



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

北京电子城投资开发集团有限公司
2016 年度合并财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA



通讯地址：北京市海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22 层
邮政编码：100086
电话：010-6216 6525
传真：010-6216 6525
网址：www.zsytcpa.com.cn

审计报告

中审亚太审字【2017】010095 号

北京电子城投资开发集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的北京电子城投资开发集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。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

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：北京电子城投资开发集团股份有限公司

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	6.1	4,760,756,658.13	2,356,740,403.71
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	6.2		200,000.00
应收账款	6.3	54,187,776.92	49,210,054.17
预付款项	6.4	615,044,718.07	241,680,551.46
应收利息	6.5	7,250,771.29	5,432,880.83
应收股利			
其他应收款	6.6	36,312,123.24	12,547,587.77
存货	6.7	2,275,674,908.89	1,414,985,522.38
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	6.8	145,754,330.00	56,572,751.21
流动资产合计		7,894,981,286.54	4,137,369,751.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	6.9	70,667,348.19	100,014,748.19
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.10	36,265,347.68	35,588,778.40
投资性房地产	6.11	475,619,731.17	541,884,708.94
固定资产	6.12	126,942,667.12	130,172,832.32
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	6.13	30,582,865.03	31,667,940.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.14	13,089,148.74	11,955,831.61
递延所得税资产	6.15	366,410,005.31	272,222,879.77
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,119,577,113.24	1,123,507,720.10
资产总计		9,014,558,399.78	5,260,877,471.63

(转下页)

合并资产负债表 (续)

2016年12月31日

编制单位: 北京电子城投资开发集团股份有限公司

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			
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	6.16	360,045,838.58	204,202,795.14
预收款项	6.17	70,288,843.83	22,738,248.89
应付职工薪酬	6.18	8,577,185.76	6,579,254.10
应交税费	6.19	1,627,250,647.46	1,317,116,151.06
应付利息	6.20	18,670,063.16	
应付股利			
其他应付款	6.21	90,648,392.45	54,845,042.16
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	6.22	3,246,628.94	3,000,000.00
其他流动负债	6.23	94,719,368.25	95,507,764.48
流动负债合计		2,273,446,968.43	1,703,989,255.83
非流动负债:			
长期借款	6.24	81,718,164.94	
应付债券	6.25	545,255,366.67	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	6.26	4,400,000.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款	6.27	12,850,539.98	13,158,200.62
预计负债			
递延收益	6.28	24,047,306.20	2,958,333.33
递延所得税负债	6.15	14,658,034.30	21,532,918.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		682,929,412.09	37,649,452.35
负债合计		2,956,376,380.52	1,741,638,708.18
股东权益:			
股本	6.29	798,989,318.00	580,097,402.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	6.30	2,810,887,853.43	682,501,487.41
减: 库存股			
其他综合收益	6.31	43,974,102.88	64,598,755.21
专项储备			
盈余公积	6.32	173,120,962.99	161,604,319.78
一般风险准备			
未分配利润	6.33	2,170,207,025.48	1,917,815,752.47
归属于母公司股东权益合计		5,997,179,262.78	3,406,617,716.87
少数股东权益		61,002,756.48	112,621,046.58
股东权益合计		6,058,182,019.26	3,519,238,763.45
负债和股东权益总计		9,014,558,399.78	5,260,877,471.63

载于第15页至第106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员签署:

法定代表人: 王岩

主管会计工作负责人: 陈丹

会计机构负责人: 叶容



合并利润表

2016年度

编制单位：北京电子城投资开发集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		1,515,539,038.14	1,811,913,767.44
其中：营业收入	6.34	1,515,539,038.14	1,811,913,767.44
二、营业总成本		984,349,222.24	1,113,886,850.53
其中：营业成本	6.34	483,918,643.11	542,802,702.07
税金及附加	6.35	383,416,198.31	497,086,470.55
销售费用	6.36	21,523,084.92	18,793,796.84
管理费用	6.37	101,518,019.03	80,126,934.14
财务费用	6.38	-41,196,390.42	-30,614,878.77
资产减值损失	6.39	35,169,667.29	5,691,825.70
加：公允价值变动收益			
投资收益	6.40	28,285,995.92	3,102,471.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,585,062.88	2,381,230.45
三、营业利润		559,475,811.82	701,129,388.08
加：营业外收入	6.41	6,279,278.72	5,441,756.92
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	6.42	133,736.77	24,681.60
其中：非流动资产处置损失		63,577.46	14,085.91
四、利润总额		565,621,353.77	706,546,463.40
减：所得税费用	6.43	144,776,513.37	183,921,425.15
五、净利润		420,844,840.40	522,625,038.25
归属于母公司股东的净利润		419,954,117.36	524,021,257.87
少数股东损益		890,723.04	-1,396,219.62
六、其他综合收益的税后净额	6.44	-20,624,652.33	26,398,275.00
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-20,624,652.33	26,398,275.00
(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		-20,624,652.33	26,398,275.00
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		-20,624,652.33	26,398,275.00
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		400,220,188.07	549,023,313.25
归属于母公司股东的综合收益总额		399,329,465.03	550,419,532.87
归属于少数股东的综合收益总额		890,723.04	-1,396,219.62
八、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.64	0.90
(二)稀释每股收益		0.64	0.90

报告期2016年12月31日公司发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润分别为：4,759,394.94元、9,494,050.44元。

上述同一控制下企业合并中的被合并方于合并日前实现的净利润已包含于上表“净利润”中。

载于第15页至第106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：王

主管会计工作负责人：陈丹

会计师事务所负责人：叶晓



5



合并现金流量表

2016年度

编制单位：北京电子城投资开发集团股份有限公司

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		1,603,570,517.39	1,748,689,966.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6.45.1	108,971,444.34	83,266,033.34
经营活动现金流入小计		1,712,541,961.73	1,831,955,999.60
购买商品、接受劳务支付的现金		1,487,754,748.81	844,920,761.22
支付给职工以及为职工支付的现金		78,647,251.39	60,867,624.25
支付的各项税费		450,086,331.32	265,616,637.69
支付其他与经营活动有关的现金	6.45.2	96,317,472.98	58,348,319.51
经营活动现金流出小计		2,112,805,804.50	1,229,753,342.67
经营活动产生的现金流量净额		-400,263,842.77	602,202,656.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,847,863.57	
取得投资收益收到的现金		29,165,181.68	7,083,240.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100,000.00	40,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		31,113,045.25	7,123,440.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,196,638.87	16,118,623.71
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		28,196,638.87	16,118,623.71
投资活动产生的现金流量净额		2,916,406.38	-8,995,182.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,421,554,995.23	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		45,000,000.00	
取得借款收到的现金		81,718,164.94	17,530,856.01
发行债券收到的现金		550,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	6.45.3	45,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,098,273,160.17	17,530,856.01
偿还债务支付的现金			17,530,856.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		156,768,941.64	165,733,066.90
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	6.45.4	128,651,581.88	149,360,000.00
筹资活动现金流出小计		285,420,523.52	332,623,922.91
筹资活动产生的现金流量净额		2,812,852,636.65	-315,093,066.90
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,319,833,922.86	2,041,719,515.82
六、期末现金及现金等价物余额			
	6.46.2	4,735,339,123.12	2,319,833,922.86

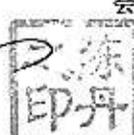
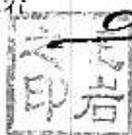
载于第15页至第106页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：叶晓容



合并股东权益变动表

2016年度

编制单位：北京电子城投资开发股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司股东权益组成部分										少数股东权益	股东权益合计	
	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	其他									
一、上年年末余额	580,097,402.00				682,501,487.41			64,598,755.21	161,604,319.78		1,917,815,752.47	112,621,046.58	3,519,238,763.45
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、本年年初余额	580,097,402.00				682,501,487.41			64,598,755.21	161,604,319.78		1,917,815,752.47	112,621,046.58	3,519,238,763.45
三、本期增减变动金额	218,891,916.00				2,128,386,366.02			-20,624,652.33	11,516,643.21		252,391,273.01	-51,518,280.10	2,538,943,255.81
(一) 综合收益总额								-20,624,652.33			419,954,117.36	690,723.04	400,220,188.07
(二) 股东投入和减少资本	218,891,916.00				2,128,386,366.02							-52,311,013.14	2,294,957,288.88
1. 股东投入的普通股	218,891,916.00				2,158,783,652.86							-53,481,900.00	2,322,193,668.86
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					-28,397,286.86								-27,226,400.00
(三) 利润分配									11,516,643.21		-167,562,844.35	-198,000.00	-156,244,201.14
1. 提取盈余公积									11,516,643.21		-11,516,643.21		
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配											-156,046,201.14	-198,000.00	-156,244,201.14
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	798,989,318.00				2,810,887,853.43			43,974,102.88	173,120,962.99		2,170,207,025.48	61,002,756.48	6,058,182,019.26

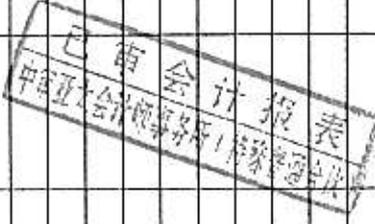
公司于第15页至第106页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表附注以下内容为续：

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：叶晓



合并股东权益变动表 (续)

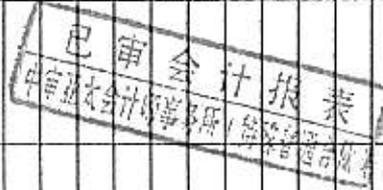
2016年度

金额单位: 人民币元

项目	巴蜀千禧公司股东权益变动表										少数股东权益	股东权益合计	
	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	其他									
一、上年年末余额	580,097,402.00				703,314,950.46			38,200,480.21		120,474,001.47	1,586,750,137.43	17,121,903.15	3,044,958,874.72
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、本年年初余额	580,097,402.00				703,314,950.46			38,200,480.21		120,474,001.47	1,586,750,137.43	17,121,903.15	3,044,958,874.72
三、本期增减变动金额					-20,813,463.05		26,398,275.00		41,130,318.31		332,065,615.04	95,499,143.43	474,279,888.73
(一) 综合收益总额							26,398,275.00				524,021,257.87	-1,396,219.62	549,023,313.25
(二) 股东投入和减少资本					-20,813,463.05							97,093,363.95	76,279,900.00
1、股东投入的普通股												76,481,900.00	76,481,900.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、取得其他方投入股东权益的金额													
4、其他					-20,813,463.05							18,611,663.05	-2,202,000.00
(三) 利润分配									41,130,318.31		-191,955,642.83	-196,000.00	-151,023,324.52
1、提取盈余公积									41,130,318.31		-41,130,318.31		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-150,825,324.52	-196,000.00	-151,023,324.52
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	580,097,402.00				682,501,487.41		64,596,755.21		161,604,319.78		1,917,815,752.47	112,621,046.58	3,519,238,763.45

