,587,423,127.40	6,038,373.93	1,593,461,501.33	466,198,239.70	800,000,000.00	1,266,198,239.70
北京天创世缘房地产开发有限公司	2,123,463,400.12	18,138,018.10	2,141,601,418.22	572,982,968.66	600,000,000.00	1,172,982,968.66
大连京能阳光房地产开发有限公司	741,645,858.86	592,258.54	742,238,117.40	332,248,692.54	310,000,000.00	642,248,692.54
天津海航东海岸发展有限公司	1,397,367,124.82	374,190.73	1,397,741,315.55	1,357,843,353.43		1,357,843,353.43
北京国电房地产开发有限公司	145,170,110.80	94,283,255.80	239,453,366.60	119,750,596.41		119,750,596.41

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现 金流量
宁夏京能房地产开发有限公司	264,571,809.73	20,500,113.78	20,500,113.78	266,338,931.12	263,611,551.00	19,028,885.76	19,028,885.76	158,777,179.04
北京天创世缘房地产开发有限公司	494,334,794.67	114,742,381.90	114,742,381.90	16,256,790.02	598,053,475.85	156,607,793.07	156,607,793.07	-144,263,625.12
大连京能阳光房地产开发有限公司		-78,866,046.77	-78,866,046.77	-5,047,342.74				-5,005,702.12
天津海航东海岸发展有限公司		-12,266,380.17	-12,266,380.17	-100,861,551.57		-6,990,399.99	-6,990,399.99	-155,503,006.02
北京国电房地产开发有限公司	2,987,489.97	-11,651,144.44	-11,651,144.44	-8,130,179.02	2,782,950.00	-9,216,655.55	-9,216,655.55	38,348,349.52

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
京能天阶(北京)投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发	31.00		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	京能天阶（北京）投资有限公司	京能天阶（北京）投资有限公司
流动资产	856,913,148.21	1,082,622,358.56
非流动资产	226,740,938.81	258,068,312.82
资产合计	1,083,654,087.02	1,340,690,671.38
流动负债	416,373,187.76	640,861,071.39
非流动负债		
负债合计	416,373,187.76	640,861,071.39
少数股东权益	11,951,506.44	12,048,716.16
归属于母公司股东权益	655,329,392.82	687,780,883.83
按持股比例计算的净资产份额	203,152,111.77	213,212,073.98
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	21,854,909.89	18,226,104.64
净利润	-32,451,491.01	-37,496,270.03
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-32,451,491.01	-37,496,270.03
本年度收到的来自联营企业的股利		

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：北京天汇成房地产开发有限公司		
投资账面价值合计	36,149,254.95	36,149,254.95
下列各项按持股比例计算的合计数		-154.21
—净利润		-154.21
—其他综合收益		
—综合收益总额		

(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无。

(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。

九、与金融工具相关的风险

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

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

风险管理目标和政策

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

1、市场风险

(1) 利率风险

公司的市场风险主要是与浮动利率银行借款(详见本附注六、23)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

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

(2) 价格风险

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

本公司密切关注价格变动对公司的影响。本公司目前并未采取措施规避证券市场变

动影响。

2、流动风险

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

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
可供出售金融资产:	12,074,080.00			12,074,080.00
权益工具投资	12,074,080.00			12,074,080.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次公允价值计量项目权益投资市价按证券交易所 2016 年 12 月 31 日相应股票的收盘价确定。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京能源集团有限责任公司	北京市	对电力能源、房地产与基础设施、高新技术、金融证券等领域的投资	2044340.00 万元	45.26	45.26

注:本公司的最终控制方是北京能源集团有限责任公司。2016年3月11日,北京能源投资(集团)有限公司名称变更为北京能源集团有限责任公司,注册资本由2000000.00万元变更为2044340.00万元。