公司于第15页至第106页的财务报表附注披露此财务报表的组成部分

法定代表人: 王明
 财务总监: 王明
 主管会计工作负责人: 陈丹
 会计机构负责人: 叶晓



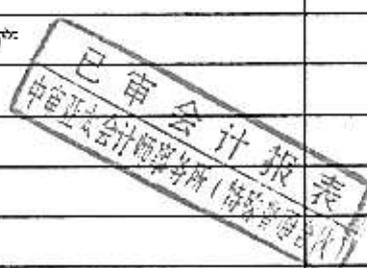
资产负债表

2016年12月31日

编制单位：北京电子城投资开发集团股份有限公司

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		2,482,048,458.66	682,535,441.25
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	15.1	1,299,347.40	1,039,370.11
预付款项		25,324,609.62	4,264,331.99
应收利息		2,154,422.37	2,172,713.94
应收股利			
其他应收款	15.2	1,564,997,878.60	525,802,287.79
存货		68,282,800.51	79,137,225.29
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		46,054,990.45	1,296,308.97
流动资产合计		4,190,162,507.61	1,296,247,679.34
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	15.3	1,482,688,122.73	1,353,041,229.70
投资性房地产		71,882,449.06	109,987,232.94
固定资产		856,400.94	925,665.91
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		21,890.00	45,770.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		275,684.44	315,067.96
递延所得税资产		6,615,318.91	1,196,664.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,562,339,866.08	1,465,511,630.70
资产总计		5,752,502,373.69	2,761,759,310.04



(转下页)

资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位:北京电子城投资开发集团股份有限公司

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			
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		558,398.42	3,700,044.36
预收款项		21,298,644.40	2,113,497.46
应付职工薪酬		4,474,561.97	3,388,023.49
应交税费		76,275,793.39	520,343.79
应付利息		18,470,833.33	
应付股利			
其他应付款		1,678,446.06	2,376,776.95
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		800,000.00	
其他流动负债		94,587,292.78	94,837,292.78
流动负债合计		218,143,970.35	106,935,978.83
非流动负债:			
长期借款			
应付债券		545,255,366.67	
其中:优先股			
永续债			
长期应付款		4,400,000.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款		12,637,952.08	12,945,612.72
预计负债			
递延收益		6,471,144.79	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		568,764,463.54	12,945,612.72
负债合计		786,908,433.89	119,881,591.55
股东权益:			
股本		798,989,316.00	580,097,402.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		3,129,732,186.30	984,028,111.93
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		234,650,683.36	223,134,040.15
一般风险准备			
未分配利润		802,221,752.14	854,618,164.41
股东权益合计		4,965,593,939.80	2,641,877,718.49
负债和股东权益总计		5,752,502,373.69	2,761,759,310.04

载于第15页至第106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员签署:

法定代表人:王岩

主管会计工作负责人:陈丹

会计机构负责人:叶晓容

利润表

2016年度

编制单位：北京电子城投资开发集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	15.4	218,871,048.10	19,388,674.06
减：营业成本	15.4	54,457,353.79	9,579,791.05
税金及附加		76,302,209.13	3,237,991.27
销售费用		3,338,050.08	8,691,830.80
管理费用		53,548,217.74	39,959,865.39
财务费用		-41,499,011.13	-37,079,431.94
资产减值损失		264,590.42	-405,151.44
加：公允价值变动收益			
投资收益	15.5	60,220,171.54	415,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,779,828.46	
二、营业利润		132,679,809.61	410,403,778.93
加：营业外收入		528,855.21	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		66.55	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		133,208,598.27	410,403,778.93
减：所得税费用		18,042,166.19	-899,404.17
四、净利润		115,166,432.08	411,303,183.10
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		115,166,432.08	411,303,183.10

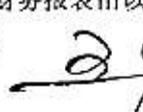
载于第15页至第106页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：叶容

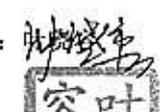

王岩



11


陈丹




叶容



现金流量表

2016年度

编制单位：北京电子城投资开发集团股份有限公司

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		245,853,170.28	18,156,077.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		35,813,456.66	32,453,700.65
经营活动现金流入小计		281,666,626.94	50,609,777.78
购买商品、接受劳务支付的现金		2,062,955.07	308,795.23
支付给职工以及为职工支付的现金		32,644,473.14	26,217,614.30
支付的各项税费		73,573,669.43	30,882,571.51
支付其他与经营活动有关的现金		44,609,796.36	28,324,008.99
经营活动现金流出小计		152,890,894.00	85,732,990.03
经营活动产生的现金流量净额		128,775,732.94	-35,123,212.25
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		65,000,000.00	415,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		343,221,093.94	188,822,587.60
投资活动现金流入小计		408,221,093.94	603,822,587.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,531,396.33	211,451.00
投资支付的现金		145,506,300.00	203,501,600.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,339,482,898.21	480,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,505,520,594.54	683,713,051.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,097,299,500.60	-79,890,463.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,376,554,995.23	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		550,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,926,554,995.23	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		156,046,201.14	150,825,324.52
支付其他与筹资活动有关的现金		3,145,281.88	
筹资活动现金流出小计		159,191,483.02	150,825,324.52
筹资活动产生的现金流量净额		2,767,363,512.21	-150,825,324.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		1,798,839,744.55	-265,839,000.17
加：期初现金及现金等价物余额		669,589,828.53	935,428,828.70
六、期末现金及现金等价物余额		2,468,429,573.08	669,589,828.53

载于第15页至第106页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

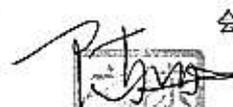
第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：容叶晓







股东权益变动表

2016年度

编制单位：北京电子城开发集团股份有限公司

金额单位：人民币元

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	其他								
一、上年年末余额	580,097,402.00				984,028,111.93				223,134,040.15		854,518,164.41	2,641,877,718.49
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	580,097,402.00				984,028,111.93				223,134,040.15		854,518,164.41	2,641,877,718.49
三、本期增减变动金额	218,891,916.00				2,145,704,074.37				11,516,643.21		-52,398,412.27	2,323,716,221.31
(一) 综合收益总额											115,166,432.08	115,166,432.08
(二) 股东投入和减少资本	218,891,916.00				2,145,704,074.37							2,364,595,990.37
1、股东投入的普通股	218,891,916.00				2,156,783,652.89							2,375,675,568.88
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					-11,079,578.51							-11,079,578.51
(三) 利润分配									11,516,643.21		-167,562,844.35	-158,046,201.14
1、提取盈余公积									11,516,643.21		-11,516,643.21	
2、提取一般风险准备											-156,046,201.14	-156,046,201.14
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	798,989,318.00				3,129,732,186.30				234,650,683.36		802,221,752.14	4,965,593,939.80

公司于第15页至第106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：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：叶叶



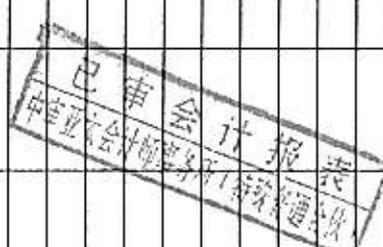
股东权益变动表 (续)

2016年度

公司名称: 北京电子城投资开发集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

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	其他								
一、上年年末余额	580,097,402.00				984,028,111.93				182,003,721.84		635,270,624.14	2,381,399,859.91
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	580,097,402.00				984,028,111.93				182,003,721.84		635,270,624.14	2,381,399,859.91
三、本期增减变动金额									41,130,318.31		219,347,540.27	260,477,858.58
(一) 综合收益总额												
(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									41,130,318.31		-191,955,642.83	-150,825,324.52
2、提取一般风险准备									41,130,318.31		-41,130,318.31	
3、对股东的分配											-150,825,324.52	-150,825,324.52
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	580,097,402.00				984,028,111.93				223,134,040.15		854,618,164.41	2,641,877,718.49



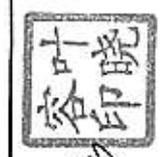
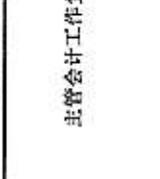
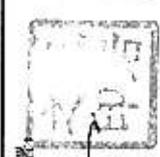
载于第15页至第106页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 王岩

主管会计工作负责人: 陈丹

会计机构负责人: 叶容



北京电子城投资开发集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

1、公司基本情况

北京电子城投资开发集团股份有限公司（以下简称“本公司”）原名北京市天龙股份有限公司，是由国家、法人、自然人共同参股组建，于 1986 年 12 月 24 日注册成立的股份制企业。1993 年 5 月 24 日，本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。

北京兆维电子（集团）有限责任公司（以下简称“兆维集团”）于 2000 年分别受让了北京市崇文天龙公司、北京市供销合作总社和北京农行信托投资公司持有的本公司股权共计 4,858.74 万股，占本公司总股本的 29.09%，成为本公司的第一大股东。

根据本公司 2000 年 12 月 8 日临时股东大会决议，本公司以 2000 年 9 月 30 日为基准日进行资产重组，将兆维集团的部分优良资产置入本公司。通过上述重组变更了本公司的主营业务，并于 2001 年 3 月更改名称为“北京兆维科技股份有限公司”。

经北京市人民政府国有资产监督管理委员会“京国资产权字[2006]142 号”文件批复，并经 2006 年 6 月 12 日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过，本公司于 2006 年 6 月 22 日实施了股权分置改革。

2009 年 5 月 8 日，北京和智达投资有限公司（以下简称“和智达”）与本公司和兆维集团签订《资产置换及发行股份购买资产协议》，并于 2009 年 11 月 30 日完成资产交割，和智达通过受让兆维集团所持 24,002,194 股及认购公司非公开发行的 381,979,181 股股份，持有公司有限售条件的流通股 405,981,375 股，占本公司总股本的 69.99%，成为本公司第一大股东。本公司股权结构变更为：

项 目	股份数量（股）	占总股份比例（%）
有限售条件股份境内法人持股	413,074,242	71.21
无限售条件股份人民币普通股	167,023,160	28.79
合 计	580,097,402	100.00

2010 年 2 月 23 日，本公司名称变更为“北京电子城投资开发股份有限公司”，

并变更经营范围和住所，同时取得了北京市工商局颁发的注册号为 110000001007641 号的企业法人营业执照。

2010 年 12 月 14 日本公司有限售条件的流通股中有 4,909,746 股上市流通；2012 年 12 月 14 日本公司有限售条件的流通股 408,164,496 股上市流通；本公司股权结构变更为：

项 目	股份数量（股）	占总股份比例（%）
无限售条件股份人民币普通股	580,097,402	100.00
合 计	580,097,402	100.00

2012 年 5 月 2 日，本公司实际控制人北京电子控股有限责任公司（以下简称“北京电控”）董事会通过决议，同意本公司控股股东和智达将持有的电子城 405,981,375 股股份无偿划转给北京电控；2012 年 8 月 24 日，和智达与北京电控签署了《无偿划转协议》。2012 年 12 月 21 日，公司国有股权无偿划转已取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司过户登记确认书。

股份划转完成后，北京电控成为公司控股股东，和智达不再持有本公司股票。股份划转不会导致本公司实际控制人发生变化，本公司实际控制人仍为北京电控。

2016 年 4 月 15 日，公司名称变更为“北京电子城投资开发集团股份有限公司”。

经公司 2016 年 1 月 25 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议，并经中国证券监督管理委员会证监许可（2016）1313 号文核准，本公司非公开发行人民币普通股（A 股）不超过 245,918,367 股。公司实际发行人民币普通股（A 股）218,891,916 股，增加注册资本 218,891,916.00 元，变更后的注册资本为人民币 798,989,318.00 元。本公司股权结构变更为：

项 目	股份数量(股)	占总股份比例(%)
有限售条件股份境内法人持股	218,891,916	27.40
无限售条件股份人民币普通股	580,097,402	72.60
合 计	798,989,318	100.00

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 798,989,318.00 元，实收资本为人民币 798,989,318.00 元。

本公司注册地址为：北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 楼 6 层；总部地址为北京市朝阳区酒仙桥北路甲 10 号院 205 楼；统一社会信用代码：

91110000101514043Y。

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 14 户，详见本附注“8、在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 4 户，详见本附注“7、合并范围的变更”。

本公司属房地产行业，本公司及各子公司主要从事园区地产和商品房的开发与销售，物业管理及广告传媒等。

本财务报表业经公司 2017 年 3 月 29 日董事会批准对外报出。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

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

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

2.2 持续经营

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

3、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。

4、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事房地产开发与销售。本公司及各子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“4.23 收入”等各项描述。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“4.29 重大会计判断和估计”。

4.1 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。

4.2 营业周期

除房地产行业以外，本公司其他经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，由于具体周期根据开发项目情况才能确定，故以一年作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子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。

4.4 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。

4.4.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积

不足冲减的，调整留存收益。同一控制下的企业合并中，被合并方采用的会计政策与公司不一致的，公司在合并日应当按照公司会计政策对被合并方的财务报表相关项目进行调整，在此基础上按照本政策规定确认。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当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，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，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向处于同一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。

4.4.2 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 4.5.2），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“4.12 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）。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 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。

4.5.2 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及吸收合并下的被合并方，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“4.12 长期股权投资”或本附注“4.9 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 4.12.2.4）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。

4.6 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“4.12.2.2 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。

4.7 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。

4.8 外币业务和外币报表折算

4.8.1 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。

4.8.2 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。

4.8.3 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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、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。

4.9 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。

4.9.1 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。

4.9.2 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。

4.9.2.1 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。本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

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或回购；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。

交易性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金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

4.9.2.2 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。

4.9.2.3 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。

4.9.2.4 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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

4.9.3 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。

4.9.3.1 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。

4.9.3.2 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。其中“严重下跌”是指期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，“非暂时性下跌”是指公允价值持续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为持续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

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。

4.9.4 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。

4.9.5 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。

4.9.5.1 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。

4.9.5.2 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。

4.9.5.3 财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，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。

4.9.6 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。

4.9.7 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。

4.9.8 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

4.10 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

4.10.1 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。

4.10.2 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

本公司将金额为人民币 300 万元以上（含）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：

确定组合的依据	
账龄分析组合	其他组合以外的非单项计提坏账准备的应收款项按账龄段划分不同组合。
其他组合	合并范围内各公司之间的应收款项及员工备用金。

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：

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法
其他组合	其他方法

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	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	30	30
4 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

b. 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	方法说明
内部往来组合	合并范围内各公司之间的应收款项及员工备用金不计提坏账准备。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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。主要为应收关联方款项; 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等等。

4.10.3 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 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应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

4.11 存货

4.11.1 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。开发成本指尚未建成、以出售为目的之物业; 本公司将购入且用于商品房开发的土地使用权, 作为开发成本核算; 开发产品是指已建成、待出售之物业。

4.11.2 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发成本和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。开发产品结转成本时按照总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算，除已完工尚未结算的开发产品之外，其他存货发出的成本按加权平均核算。

广告传媒开发成本按照实际成本计量，主要为广告制作成本，按照每个项目实际发生的制作费、委托成本、道具费、服装费、摄影师及助理人员的劳务费、交通费、餐费等进行归集。

4.11.3 开发用土地的核算方法

开发用土地按取得时的实际成本入账，按占地面积法在各受益对象中分配。

4.11.4 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，不能有偿转让的公共配套设施按受益面积分摊计入开发项目的开发成本。

4.11.5 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

4.11.6 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.11.7 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

4.12 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“4.9 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。

4.12.1 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。

4.12.2 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。

4.12.2.1 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。

4.12.2.2 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。

4.12.2.3 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。

4.12.2.4 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“4.5.2 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。

4.13 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“4.18 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，采用成本

模式计量，以转换前的账面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。

4.14 固定资产

4.14.1 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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

4.14.2 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：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	20-40	2.38-4.75
机器设备	5	10	9.50
运输设备	5	6	15.83
电子及其他设备	5	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

4.14.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.18 长期资产减值”。

4.14.4 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。

4.14.5 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。

4.15 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。

4.16 无形资产

4.16.1 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。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

类别	预计使用年限	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权	50-20	--	2.00—5.00
软件	5	--	20.00

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。

4.16.2 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。

4.16.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.18 长期资产减值”。

4.17 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。本公司的长期待摊费用主要包括经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

4.18 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。

4.19 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基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，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与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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

4.20 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。

4.20.1 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。

4.20.2 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。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

4.21 股份支付

4.21.1 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。

4.21.2 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

4.22 维修基金和质量保证金的核算方法

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“专项应付款”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

4.23 收入

4.23.1 商品销售收入

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

4.23.2 房地产开发销售收入

①开发产品

本公司对于房地产开发产品销售收入，系在房产竣工并验收合格，已签订销售合同，按合同约定收到款或取得了收款权利，办理了移交手续时（若买方未在规定的时间内办理完成房屋实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方）确认销售收入的实现。

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③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。

④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。

⑤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。

4.23.3 提供劳务收入

在同一会计年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4.23.3.1 物业管理：在物业管理服务已提供、与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4.23.3.2 广告传媒：公司一般根据与客户签订的广告发布合同，在广告内容见诸媒体并经客户确认，收款或取得收款的权利时，公司确认销售收入。对于设计制作劳务交易的完工进度按已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

4.23.4 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4.23.5 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

4.24 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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界

定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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。

4.25 递延所得税资产/递延所得税负债

4.25.1 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。

4.25.2 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。

4.25.3 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。

4.25.4 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。

4.26 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。

4.26.1 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。

4.26.2 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。

4.26.3 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。

4.26.4 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。

4.27 其他重要的会计政策和会计估计

4.27.1 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、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。

4.28 重要会计政策、会计估计的变更

4.28.1 会计政策变更

本公司 2016 年度无需要披露的重要会计政策变更事项。

4.28.2 会计估计变更

本公司 2016 年度无需要披露的重大会计估计变更事项。

4.29 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实际结果可能

与本公司管理层当前的估计存在差异,进而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:

4.29.1 开发成本的确认

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本与预算成本不一致时,其差额将影响相应的存货和营业成本。

4.29.2 广告设计制作收入的确认

在广告设计制作结果可以可靠估计时,本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注“4.23 收入”所述方法进行确认的,在执行各该设计制作合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本,以及合同可回收性时,需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验作出判断。预计合同总收入和总成本,以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本,以及期间损益产生影响。

4.29.3 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。递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用税率进行估计,递延所得税资产的实现取决于公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用/(收益)以及递延所得税的余额;上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

4.29.4 税项的确认

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，在计提各个地区的土地增值税和所得税费用时，本公司需要作出重大判断；如果这些税务事项的最终认定结果与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，以及期间损益产生影响。

4.29.5 可供出售金融资产减值

本公司将某些资产归类为可供出售金融资产，在确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。

4.30 其他

4.30.1 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

4.30.2 购买少数股东权益

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股权新增加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（资本溢价）的金额不足冲减的，调整留存收益。

4.30.3 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本集团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）本集团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）本集团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。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件

的，则可合并为一个经营分部。

4.31 期初重大调整事项

2016 年末，公司收购北京方略博华文化传媒有限公司部分股权，收购完成后公司持股 50.5%；属于同一控制下企业合并。按照同一控制下企业合并的相关规定，对 2016 年度期初数及上年同期相关财务报表数据进行追溯调整。

对公司上期财务报表的主要影响如下：

影响的科目	影响金额	影响的科目	影响金额
年初货币资金	31,162,814.31	年初应付账款	4,206,786.39
年初应收账款	3,663,259.51	年初预收账款	5,051,397.36
年初预付账款	-2,701,822.30	年初应付职工薪酬	98,034.67
年初其他应收款	7,023,771.53	年初应缴税费	2,522,182.29
年初存货	2,359,469.95	年初其他应付款	1,337,415.75
年初固定资产净额	1,746,956.70	年初资本公积	2,323,000.00
年初无形资产	62,876.51	年初未分配利润	12,650,902.92
年初长期待摊费用	112,272.03	年初少数股东权益	15,310,033.44
年初递延所得税资产	70,154.58		
上期营业收入	71,413,633.95	上期营业成本	55,988,723.98
上期税金及附加	1,099,678.87	上期销售费用	874,598.12
上期管理费用	3,532,915.16	上期财务费用	-34,587.84
上期资产减值损失	180,000.88	上期营业外收入	2,000,000.00
上期营业外支出	19,381.33	上期所得税费用	2,548,830.64

5、税项

5.1 主要税种及税率

税（费）种	计税依据	具体税（费）率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3%-17%
营业税	应税营业额	3%-5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
土地增值税	本公司采取预售方式销售房地产的，按税务规定的比例预缴土地增值税，预缴比例为预售收入的2%。房地产竣工决算后，按房地产销售收入减除按照税法规定准予扣除项目后的金额，按超率累进税率计算。	30%至60%超率累进税率

根据 2016 年 3 月 24 日发布的《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]规定,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称“营改增”)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起,本公司的房屋租赁业务收入适用增值税简易征收,税率为 5%,物业管理、借款利息收入、投资收益适用增值税,税率为 6%,2016 年 5 月 1 日前上述业务适用营业税,税率为 5%;工程收入适用增值税,税率为 11%,2016 年 5 月 1 日前工程业务适用营业税,税率为 3%.,餐饮住宿服务收入增值税征收率为 3%。

根据 2016 年 3 月 31 日发布的《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》[国家税务总局公告 2016 年第 18 号]规定,自 2016 年 5 月 1 日起,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目,适用 11%的增值税税率,但一般纳税人销售自行开发的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目,可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。本公司下属子公司北京电子城有限责任公司及其子公司于 2016 年 4 月 30 日前开工房地产项目,适用的增值税征收率为 5%,2016 年 4 月 30 日后开工的房地产项目,适用的增值税税率为 11%。

5.2 税收优惠及批文

本公司不存在税收优惠事项。

6、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含公司财务报表重要项目注释)除非特别指出,年初指 2016 年 1 月 1 日,年末指 2016 年 12 月 31 日,“上期”指 2015 年度,“本期”指 2016 年度。

6.1 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	15,856.09	124,052.17
银行存款	4,746,917,847.48	2,343,349,578.22
其他货币资金	13,822,954.56	13,266,773.32
合计	4,760,756,658.13	2,356,740,403.71

注:其他货币资金期末余额中有 12,637,952.08 元住房维修基金,有 1,185,002.48

元保函保证金，期初余额中有 12,945,612.72 元住房维修基金，有 321,160.60 元保函保证金；银行存款期末余额中有 11,381,992.55 元政府专项资金，有 212,587.90 元住房维修基金，期初余额中有 23,427,119.63 元政府专项资金，有 212,587.90 元住房维修基金，属于使用受限制的货币资金。

6.2 应收票据

6.2.1 分类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		100,000.00
商业承兑汇票		100,000.00
合计		200,000.00

6.2.2 期末公司不存在已质押的应收票据；不存在出票人未履约而将票据转应收账款的金额；不存在终止确认的已背书或贴现但尚未到期的应收票据；公司不存在未终止确认的已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

6.3 应收账款

6.3.1 分类

类别		年末余额				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		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		36,333,333.34	37.89	32,700,000.01	90.00	3,633,333.33
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项		59,551,217.65	62.11	8,996,774.06	15.11	50,554,443.59
其中：账龄组合		59,551,217.65	62.11	8,996,774.06	15.11	50,554,443.59
合计		95,884,550.99	100.00	41,696,774.07	43.49	54,187,776.92