2、本公司的子公司情况

详见“附注八、1、在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见“附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
京能天阶（北京）投资有限公司	联营企业
北京天汇成房地产开发有限公司	联营企业
京能集团财务有限公司	同一控制下企业
深圳京能融资租赁有限公司	同一控制下企业
北京高新技术创业投资有限公司	同一控制下企业

5、关联方交易情况

(1) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	本年利息发生额	说明
拆入：					
京能集团财务有限公司	200,000,000.00	2015-3-3	2018-3-2	2,665,277.77	提前还款
京能集团财务有限公司	300,000,000.00	2015-3-3	2018-3-2	14,487,499.98	同期基准利率
京能集团财务有限公司	500,000,000.00	2016-4-20	2019-4-19	7,890,277.77	同期基准利率
北京能源集团有限责任公司	200,000,000.00	2015-6-16	2017-6-15	16,000,299.99	年利率自 2016 年 5 月由 5.83% 调整为 5.87%
北京高新技术创业投资有限公司	150,000,000.00	2016-4-20	2017-4-19	4,640,000.00	利率为 4.35%

注：本公司的子公司宁夏京能房地产开发有限公司向本公司控股股东北京能源集团有限责任公司借入信用借款3亿元，借款期限自2015年6月15日至2017年6月15日，年利率5.83%；自2016年5月起利息调整至5.87%，本年度提前还款1.0亿元。向本公司关联方京能集团财务有限公司借入信用借款5亿元，借款期限自2016年4月20日至2019年4月19日，年利率为同期基准利率（随央行的基准利率浮动而浮动）。

(2) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	430.98 万元	400.34 万元

(3) 其他关联交易

本公司与京能财务公司签署的《金融服务框架协议》，与其进行金融合作，按照其提供的服务，服务内容可能包括：存款业务、发放贷款、转账结算服务、委托贷款及委托投资以及财务和融资顾问等其他金融服务。提供服务的收费标准不高于市场公允价格。本公司 2016 年末在京能财务公司存款余额 140,911,176.16 元，2016 年度在京能财务公司的利息收入为 2,596,135.76 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
北京天汇成房地产开发有限公司	43,341,776.83	43,341,776.83
合计	43,341,776.83	43,341,776.83
应付利息:		
北京能源集团有限责任公司	358,722.22	725,694.45
京能集团财务有限公司	1,161,111.10	1,404,883.33
深圳京能源深融资租赁有限公司		684,045.84
北京高新技术创业投资有限公司	199,375.00	
合计	1,719,208.32	2,814,623.62

(2) 其他项目

项目名称	年末余额	年初余额
一年内到期的非流动负债:		
深圳京能源深融资租赁有限公司		800,000.00
合计		800,000.00
长期应付款:		
深圳京能源深融资租赁有限公司		99,000,000.00
合计		99,000,000.00

十二、股份支付

截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的股份支付事项。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司及所属子公司尚有已签合同(主要为建安合同)未付的约定项目支出共计 58,508.06 万元, 具体为本公司之子公司宁夏公司 34,259.00 万元、天津公司 22,802.56 万元、大连公司 820.50 万元、天创世缘公司 626.00 万元。须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时, 若干年内支付。

2、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司的控股子公司京能(北京)物业管理有限公司、北京天创世缘房地产开发有限公司、北京国电房地产开发有限公司及宁夏京能房地产开发有限公司分别为天创科技

大厦、天创世缘大厦和四合上院、京能花园、国典大厦及国典华园、京能天下川商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2016 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额分别为人民币 88.80 万元、421.08 万元、94.72 万元、757.08 万元；截止目前承购人未发生违约，且抵押房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十四、资产负债表日后事项

1、销售退回

本年度已售并确认收入四合上院项目 1 套商品房于 2017 年 1 月业主自愿解约，解除原编号为 XF686718 的商品房销售合同，房屋面积 1722.31 m²。该销售退回事项目影响报表日资产总额 24,069,498.55 元，负债总额 49,410,548.11 元，当期净利润 -25,341,049.56 元，已收购房款等 79,500,010.00 元实际于 2017 年 1 月向业主退回，报告日作为负债列报。