类别		年初余额				账面价值
		账面余额		坏账准备		
		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项		57,617,192.18	100.00	8,407,138.01	14.59	49,210,054.17
其中：账龄组合		56,453,391.18	97.98	8,407,138.01	14.89	48,046,253.17
其他组合		1,163,801.00	2.02			1,163,801.00
合计		57,617,192.18	100.00	8,407,138.01	14.59	49,210,054.17

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务单位名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
宝蓝物业服务股份有限公司	36,333,333.34	32,700,000.01	90.00	与公司进入诉讼程序
合计	36,333,333.34	32,700,000.01	—	—

应收账款种类说明:

应收账款金额 300 万元以上(含)为单项金额重大。按组合计提坏账准备的应收账款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值的应收账款,以及包含在具有类似信用风险特征的应收账款组合中进行减值测试的应收账款。

②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	39,633,297.27	1,981,664.86	5.00
1至2年	3,946,750.77	394,675.08	10.00
2至3年	4,504,890.21	900,978.04	20.00
3至4年	318,418.15	95,525.45	30.00
4至5年	11,047,861.25	5,523,930.63	50.00
5年以上	100,000.00	100,000.00	100.00
合计	59,551,217.65	8,996,774.06	—

6.3.2 本期无实际核销应收账款的情况

6.3.3 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
宝蓝物业服务股份有限公司	36,333,333.34	1年以内	37.89	32,700,000.01
中国电信股份有限公司北京分公司	10,995,210.00	4至5年	11.47	5,497,605.00
北京市朝阳区机关后勤服务中心	7,274,400.00	1年以内	7.59	363,720.00
中国电子科技集团公司第十一研究所	4,203,169.80	2至3年	4.38	840,633.96
北京城市网邻信息技术有限公司	2,358,547.62	1年以内	2.46	117,927.38
合计	61,164,660.76		63.79	39,519,886.35

6.4 预付款项

6.4.1 账龄

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	482,244,553.75	78.41	6,277,806.79	2.61
1 至 2 年	2,335,119.65	0.38	1,242,500.00	0.51
2 至 3 年	112,000.00	0.02	197,703,044.67	81.80
3 年以上	130,353,044.67	21.19	36,457,200.00	15.08
合计	615,044,718.07	100.00	241,680,551.46	100.00

注：账龄 3 年以上的预付款项主要是预付北京市马坊工业区投资服务中心的土地款 35,000,000.00 元，孙公司朔州电子城数码港开发有限公司预付的土地购置款 95,300,000.00 元。

6.4.2 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中华人民共和国福建省厦门市国土资源局	194,000,000.00	31.54	2016 年 12 月	土地尚未完成挂牌手续
中国新兴建设开发总公司	134,553,895.94	21.88	2016 年 7 月	服务尚未完成
山西省朔州市朔城区政府	95,300,000.00	15.49	2013 年 4 月	土地尚未完成挂牌手续
北京市第三建筑工程有限公司	92,761,851.50	15.08	2016 年 2 月	服务尚未完成
北京市马坊工业区投资服务中心	35,000,000.00	5.69	2008-2009 年	手续正在办理中
合计	551,615,747.44	89.68	--	--

6.5 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款	7,250,771.29	5,432,880.83
合计	7,250,771.29	5,432,880.83

6.6 其他应收款

6.6.1 分类

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	38,620,722.66	100.00	2,308,599.42	5.98	36,312,123.24
其中：账龄分析组合	32,673,636.35	84.60	2,308,599.42	7.07	30,365,036.93
其他组合	5,947,086.31	15.40			5,947,086.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	38,620,722.66	100.00	2,308,599.42	5.98	36,312,123.24

(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	12,976,155.96	100.00	428,568.19	3.30	12,547,587.77
其中：账龄分析组合	5,952,384.43	45.87	428,568.19	7.20	5,523,816.24
其他组合	7,023,771.53	54.13			7,023,771.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	12,976,155.96	100.00	428,568.19	3.30	12,547,587.77

①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	23,073,382.34	1,153,669.11	5.00
1至2年	8,974,788.49	897,478.85	10.00
2至3年	392,719.00	78,543.80	20.00
3至4年	30,000.00	9,000.00	30.00
4至5年	65,677.73	32,838.87	50.00
5年以上	137,068.79	137,068.79	100.00
合计	32,673,636.35	2,308,599.42	...

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
员工备用金	5,947,580.76		
合计	5,947,580.76		

注：合并范围内各公司之间的应收款项及员工备用金不计提坏账准备。

6.6.2 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 1,880,031.23 元；不存在本年收回或转回坏账准备。

6.6.3 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
保证金	32,279,960.51	10,421,832.43
备用金	5,947,580.76	2,420,554.74
往来款项	393,181.39	133,768.79
合计	38,620,722.66	12,976,155.96

6.6.4 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
厦门市集美区人民政府	履约保证金	19,400,000.00	1 年以内	50.23	970,000.00
北京吉乐电子集团有限公司	履约保证金	5,012,570.19	1 至 2 年	12.98	501,257.02
北京清尚建筑装饰工程有限公司	押金	2,000,000.00	1 至 2 年	5.18	200,000.00
朔州市朔城区劳动保障监察大队	农民工工资保证金	1,500,000.00	1 年以内	3.88	75,000.00
中国共产党北京市委员会党校	押金	1,347,700.00	1 至 2 年	3.49	134,770.00
合计	—	29,260,270.19	—	75.76	1,881,027.02

6.7 存货

6.7.1 分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,064,546,379.74	12,579,890.38		2,064,546,379.74
开发产品	208,911,459.33			208,911,459.33
库存商品	991,933.51			991,933.51
原材料	902,175.57			902,175.57
低值易耗品	322,960.74			322,960.74
合计	2,275,674,908.89	12,579,890.38		2,275,674,908.89

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,396,655,195.93			1,396,655,195.93
开发产品	16,874,800.59			16,874,800.59
库存商品	267,227.10			267,227.10
原材料	775,905.51			775,905.51
低值易耗品	412,393.25			412,393.25
合计	1,414,985,522.38			1,414,985,522.38

6.7.2 开发成本主要项目明细

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
工业厂房及写字楼	2005 年	2017-2019 年	80.71 亿元	1,559,406,975.74	1,162,915,513.71
住宅及商服楼	2015 年	2017-2020 年	18.65 亿元	504,370,510.27	231,647,439.37
广告设计开发成本				768,893.73	2,092,242.85
合计				2,064,546,379.74	1,396,655,195.93

注：开发项目全部为分期开发、分期销售，预计总投资为全部项目总投资。

6.7.3 开发产品主要项目明细

项目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
IT 产业园办公楼	2016 年		100,285,657.61	100,285,657.61	
丽水嘉园商品房	2008-2010 年	16,874,800.59		11,453,522.15	5,421,278.44
朔州数码港	2016 年		72,661,595.79	11,183,751.31	61,477,844.48
天津智尚中心	2016 年		209,954,736.41	67,942,400.00	142,012,336.41
其他			48,245,563.49	48,245,563.49	
合计		16,874,800.59	431,147,553.30	239,110,894.56	208,911,459.33

注：其他主要为自投资性房地产转出的予以销售的房屋建筑物的价值。

6.7.4 土地储备面积情况（单位：平方米）

土地地块	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
朔州 2013-11 号	84,110.85		84,110.85	
朔州 2013-48 号	120,632.33		120,632.33	
朔州 2015-30 号		111,358.16		111,358.16
天津西青区 1#东	79,323.90		79,323.90	
天津西青区 1#西	105,764.70		105,764.70	
天津西青区 7#西	72,144.60			72,144.60
天津西青区 7#东		35,504.80		35,504.80
合计	461,976.38	146,862.96	389,831.78	219,007.56

6.7.5 土地储备金额情况 (单位: 元)

土地地块	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
朔州 2013-11 号	58,100,000.00		58,100,000.00	
朔州 2013-48 号	82,650,000.00		82,650,000.00	
朔州 2015-30 号		102,350,000.00		102,350,000.00
天津西青区 1#东	91,940,000.00		91,940,000.00	
天津西青区 1#西	122,590,000.00		122,590,000.00	
天津西青区 7#西	95,090,000.00			95,090,000.00
天津西青区 7#东		48,204,000.00		48,204,000.00
合计	450,370,000.00	150,554,000.00	355,280,000.00	245,644,000.00

6.7.6 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 12,579,890.38 元。

6.7.7 本期存货不存在跌价的可能。

6.8 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴土地增值税	117,281,492.78	54,886,263.59
待抵扣进项税	27,338,073.74	17,678.65
预缴企业所得税	116,245.69	1,280,530.11
预缴营业税	801,049.50	346,677.55
预缴其他税金	217,468.29	41,601.31
合计	145,754,330.00	56,572,751.21

6.9 可供出售金融资产

6.9.1 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
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	81,768,300.00	11,100,951.81	70,667,348.19	111,115,700.00	11,100,951.81	100,014,748.19
按公允价值计量	61,768,300.00		61,768,300.00	91,115,700.00		91,115,700.00
按成本计量	20,000,000.00	11,100,951.81	8,899,048.19	20,000,000.00	11,100,951.81	8,899,048.19
其他						
合计	81,768,300.00	11,100,951.81	70,667,348.19	111,115,700.00	11,100,951.81	100,014,748.19

6.9.2 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	3,136,162.82		3,136,162.82
公允价值	61,768,300.00		61,768,300.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	58,632,137.18		58,632,137.18
已计提减值金额			

注：本公司年末不存在可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌情况。

6.9.3 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			
	年初	本期增加	本期减少	年末
北京中关村科技融资担保有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
北京金龙大厦有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
合计	20,000,000.00			20,000,000.00

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	年末		
北京中关村科技融资担保有限公司					0.52	771,682.42
北京金龙大厦有限公司	11,100,951.81			11,100,951.81	15.00	
合计	11,100,951.81			11,100,951.81	-	771,682.42

6.9.4 本年可供出售金融资产减值的变动情况

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	11,100,951.81		11,100,951.81
本期计提			
本期减少			
期末已计提减值余额	11,100,951.81		11,100,951.81

6.10 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
北京千住电子材料有限公司	35,588,778.40			1,585,062.88		
合计	35,588,778.40			1,585,062.88		

(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		
北京千住电子材料 有限公司	908,493.60			36,265,347.68	
合计	908,493.60			36,265,347.68	

6.11 投资性房地产

6.11.1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.年初余额	676,490,203.94	38,027,801.28		714,518,005.22
2.本期增加金额	608,122.37			608,122.37
(1) 外购				
(2) 存货(固定资产)在建 工程转入	608,122.37			608,122.37
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	34,733,560.86	33,886,536.61		68,620,097.47
(1) 处置	34,733,560.86	33,886,536.61		68,620,097.47
(2) 其他转出				
4.年末余额	642,364,765.45	4,141,264.67		646,506,030.12
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	165,494,699.17	7,138,597.11		172,633,296.28
2.本期增加金额	18,145,491.01	482,045.64		18,627,536.65
(1) 计提或摊销	18,145,491.01	482,045.64		18,627,536.65
3.本期减少金额	13,719,125.69	6,655,408.29		20,374,533.98
(1) 处置	13,719,125.69	6,655,408.29		20,374,533.98
(2) 其他转出				
4.年末余额	169,921,064.49	965,234.46		170,886,298.95
三、减值准备				
1.年初余额				
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.年末余额				

四、账面价值				
1.年末账面价值	472,443,700.96	3,176,030.21		475,619,731.17
2.年初账面价值	510,995,504.77	30,889,204.17		541,884,708.94

注：①本期房屋建筑物增加系由存货中转入；

②本年度公司处置了账面价值 48,245,563.49 元（原值 68,620,097.47 元）的投资性房地产，其中：房屋建筑物账面价值 21,014,435.17 元（原值 34,733,560.86 元），土地使用权账面价值 27,231,128.32 元（原值 33,886,536.61 元），处置收益为 248,995,221.19 元。

6.11.2 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	投资性房地产账面价值	未办妥产权证书原因
国瑞城商业用房（国瑞北路 38 号）	4,673,718.15	拆迁方尚未办理完毕产权证书

6.11.3 投资性房地产本期未发生减值。

6.12 固定资产

6.12.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	125,572,311.40	3,510,157.74	4,872,661.28	7,660,447.52	141,615,577.94
2、本年增加金额	1,319,678.32		334,786.32	1,796,894.48	3,451,359.12
(1) 购置			334,786.32	1,796,894.48	2,131,680.80
(2) 存货转入	1,319,678.32				1,319,678.32
3、本年减少金额			217,289.00	292,662.79	509,951.79
(1) 处置或报废			217,289.00	292,662.79	509,951.79
4、年末余额	126,891,989.72	3,510,157.74	4,990,158.60	9,164,679.21	144,556,985.27
二、累计折旧					
1、年初余额	3,498,014.41	1,567,323.16	2,430,838.14	3,946,569.91	11,442,745.62
2、本年增加金额	3,950,288.54	333,467.88	1,160,081.30	1,075,795.19	6,519,632.91
(1) 计提	3,950,288.54	333,467.88	1,160,081.30	1,075,795.19	6,519,632.91
3、本年减少金额			70,385.95	277,674.43	348,060.38
(1) 处置或报废			70,385.95	277,674.43	348,060.38
4、年末余额	7,448,302.95	1,900,791.04	3,520,533.49	4,744,690.67	17,614,318.15
三、减值准备					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合 计
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	119,443,686.77	1,609,366.70	1,469,625.11	4,419,988.54	126,942,667.12
2、年初账面价值	122,074,296.99	1,942,834.58	2,441,823.14	3,713,877.61	130,172,832.32

①本期不存在暂时闲置的固定资产。

②本期不存在通过融资租赁租入的固定资产。

③本期不存在通过经营租赁租出的固定资产。

6.13 无形资产

6.13.1 无形资产情况

项 目	土地使用权	专利权	软件	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	31,817,959.70		201,100.51	32,019,060.21
2、本年增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额	31,817,959.70		201,100.51	32,019,060.21
二、累计摊销				
1、年初余额	258,665.34		92,454.00	351,119.34
2、本年增加金额	1,034,661.36		50,414.48	1,085,075.84
(1) 计提	1,034,661.36		50,414.48	1,085,075.84
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额	1,293,326.70		142,868.48	1,436,195.18
三、减值准备				
1、年初余额				

项目	土地使用权	专利权	软件	合计
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	30,524,633.00		58,232.03	30,582,865.03
2、年初账面价值	31,559,294.36		108,646.51	31,667,940.87

6.14 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
装修费	11,598,363.71	4,933,694.18	4,675,055.92	273,001.68	11,584,000.29
停车场设施		1,334,127.76	244,590.07	-	1,089,537.69
其他	357,467.90	168,301.89	110,159.03	-	415,610.76
合计	11,955,831.61	6,436,123.83	5,029,805.02	273,001.68	13,089,148.74

6.15 递延所得税资产/递延所得税负债

6.15.1 未经抵销的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	55,106,325.31	13,776,581.33	19,936,658.01	4,984,164.51
可抵扣亏损	81,603,686.93	20,400,921.73	56,637,615.86	14,159,403.98
预提土地增值税	1,280,830,810.92	320,207,702.73	992,412,809.02	248,103,202.26
预提费用成本	29,120,000.00	7,280,000.00	18,817,358.84	4,704,339.72
递延收益	1,214,741.08	303,685.27		
其他	17,764,457.04	4,441,114.25	1,087,077.19	271,769.30
合计	1,465,640,021.28	366,410,005.31	1,088,891,518.92	272,222,879.77

预提的土地增值税尚未符合清算条件，据以计提递延所得税资产。

6.15.2 未经抵销的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	58,632,137.20	14,658,034.30	86,131,673.60	21,532,918.40
合计	58,632,137.20	14,658,034.30	86,131,673.60	21,532,918.40

6.15.3 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	35,658.23	35,097.65
合计	35,658.23	35,097.65

6.15.4 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	期末金额	期初金额	备注
2018 年度	140,390.58	140,390.58	
2019 年度	2,242.35		
合计	142,632.93	140,390.58	

6.16 应付账款

6.16.1 按照账龄列示的应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	281,031,477.30	157,089,335.59
1 至 2 年	63,693,796.71	25,524,485.88
2 至 3 年	2,124,466.15	213,975.00
3 年以上	13,196,098.42	21,374,998.67
合计	360,045,838.58	204,202,795.14

6.16.2 按款项性质列示的应付账款

项目	年末余额	年初余额
工程款	345,076,021.71	191,996,092.63
劳务费	13,434,783.88	6,413,261.37
设备款	212,958.49	1,960,716.39
其他	1,322,074.50	3,832,724.75
合计	360,045,838.58	204,202,795.14

6.16.3 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
斯特龙建筑装饰工程有限公司	22,386,599.95	工程未完工
北京城建建设工程有限公司	18,283,127.53	工程未完工
山西金峰建设工程有限公司	6,679,438.14	未办理结算
北京电子动力设备安装工程公司	2,829,624.45	工程未完工
北京市东日装饰工程有限公司	2,281,214.99	工程未完工
合计	52,460,005.06	

6.17 预收款项

6.17.1 按照账龄列示的预收款项

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	62,701,985.82	15,520,488.72
1 至 2 年	668,824.73	846,097.01
2 至 3 年	546,630.69	794,771.00
3 年以上	6,371,402.59	5,576,892.16
合计	70,288,843.83	22,738,248.89

6.17.2 按款项性质列示的预收款项

项目	年末余额	年初余额
房款	45,993,789.00	6,283,551.00
物业管理费	6,444,831.40	8,441,306.22
劳务费	5,780,886.23	5,051,397.36
租金	12,068,607.20	2,946,930.91
其他	730.00	15,063.40
合计	70,288,843.83	22,738,248.89

6.17.3 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
万国数据控股有限公司	5,000,000.00	未予交房
合计	5,000,000.00	

6.18 应付职工薪酬

6.18.1 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	6,011,810.43	70,010,797.79	67,946,011.80	8,076,596.42
二、离职后福利-设定提存计划	567,443.67	7,734,985.40	7,801,839.73	500,589.34
三、辞退福利		32,000.00	32,000.00	
四、劳务派遣劳动报		3,580,367.60	3,580,367.60	
合计	6,579,254.10	81,358,150.79	79,360,219.13	8,577,185.76

6.18.2 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	310,350.75	54,067,891.52	53,656,242.97	721,999.30
2、职工福利费		4,677,672.19	4,677,672.19	-
3、社会保险费	5,099,594.42	5,308,508.54	4,161,177.31	6,246,925.65

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：医疗保险费	168,418.39	3,503,868.50	3,492,085.66	180,201.23
工伤保险费	12,423.49	182,800.02	156,106.36	39,117.15
生育保险费	13,965.81	276,578.62	275,909.15	14,635.28
补充医疗保险	4,904,786.73	1,345,261.40	237,076.14	6,012,971.99
4、住房公积金	-40,557.00	4,155,738.10	4,122,318.10	-7,137.00
5、工会经费和职工教育经费	642,422.26	1,634,282.62	1,161,896.41	1,114,808.47
6、其他	-	166,704.82	166,704.82	-
合 计	6,011,810.43	70,010,797.79	67,946,011.80	8,076,596.42

6.18.3 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	348,313.64	6,700,843.64	6,702,066.65	347,090.63
2、失业保险费	17,186.83	284,044.96	210,586.48	90,645.31
3、企业年金缴费	201,943.20	750,096.80	889,186.60	62,853.40
合 计	567,443.67	7,734,985.40	7,801,839.73	500,589.34

注：①应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

②本期无非货币性福利。

③本期因解除劳动关系给予的补偿为 32,000.00 元。

6.19 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	33,114,764.36	193,765.74
营业税		35,841,734.57
企业所得税	176,318,872.32	210,525,843.11
土地增值税	1,413,614,960.01	1,065,683,363.30
个人所得税	289,430.82	410,179.59
城市维护建设税	2,183,985.04	2,522,349.88
教育费附加	1,559,998.32	1,801,306.52
其他	168,636.59	137,608.35
合 计	1,627,250,647.46	1,317,116,151.06

6.20 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
企业债券利息	18,470,833.33	
长期借款利息	118,604.83	
参股股东借款利息	80,625.00	
合 计	18,670,063.16	

6.21 其他应付款

6.21.1 按账龄列示其他应付款：

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	58,103,877.45	13,059,137.62
1至2年	8,240,996.72	10,065,888.49
2至3年	7,928,444.38	5,842,183.20
3年以上	16,375,073.90	25,877,832.85
合 计	90,648,392.45	54,845,042.16

6.21.2 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
押金及保证金	27,114,038.44	24,037,102.92
应付暂收单位、个人款项	18,534,354.01	30,807,939.24
企业间借款	45,000,000.00	
合 计	90,648,392.45	54,845,042.16

6.21.3 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
北京电子城老工业基地改造促进办公室	9,767,781.59	未结算完毕
北京东方园林股份有限公司	4,738,370.00	未结算
三星数据系统(中国)有限公司	2,204,037.00	未结算
宝蓝物业服务股份有限公司	1,800,000.00	未结算完毕
中关村科技园区管理委员会	1,614,210.96	未结算
合 计	20,124,399.55	

6.22 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的递延收益	3,246,628.94	3,000,000.00
合 计	3,246,628.94	3,000,000.00

涉及政府补助的项目

负债项目	年初余额	本期新增金额	本期计入营业外收入金额	年末余额	与资产相关/与收益相关
中关村电子城老工业基地补助	2,500,000.00		2,500,000.00		与资产相关
高新技术产业发展专项资金		1,300,000.00		1,300,000.00	与收益相关
电子城企业公共服务配套平台一期	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	与资产相关
科技产业专项资金		800,000.00		800,000.00	与收益相关
西青开发区扶持资金		646,628.94		646,628.94	与收益相关
合计	3,000,000.00	3,246,628.94	3,000,000.00	3,246,628.94	

6.23 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预提费用	132,075.47	920,471.70
暂估入账的未完工成本费用	94,587,292.78	94,587,292.78
合计	94,719,368.25	95,507,764.48

暂估入账的未完工成本费用系预估计入存货的配套工程等成本费用。

6.24 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款		
保证借款	81,718,164.94	
合计	81,718,164.94	

注：本期增加的长期借款为子公司北京电子城有限责任公司与建设银行北京望京支行签订固定资产借款合同，贷款额度为人民币 50,000.00 万元，贷款期限为 36 个月，自 2016 年 10 月 21 日至 2019 年 10 月 20 日，贷款利率为一年期人民币基础利率加 45 基点，每 12 个月对基础利率调整一次，截止 2016 年 12 月 31 日，北京电子城有限责任公司累计借入的金额 81,718,164.94 元。由公司与该银行签订保证合同，保证期间为自保证合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止。