具体影响金额如下：

资产负债表	金额（元）
资产：	
投资性房地产	24,069,498.55
负债：	
应交税费	-30,089,461.89
其他应付款	79,500,010.00
小计	49,410,548.11
所有者权益：	
股东权益	-25,341,049.56
利润表	金额
其他业务收入	-75,238,104.76
其他业务成本	-24,069,498.55
税金及附加	-17,880,540.14
营业外支出	500,000.00
所得税费用	-8,447,016.51
净利润	-25,341,049.56

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

(2) 报告分部的财务信息

项 目	北京区域	宁夏银川区域	辽宁大连区域	天津区域	分部间抵销	合计
主营业务收入	447,720,788.40	264,571,809.73			792,211.64	711,500,386.49
主营业务成本	149,618,410.51	190,811,383.83			735,068.00	339,694,726.34
资产总额	4,379,317,981.12	1,706,975,513.62	711,613,952.36	1,558,968,463.70	3,256,055,665.60	5,100,820,245.20
负债总额	2,390,399,328.23	1,359,212,138.21	690,490,574.27	1,531,336,881.75	2,896,471,494.04	3,074,967,428.42

十六、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,550,000.00	100.00	63,000.00	1.38	4,487,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	4,550,000.00	100.00	63,000.00	1.38	4,487,000.00

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,150,000.00	100.00			3,150,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	3,150,000.00	100.00			3,150,000.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,400,000.00		
1 至 2 年	3,150,000.00	63,000.00	2.00
2 至 3 年			
3 年以上			
合 计	4,550,000.00	63,000.00	

(2) 本年计提坏账准备金额 63,000.00 元。

(3) 本年无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 4,550,000.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 63,000.00 元。

(5) 本年应收账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	期末余额	年初余额
大连京能阳光房地产开发有限公司	4,550,000.00	3,150,000.00
合 计	4,550,000.00	3,150,000.00

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	647,530,220.70	100.00	13,403,936.60	2.07	634,126,284.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	647,530,220.70	100.00	13,403,936.60	2.07	634,126,284.10

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	647,017,213.02	100.00	13,399,237.40	2.07	633,617,975.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	647,017,213.02	100.00	13,399,237.40	2.07	633,617,975.62

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	513,007.68		
1 至 2 年	234,959.94	4,699.20	2.00
2 至 3 年	6,162,606.84	123,252.14	2.00
3 至 4 年	412,019,893.86	8,240,397.88	2.00
4 至 5 年	41,200,000.00	824,000.00	2.00
5 年以上	187,399,752.38	4,211,587.39	2.25
合 计	647,530,220.70	13,403,936.61	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 4,699.20 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	647,522,220.70	647,017,213.02
备用金	8,000.00	
合 计	647,530,220.70	647,017,213.02

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
天津海航东海岸 发展公司	往来款	600,000,000.00	2-3 年、 3-4 年、 4-5 年、 5 年以上	92.66	12,000,000.00
京能(北京)物业 管理有限公司	往来款	47,039,167.29	1 年以内、 1-2 年、 2-3 年、 3-4 年、 5 年以上	7.26	930,883.19
合 计	—	647,039,167.29	—	99.92	12,930,883.19

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	315,924,363.78		315,924,363.78	315,924,363.78		315,924,363.78
对联营企业投资	239,301,366.72		239,301,366.72	249,361,328.93		249,361,328.93
合 计	555,225,730.50		555,225,730.50	565,285,692.71		565,285,692.71