6.25 应付债券

6.25.1 应付债券

项目	年末余额	年初余额
16 京电城投 MTN001	545,255,366.67	
合计	545,255,366.67	

6.25.2 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
16京电城投MTN001	550,000,000.00	2016/2/26	5年	550,000,000.00	
合计	550,000,000.00			550,000,000.00	

(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	转出	年末余额
16京电城投MTN001	550,000,000.00	18,470,833.33	-4,744,633.33		18,470,833.33	545,255,366.67
合计	550,000,000.00	18,470,833.33	-4,744,633.33		18,470,833.33	545,255,366.67

6.26 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
中期票据承销费用	4,400,000.00	
合计	4,400,000.00	

6.27 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注说明
住房维修基金	13,158,200.62	66,560.25	374,220.89	12,850,539.98	
合计	13,158,200.62	66,560.25	374,220.89	12,850,539.98	

6.28 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	2,958,333.33	28,865,000.00	7,776,027.13	24,047,306.20	
合计	2,958,333.33	28,865,000.00	7,776,027.13	24,047,306.20	—

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补 助金额	本年计入营业 外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
电子城企业公共服务 配套平台一期	958,333.33			500,000.00	458,333.33	与资产有关
电子城企业公共服务 配套平台二期	2,000,000.00			2,000,000.00		与收益有关
高新技术产业发展 专项资金		1,300,000.00		1,300,000.00		与收益有关
产业发展扶持资金		7,800,000.00	528,855.21	800,000.00	6,471,144.79	与收益有关
西青开发区扶持资 金		19,765,000.00	2,000,542.98	646,628.94	17,117,828.08	与收益有关
合计	2,958,333.33	28,865,000.00	2,529,398.19	5,246,628.94	24,047,306.20	

6.29 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	560,097,402.00	218,891,916.00				218,891,916.00	798,989,318.00
一、有限售条件股份		218,891,916.00				218,891,916.00	218,891,916.00
境内法人持股		218,891,916.00				218,891,916.00	218,891,916.00
二、无限售条件股份	580,097,402.00						580,097,402.00
人民币普通股	580,097,402.00						580,097,402.00

注：经公司2016年1月25日召开的2016年第一次临时股东大会审议，并经中国证券监督管理委员会证监许可（2016）1313号文核准，本公司非公开发行人民币普通股（A股）不超过245,918,367股。公司实际发行人民币普通股（A股）218,891,916股，募集资金总额2,409,999,995.16元，扣除发行费用34,324,426.28元，实际募集资金为2,375,675,568.88元，其中新增注册资本人民币218,891,916.00元，资本溢价人民币2,156,783,652.88元。此次增资经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具了中审亚太验字（2016）010533-2号的《验资报告》。

6.30 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	682,501,487.41	2,156,783,652.88	28,397,286.86	2,810,887,853.43
合计	682,501,487.41	2,156,783,652.88	28,397,286.86	2,810,887,853.43

注：本年增加为发行人民币普通股（A股）增加资本溢价2,156,783,652.88元，本年减少包括①同一控制下企业合并增加子公司使资本公积减少29,051,900.00元；②公司购买子公司少数股东持有的子公司股权，取得长期股权投资与按照持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，使资本公积增加654,613.14元。

6.31 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	64,598,755.21	4,604,000.00	32,103,536.43	-6,874,884.10	-20,624,652.33	-	43,974,102.88

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	
1、可供出售金融资产公允价值变动损益	64,598,755.21	4,604,000.00	32,103,536.43	-6,874,884.10	-20,624,652.33	-	43,974,102.88
2、现金流量套期损益的有效部分							
其他综合收益合计	64,598,755.21	4,604,000.00	32,103,536.43	-6,874,884.10	-20,624,652.33	-	43,974,102.88

6.32 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	161,604,319.78	11,516,643.21		173,120,962.99
合 计	161,604,319.78	11,516,643.21		173,120,962.99

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。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

6.33 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	1,917,815,752.47	1,585,750,137.43
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	1,917,815,752.47	1,585,750,137.43
加：本年归属于母公司股东的净利润	419,954,117.36	524,021,257.87
减：提取法定盈余公积	11,516,643.21	41,130,318.31
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	156,046,201.14	150,825,324.52
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,170,207,025.48	1,917,815,752.47

6.34 营业收入和营业成本

6.34.1 营业收入和营业成本明细

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,504,685,972.25	476,946,542.60	1,802,476,374.23	537,810,823.82
其他业务	10,853,065.89	6,972,100.51	9,437,393.21	4,991,878.25
合计	1,515,539,038.14	483,918,643.11	1,811,913,767.44	542,802,702.07

6.34.2 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
地产销售	1,063,439,969.20	242,809,564.20	1,414,835,151.30	318,366,392.28
园区地产出租	168,410,362.72	23,960,107.96	134,222,616.54	27,791,797.51
物业管理	202,035,991.13	154,817,451.68	180,147,796.75	135,663,910.05
广告传媒	70,799,649.20	55,359,418.76	73,270,809.64	55,988,723.98
合计	1,504,685,972.25	476,946,542.60	1,802,476,374.23	537,810,823.82

6.34.3 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
北京市	1,416,841,164.61	397,820,391.29	1,802,476,374.23	537,810,823.82
天津市	75,369,121.93	67,942,400.00		
朔州市	12,475,685.71	11,183,751.31		
合计	1,504,685,972.25	476,946,542.60	1,802,476,374.23	537,810,823.82

6.34.4 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	615,238,095.05	40.60
客户 2	128,571,428.51	8.48
客户 3	75,369,121.93	4.97
客户 4	55,943,674.29	3.69
客户 5	53,896,445.70	3.56
合计	929,018,765.48	61.30

注：本公司前五名客户的营业收入全部为房地产销售收入。

6.35 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	6,402,116.66	81,068,886.80
城市维护建设税	4,968,189.04	6,024,823.24
教育费附加	3,587,028.85	4,303,906.32
土地增值税	350,600,020.65	399,186,202.29
房产税	12,242,420.32	4,958,224.11
土地使用税	3,055,033.42	1,051,495.62
车船使用税	68,882.35	
印花税	2,341,196.10	
其他	151,310.92	492,932.17
合 计	383,416,198.31	497,086,470.55

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“5、税项”。

6.36 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	366,374.72	341,357.70
中介机构费	5,703,945.71	1,340,803.75
广告费	11,244,605.44	13,626,382.07
差旅费	177,012.91	84,543.10
折旧摊销	1,852,238.54	637,705.14
办公费	1,791,297.57	2,245,833.04
业务招待费	55,067.50	6,541.00
其他	332,542.53	510,631.04
合 计	21,523,084.92	18,793,796.84

6.37 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	61,478,345.39	46,671,599.44
中介机构费	5,728,945.64	10,095,932.61
折旧费	5,547,253.03	3,167,127.61
汽车交通费	1,472,968.60	1,031,871.77
业务招待费	1,077,347.11	920,537.80
摊销费	3,574,688.79	1,441,149.35
差旅费	1,335,483.17	841,355.06
税金	3,013,014.07	6,351,221.49
办公费	2,795,322.73	2,823,536.62
房租物业费	13,426,704.75	3,211,009.94
其他费用	2,067,945.75	3,571,592.45
合 计	101,518,019.03	80,126,934.14

6.38 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	4,500,554.42	3,536,836.31
减：利息收入	46,052,508.26	34,420,704.55
减：汇兑收益	570.10	-
金融机构手续费	266,043.52	268,989.47
其他	90,090.00	-
合计	-41,196,390.42	-30,614,878.77

6.39 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	35,169,667.29	-339,841.60
可供出售金融资产减值损失	-	6,031,667.30
合计	35,169,667.29	5,691,825.70

6.40 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	1,585,062.88	2,381,230.45
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	771,682.42	721,240.72
处置可供出售金融资产取得的投资收益	25,929,250.62	-
合计	28,285,995.92	3,102,471.17

6.40.1 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
北京千住电子材料有限公司	1,585,062.88	2,381,230.45	被投资单位净利润变化
合计	1,585,062.88	2,381,230.45	

6.40.2 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	备注说明
北京中关村科技融资担保有限公司	771,682.42	721,240.72	投资分红
合计	771,682.42	721,240.72	

6.41 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
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	6,268,158.72	5,335,552.75	6,268,158.72
其他	11,120.00	106,204.17	11,120.00
合计	6,279,278.72	5,441,756.92	6,279,278.72

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/ 与收益相关
产业发展扶持资金	528,855.21		与收益有关
西青开发区扶持资金	2,000,542.98		与收益有关
中关村电子城老工业基地补助	2,500,000.00		与收益有关
电子城企业公共服务配套平台一期	500,000.00	41,666.67	与资产有关
锅炉供热燃料补贴	736,858.14	2,293,886.08	与收益有关
高新技术产业发展专项资金		1,000,000.00	与收益有关
白玛梅朵文创扶持资金		2,000,000.00	与收益有关
其他	1,902.39		与收益有关
合计	6,268,158.72	5,335,552.75	

6.42 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
非流动资产处置损失合计	63,577.46	14,085.91	63,577.46
其中：固定资产处置损失	63,577.46	14,085.91	63,577.46
对外捐赠支出	50,000.00	8,560.00	50,000.00
其他	20,159.31	2,035.69	20,159.31
合计	133,736.77	24,681.60	133,736.77

6.43 所得税费用

6.43.1 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	238,963,638.91	291,990,612.05
递延所得税费用	-94,187,125.54	-108,069,186.90
合计	144,776,513.37	183,921,425.15

6.43.2 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	565,621,353.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	141,405,338.43
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-1,839,186.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,415,257.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,546,815.97
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	678,194.67
合并抵销利润的影响	3,663,724.58
所得税费用	144,776,513.37

6.44 其他综合收益

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
以后将重分类进损益的其他综合收益	-27,499,536.43	-6,874,884.10	-20,624,652.33	35,197,700.00	8,799,425.00	26,398,275.00
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	-27,499,536.43	-6,874,884.10	-20,624,652.33	35,197,700.00	8,799,425.00	26,398,275.00
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
其他综合收益合计	-27,499,536.43	-6,874,884.10	-20,624,652.33	35,197,700.00	8,799,425.00	26,398,275.00

6.44.1 其他综合收益各项目的调节情况

项目	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币财务报表折算差额	其他	小计
一、上年年初余额	38,200,480.21			38,200,480.21
二、上年增减变动金额(减少以“-”号填列)	26,398,275.00			26,398,275.00
三、本年初余额	64,598,755.21			64,598,755.21
四、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-20,624,652.33			-20,624,652.33
五、本年年末余额	43,974,102.88			43,974,102.88

6.45 现金流量表项目

6.45.1 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
单位往来	33,058,668.82	26,701,533.69
利息收入	44,275,082.33	48,867,949.02
政府补助	29,601,858.14	5,793,886.08
其他营业外收入		106,204.17
其他	2,035,835.05	1,796,460.38
合计	108,971,444.34	83,266,033.34

6.45.2 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
单位往来	41,482,348.76	17,622,684.72
销售费用	17,104,236.23	17,390,470.65
管理费用	31,067,464.56	22,064,455.35
支付其他	6,307,289.91	1,001,719.32
手续费支出	356,133.52	268,989.47
合计	96,317,472.98	58,348,319.51

6.45.3 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
子公司自其他股东处拆借资金	45,000,000.00	
合 计	45,000,000.00	

6.45.4 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
债券发行费用	1,240,090.00	
股票发行费用	1,905,191.88	
同一控制下企业合并支付款项	28,849,900.00	
子公司偿还其他股东处拆借资金		127,360,000.00
收购子公司少数股东权益支付款项	96,656,400.00	22,000,000.00
合 计	128,651,581.88	149,360,000.00

6.46 现金流量表补充资料

6.46.1 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	420,844,840.40	522,625,038.25
加：资产减值准备	35,169,667.29	5,691,825.70
固定资产折旧、投资性房地产折旧	25,147,169.56	23,933,704.88
无形资产摊销	1,085,075.84	289,669.34
长期待摊费用摊销	5,029,805.02	2,264,637.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	63,577.46	14,085.91
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	4,500,554.42	3,536,836.31
投资损失	-28,285,995.92	-3,102,471.17
递延所得税资产减少	-94,187,125.54	-108,069,186.90
递延所得税负债增加		
存货的减少	-797,259,292.01	-489,550,098.08
经营性应收项目的减少	-508,547,741.15	78,824,824.92
经营性应付项目的增加	536,175,621.86	565,743,790.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-400,263,842.77	602,202,656.93

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	4,735,339,123.12	2,319,833,922.86
减：现金的期初余额	2,319,833,922.86	2,041,719,515.82
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	2,415,505,200.26	278,114,407.04

6.46.2 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	4,735,339,123.12	2,319,833,922.86
其中：库存现金	15,856.09	124,052.17
可随时用于支付的银行存款	4,735,323,267.03	2,319,709,870.69
可随时用于支付的其他货币资金		
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、年末现金及现金等价物余额	4,735,339,123.12	2,319,833,922.86
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	25,417,535.01	36,906,480.85

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。母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物年末金额 25,417,535.01 元，年初金额 36,906,480.85 元，说明见附注 6.1。

6.47 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	25,417,535.01	不属于公司的资产具有指定用途
合 计	25,417,535.01	

7、合并范围的变更

7.1 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

7.2 同一控制下企业合并

7.2.1 本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
北京方略博华文化传媒有限公司	50.50	同一实际控制人	2016.12.31	股东变更登记

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
北京方略博华文化传媒有限公司	71,855,425.81	4,759,394.94	75,913,037.94	9,494,050.44

7.2.2 合并成本

合并成本	北京方略博华文化传媒有限公司
—现金	28,849,900.00

7.2.3 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	北京方略博华文化传媒有限公司		合并日	上年年末
	合并日	上年年末		
资产：				
货币资金	34,355,358.68	31,162,814.31		
应收款项	11,124,016.33	3,716,992.91		
预付账款	1,954,383.15	53,044.67		
其他应收款	10,009,116.22	7,184,367.53		
存货	1,507,211.63	267,227.10		
固定资产净值	945,530.92	1,746,956.70		
其他资产	771,284.75	245,303.12		
负债：				
应付账款	10,884,520.59	4,277,719.79		
预收账款	5,780,886.23	5,051,397.36		
应交税费	3,213,948.80	2,522,182.29		
其他应付款	4,878,592.49	1,498,011.75		
其他负债	620,198.15	98,034.67		
净资产	35,288,755.42	30,929,360.48		
减：少数股东权益	17,467,933.94	15,310,033.44		
取得的净资产	17,820,821.48	15,619,327.04		

7.3 反向购买

本年未发生反向购买。

7.4 处置子公司

本年未处置子公司。

7.5 其他原因的合并范围变动

本公司报告期内合并范围发生变更，本年度本公司和北京电子控股有限责任公司、五八有限公司及创业黑马（北京）科技股份有限公司共同出资设立北京科创空间投资发展有限公司，本公司持股 50.00%，北京电子控股有限责任公司持股 20.00%。由于本公司与北京电子控股有限责任公司为一致行动人，本公司本年将北京科创空间投资发展有限公司纳入合并范围。

本年度全资子公司北京电子城有限责任公司和深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司共同出资设立北京电子城慧谷置业有限公司，公司出资 7,000 万元，持股比例 70.00%。全资子公司北京电子城有限责任公司出资设立中关村电子城（昆明）科技产业园开发建设有限公司，出资 5,000 万元，持股比例 100.00%。全部纳入合并范围。

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

8.1.1 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(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
北京电子城有限责任公司	北京	北京	房地产	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
北京电子城物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		100.00	同一控制下的企业合并
电子城（天津）投资开发有限公司	天津	天津	投资管理	100.00		100.00	投资设立
秦皇岛电子城房地产开发有限公司	秦皇岛	秦皇岛	房地产	100.00		100.00	投资设立
北京电控合力开发建设有限	北京	北京	房地产	100.00		100.00	同一控制下的企业合并

公司							
朔州电子城数码港开发有限公司	朔州	朔州	房地产	100.00		100.00	投资设立
电子城(天津)科技创新产业开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00		100.00	投资设立
电子城(天津)数据信息创新产业开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00		100.00	投资设立
电子城(天津)移动互联网产业平台开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00		100.00	投资设立
电子城(天津)科技服务平台开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00		100.00	投资设立
北京科创空间投资发展有限公司	北京	北京	科技服务	50.00		50.00	投资设立
北京电子城慧谷置业有限公司	厦门	北京	房地产	70.00		70.00	投资设立
中关村电子城(昆明)科技产业园开发建设有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00		100.00	投资设立
北京方略博华文化传媒有限公司	北京	北京	广告传媒	50.50		50.50	同一控制下的企业合并

注：经公司 2015 年 12 月 29 日第九届董事会第二十六次会议决议通过《公司拟收购秦皇岛公司合资方股权的议案》，决定收购控股子公司秦皇岛电子城房地产开发有限公司另一股东北京电子控股有限责任公司持有的全部股权。公司在本年以 96,656,400.00 元价格完成收购，该公司成为本公司全资子公司，2016 年 1 月 26 日该公司已经办理完毕工商变更登记手续。

8.1.2 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
北京科创空间投资发展有限公司	50.00	-1,198,162.74		13,801,837.26
北京电子城慧谷置业有限公司	30.00	-267,014.72		29,732,985.28
北京方略博华文化传媒有限公司	49.50	2,355,900.50		17,467,933.94

8.1.3 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
北京科创空间投资发展有限公司	26,938,089.03	4,454,419.03	31,392,508.06	3,788,833.54		3,788,833.54
北京电子城慧谷置业有限公司	248,893,892.89	296,683.03	249,190,575.92	150,080,625.00		150,080,625.00
北京方略博华文化传媒有限公司	58,950,086.01	1,716,815.67	60,666,901.68	25,378,146.26		25,378,146.26

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
北京科创空间投资发展有限公司						
北京电子城慧谷置业有限公司						
北京方略博华文化传媒有限公司	42,384,446.52	1,992,259.82	44,376,706.34	13,447,345.86		13,447,345.86

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京科创空间投资发展有限公司	5,292,061.92	-2,396,325.48	-2,396,325.48	-1,127,001.47
北京电子城慧谷置业有限公司		-890,049.08	-890,049.08	-213,347,982.11
北京方略博华文化传媒有限公司	71,855,425.81	4,759,394.94	4,759,394.94	4,472,326.32

子公司名称	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
北京科创空间投资发展有限公司				
北京电子城慧谷置业有限公司				
北京方略博华文化传媒有限公司	75,913,037.94	9,494,050.44	9,494,050.44	11,818,994.63

8.2 在合营企业或联营企业中的权益

8.2.1 重要的联营企业

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	
北京千住电子材料有限公司	北京	北京	生产销售	31.81		权益法

8.2.2 重要联营企业的主要财务信息

项目	北京千住电子材料有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	111,374,544.73	109,351,718.91

其中：现金和现金等价物	48,514,628.08	62,805,201.72
非流动资产	27,396,280.95	30,078,005.55
资产合计	138,770,825.68	139,429,724.46
流动负债	25,066,064.05	27,851,870.34
非流动负债		
负债合计	25,066,064.05	27,851,870.34
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	113,704,761.63	111,577,854.12
净资产	113,704,761.63	111,577,854.12
按持股比例计算的净资产份额	36,169,484.68	35,492,915.40
调整事项	95,863.00	95,863.00
对联营企业权益投资的账面价值	36,265,347.68	35,588,778.40
营业收入	133,274,341.33	121,192,237.01
净利润	5,536,563.90	8,317,546.72
其他综合收益		
综合收益总额	5,536,563.90	8,317,546.72
本年度收到的来自联营企业的股利	908,493.60	6,362,000.00

9、与金融工具相关的风险

本公司的金融工具除衍生工具外，包括银行借款、其他计息借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。

本公司金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。董事会全权负责建立并监督公司的风险管理架构，以及制定和监督本公司的风险管理政策。通过财务部门提交的财务报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

9.1 风险管理目标和政策

本公司风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，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内。

9.2 金融工具分类

9.2.1 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下:

金融资产项目	年末数				合计
	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	
货币资金			4,760,756,658.13		4,760,756,658.13
应收账款			54,187,776.92		54,187,776.92
应收利息			7,250,771.29		7,250,771.29
其他应收款			36,312,123.24		36,312,123.24
可供出售金融资产				70,667,348.19	70,667,348.19

(续)

金融资产项目	年初数				合计
	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	
货币资金			2,356,740,403.71		2,356,740,403.71
应收票据			200,000.00		200,000.00
应收账款			49,210,054.17		49,210,054.17
应收利息			5,432,880.83		5,432,880.83
其他应收款			12,547,587.77		12,547,587.77
可供出售金融资产				100,014,748.19	100,014,748.19

9.2.2 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

金融负债项目	年末数		合计
	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	
应付账款		360,045,838.58	360,045,838.58
应付利息		18,670,063.16	18,670,063.16
其他应付款		90,648,392.45	90,648,392.45
其他流动负债		94,719,368.25	94,719,368.25
长期借款		81,718,164.94	81,718,164.94
应付债券		545,255,366.67	545,255,366.67
长期应付款		4,400,000.00	4,400,000.00

(续)

金融负债项目	年初数		
	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	合计
应付账款		204,202,795.14	204,202,795.14
其他应付款		54,845,042.16	54,845,042.16
其他流动负债		95,507,764.48	95,507,764.48

9.3 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司通过应收账款账龄分析的月度审核，来确保公司的整体信用风险控制在可控的范围内。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以一般不会要求就应收款项提供担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司应收账款的 63.79%源于前五大客户。资产负债表日，单项确定已发生减值的应收宝蓝物业服务股份有限公司款项，由于该公司不予偿还相关款项，本公司已按照 90%计提坏账准备。

本公司的货币资金存放在信用级别较高的银行，故信用风险较低。

9.4 流动风险

流动风险，是指企业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。可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

本公司管理流动性的方法是在正常和资金紧张的情况下尽可能确保有足够的流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对本公司信誉的损害。公司每月编制现金流量预算以确保拥有足够的流动性履行到期财务义务。本公司还与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

本公司金融负债以未折现的合同现金流量按到期日所作分析如下：

项 目	年末数			
	1 年以内	1-2 年	2 年以上	合计
应付账款	294,227,575.72	65,818,262.86		360,045,838.58
应付利息	18,670,063.16			18,670,063.16
其他应付款	24,303,518.28	66,344,874.17		90,648,392.45
其他流动负债			94,719,368.25	94,719,368.25
长期借款		81,718,164.94		81,718,164.94
应付债券			545,255,366.67	545,255,366.67
长期应付款		1,100,000.00	3,300,000.00	4,400,000.00

项 目	年初数			
	1 年以内	1-2 年	2 年以上	合计
应付账款	178,464,334.26	25,738,460.88		204,202,795.14
其他应付款	31,813,133.56	23,031,908.60		54,845,042.16
其他流动负债			95,507,764.48	95,507,764.48