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
京能(北京)物业管理有限公司	13,883,202.06			13,883,202.06		
北京天创维嘉房地产开发有限公司	23,038,244.34			23,038,244.34		
宁夏京能房地产开发有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
北京天创世缘房地产开发有限公司	43,714,622.84			43,714,622.84		
大连京能阳光房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
北京国电房地产开发有限公司	76,308,294.54			76,308,294.54		
北京安泰达房地产开发有限公司	7,980,000.00			7,980,000.00		
天津海航东海岸发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
合计	315,924,363.78			315,924,363.78		

(3) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
北京天汇成房地产开发有限公司	36,149,254.95					
京能天阶(北京)投资有限公司	213,212,073.98			-10,059,962.21		
合计	249,361,328.93			-10,059,962.21		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京天汇成房地产开发有限公司				36,149,254.95	
京能天阶(北京)投资有限公司				203,152,111.77	
合计				239,301,366.72	

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	7,086,343.23		10,500,000.00	
合计	7,086,343.23		10,500,000.00	

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	186,000,000.00	124,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-10,059,962.21	-11,623,997.92
处置长期股权投资产生的投资收益		19,395,951.07
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	583,759.73	576,148.42
其他（委贷收益）	115,071,210.70	113,884,416.67
合 计	291,595,008.22	246,232,518.24

十七、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	8,000.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当		

项 目	金 额	说 明
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	-827,649.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-819,649.14	
所得税影响额	-204,912.29	
少数股东权益影响额（税后）	-215,461.08	
合 计	-399,275.77	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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	3.07	0.10	0.10
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.10	0.10	0.10

京能置业股份有限公司

2017年4月20日

姓名 Full name 严冰
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1976-03-11
 工作单位 Working unit 国富浩华会计师事务所有限公司北京
 身份证号码 Identity card No. 110101760311451



110000682380

证书编号:
No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇〇年七月廿九日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA



记



合格 is valid this renewal



2010年3月1日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

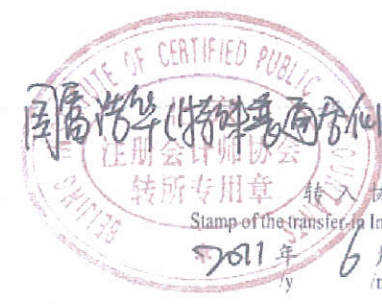


事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年6月29日

姓名: 洪涛
Full name: 洪涛
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1978-04-02
Date of birth: 1978-04-02
工作单位: 国富浩华会计师事务所有限公司北京分所
Working unit: 国富浩华会计师事务所有限公司北京分所
身份证号码: 10101197804024024
Identity card: 10101197804024024



2011年2月24日

证书编号:
No. of Certificate

110004230074

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

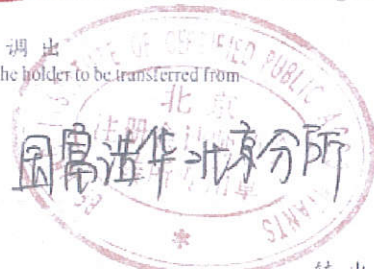
发证日期:
Date of Issuance

二〇一〇年四月
/y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年6月29日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年6月29日
/y /m /d



编号:0 02460677

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 10 月 20 日





会计师事务所

执业证书



名称:

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师:

顾仁荣

办公场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式:

特殊普通合伙

会计师事务所编号:

11010130

注册资本(出资额):

10980万元

批准设立文号:

京财会许可[2011]0022号

批准设立日期:

2011-02-14

证书序号: NO. 019808

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000453

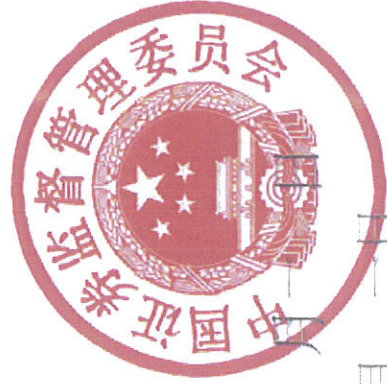
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17

发证时间: 二〇一七年七月

证书有效期至: 二〇一七年七月