9.5 市场风险

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

9.5.1 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变化而发生波动的风险。

本公司面临的市场利率变化的风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截止 2016 年 12 月 31 日，本公司长期银行借款主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 81,718,164.94 元；应付债券为人民币计价的固定利率中期票据，金额为 545,255,366.67 元。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增固定利率带息债务的成本以及尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。于 2016 年度及 2015 年度本公司并无利率互换安排。

于 2016 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的利息支出会增加或减少 220,672.68 元。

9.5.2 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此汇率的变动不会对本公司造成较大风险。

10、公允价值的披露

10.1 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
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（二）可供出售金融资产	61,768,300.00			61,768,300.00
其中：权益工具投资	61,768,300.00			61,768,300.00
持续以公允价值计量的资产总额	61,768,300.00			61,768,300.00
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				

10.2 公允价值的确定依据

以公允价值进行后续计量的金融资产，其公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：第一层级（最高层级）：以相同金融工具在活跃市场的报价（未经调整）计量的公允价值。第二层级：以类似金融工具在活跃市场的报价，或均采用可直接或间接观察的市场数据为主要输入变量的估值技术计量的公允价值。第三层级（最低层级）：采用非可观察的市场数据为任何主要输入变量的估值技术计量的公允价值。

11、关联方及关联交易

11.1 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(%)
北京电子控股有限责任公司	北京市朝阳区酒仙桥路 12 号	授权内的国有资产管理；投资及投资管理；房地产开发，出租、销售商品房；物业管理。	130,737 万元	45.49	45.49

注：本公司的最终控制方是北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

11.2 本公司的子公司情况

详见附注“8.1 在子公司中的权益”。

11.3 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“8.2 在合营安排或联营企业中的权益”。

11.4 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
北京正东电子动力集团有限公司	同一实际控制人
北京兆维电子（集团）有限责任公司	同一实际控制人
北京七星华电科技集团有限责任公司	同一实际控制人
北京北广电子集团有限责任公司	同一实际控制人
北京市电子工业干部学校	同一实际控制人
北京电子动力设备安装工程公司	同一实际控制人
北京七星华创电子股份有限公司	同一实际控制人
北京金龙大厦有限公司	参股企业
北京牡丹电子集团有限责任公司	受同一关键管理人员控制
京东方科技集团股份有限公司	同一实际控制人
北京恒东热电有限公司	同一实际控制人
北京吉乐电子集团有限公司	同一实际控制人
北京益泰电子集团有限责任公司	同一实际控制人
深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	孙公司具有重大影响的少数股东

注：截止 2016 年 12 月 31 日，①北京兆维电子（集团）有限责任公司持有本公司 7,145,784 股份，持股比例 0.89%；

②北京七星华电科技集团有限责任公司持有本公司 2,211,961 股份，持股比例 0.28%；

11.5 关联方交易情况

11.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京正东电子动力集团有限公司	购买商品（供暖费）	15,076,625.74	8,247,606.47

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京七星华电科技集团有限责任公司	购买商品(水费)	177,834.40	130,169.95
北京电子动力设备安装工程公司	购买商品(热力工程)		430,000.00
京东方科技集团股份有限公司	购买商品(维修费)		36,000.00
北京兆维电子(集团)有限责任公司	购买商品(运行维护费)	119,200.00	89,400.00
北京兆维电子(集团)有限责任公司	购买商品(安装费)		191,998.00
北京金龙大厦有限公司	购买服务(会议费餐费)	1,267,796.27	498,544.50
北京电子控股有限责任公司	购买商品(酒店用品)		7,651.28
北京吉乐电子集团有限公司	购买商品(供暖费)	761,468.00	

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京千住电子材料有限公司	销售商品及提供劳务(水、电、暖、物业费)	1,257,725.60	1,352,184.10
北京七星华电科技集团有限责任公司	销售商品及提供劳务(电费、供暖费)	10,363,512.28	12,378,685.36
北京北广电子集团有限责任公司	销售商品(电费)	3,679,969.42	3,847,018.37
北京七星华创电子股份有限公司	销售商品(电费)	1,320,100.07	1,620,835.28
北京市电子工业干部学校	销售商品及提供劳务(水费、电费、物业费)	98,142.10	166,996.58
北京牡丹电子集团有限责任公司	销售商品及提供劳务(水费、电费、物业费)	6,138,128.37	5,434,060.66
北京电子控股有限责任公司	销售商品及提供劳务(供暖费)		86,346.00
北京金龙大厦有限公司	销售商品及提供劳务(水费、电费)	436,418.94	123,507.73

11.5.2 关联受托管理/委托管理情况

本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	年度确认的托管收益
北京电子控股有限责任公司	北京电子城投资开发股份有限公司	房屋建筑物	2014/7/1	2017/4/30	以资产经营收入扣除管理成本及委托方固定收益后的净额作为受托方年度确认的托管收益。	7,121,933.16
北京电子控股有限责任公司	北京电子城物业管理有限公司	房屋建筑物	2012/5/1	2017/4/30	以资产经营收入扣除管理成本及委托方固定收益后的净额作为受托方年度确认的托管收益。	461,336.44

11.5.3 关联租赁情况

本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本年支付的租金支出	上年支付的租金支出
北京吉乐电子集团有限公司	房屋建筑物	2015/9/10	2025/9/9	按照公司决策流程参照市场价确定	10,260,302.41	3,189,732.00

注：本期较上期增幅较大，主要是上年租期短于本年造成的影响。

11.5.4 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保总金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京电子城有限责任公司	500,000,000.00	2016.10.21	至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	尚未履行完毕

11.5.5 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司	45,000,000.00	2016.12.05	2017.12.04	资金占用费按一年期银行同期贷款利率 4.35% 计息

11.5.6 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京电子控股有限责任公司	转让秦皇岛电子城房地产开发有限公司股权	96,656,400.00	
北京电子控股有限责任公司	转让北京方略博华文化传媒有限公司股权	28,849,900.00	

11.5.7 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	4,158,200.00	2,990,000.00

注：本年较上年增幅较大的原因为管理层经营绩效奖金增加。

11.6 关联方应收应付款项

11.6.1 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
1、北京七星华电科技集团有限公司	1,219,561.56	60,978.08	4,012,881.30	200,644.07
2、北京市电子工业干部学校	26,302.68	1,315.13	26,302.68	1,315.13

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
3、北京七星华创电子股份有限公司	40,931.25	2,046.56	483,582.99	24,179.15
4、北京金龙大厦有限公司			52,768.47	2,638.42
5、北京牡丹电子集团有限责任公司	1,101,152.14	55,057.61	1,247,124.71	62,356.24
6、北京北广电子集团有限责任公司	54,000.00	5,400.00	54,000.00	
7、北京益泰电子集团有限责任公司	183,200.00	18,320.00	183,200.00	
合计	2,625,147.63	143,117.38	6,059,860.15	291,133.01
预付款项:				
1、北京正东电子动力集团有限公司			415,912.72	
合计			415,912.72	
其他应收款:				
1、北京吉乐电子集团有限公司	5,012,570.19	501,504.25	5,012,570.19	250,628.51
合计	5,012,570.19	501,504.25	5,012,570.19	250,628.51

11.6.2 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
1、北京电子动力设备安装工程公司	2,857,926.34	2,835,127.55
2、北京恒东热电有限公司		774.79
3、北京兆维电子(集团)有限责任公司通信产品销售服务分公司	17,337.00	17,337.00
4、北京兆维电子(集团)有限责任公司		14,900.00
5、北京正东电子动力集团有限公司	636,061.97	
合计	3,511,325.31	2,868,139.34
预收款项:		
1、北京七星华创科技集团有限责任公司		798,306.16
2、北京千住电子材料有限公司	63,400.47	61,011.47
合计	63,400.47	859,317.63
其他应付款:		
1、北京电子控股有限责任公司	845,866.04	845,866.04
2、北京兆维电子(集团)有限责任公司	29,600.00	20,000.00
3、北京七星华创电子股份有限公司		1,804,191.20
合计	875,466.04	2,670,057.24

12、承诺及或有事项

12.1 重大承诺事项

12.1.1 资本承诺

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的资本承诺事项。

12.1.2 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	7,470,314.48	
资产负债表日后第 2 年	7,470,314.47	
合 计	14,940,628.95	

注：主要是子公司电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司与北京中冶锦都科技有限公司签订的委托经营管理合同。委托经营管理期为 2017 年 06 月 01 日至 2019 年 05 月 31 日止，委托经营期限 2 年；受托的楼宇为位于天津市西青区赛达九纬路智尚中心项目的 1 号楼，合同内总租金为 14,940,628.95 元。

12.1.3 其他承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

12.2 或有事项

12.2.1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①北京市朝阳城市建设综合开发公司（以下简称“朝开公司”）起诉原子公司北京市丽水嘉园房地产开发有限公司（以下简称“丽水嘉园”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案和丽水嘉园反诉朝开公司一案，于 2009 年 3 月 31 日经北京市高级人民法院裁定，发回北京市第二中级人民法院重审。2011 年 12 月 16 日，北京市第二中级人民法院（2009）二中民初字第 17903 号民事判决，判令驳回朝开公司的全部诉讼请求和丽水嘉园的全部反诉请求。对此，双方均提出上诉，2013 年 6 月 10 日，北京市高级人民法院（2012）高民终字第 668 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。

2013 年 9 月 4 日，朝开公司将丽水嘉园诉至北京市朝阳区人民法院，请求对《六里屯居住区大市政基础设施工程集资协议》项下的大市政工程集资费用进行

决算。一审审理过程中，朝开公司变更诉讼请求，将丽水嘉园变更为本公司，并请求支付《六里屯居住区大市政基础设施工程集资协议》项下的大市政工程费用款和安置房屋的折价款。截至本报告日，该案正在一审审理中。

针对上述诉讼可能对丽水嘉园带来的不确定事项，北京电子控股有限责任公司于 2009 年做出如下承诺：若该案最终生效的《民事判决书》、《民事调解书》或其他法律文件要求丽水嘉园向朝开公司承担赔偿责任、补偿及其他相关责任的，均由北京电子控股有限责任公司负责承担，并支付相关款项。丽水嘉园作为本公司的全资子公司，已被本公司吸收合并。丽水嘉园全部债权债务均由本公司承继。上述事项不会对本公司产生不利影响。

②子公司北京电子城有限责任公司（以下简称“电子城有限”）2016 年 5 月 17 日向北京市朝阳区人民法院（以下简称“朝阳法院”）提起诉讼，起诉宝蓝物业服务股份有限公司（以下简称“宝蓝物业”）房屋租赁合同纠纷。朝阳法院于 2016 年 7 月 14 日正式立案，案号为（2016）京 0105 民初 42074 号；电子城有限作为申请人分别于 2016 年 5 月 17 日、2016 年 10 月 10 日向朝阳法院提交诉前、诉中财产保全申请书，对宝蓝物业的银行账号、车辆、关联公司股权采取了保全措施。目前财产保全金额尚未全额覆盖诉讼请求中的欠款金额。

电子城有限于 2016 年 12 月 27 日收到朝阳法院的一审判决书，判决解除电子城有限与宝蓝物业签订的租赁合同，宝蓝物业将租赁的全部房屋及场地予以腾退并返还，同时支付给电子城有限自 2015 年 5 月 1 日起至租赁合同解除之日止的租金、按照年租金二千三百万的标准支付自解除之日起至宝蓝物业实际腾退房屋之日止的房屋使用费、违约金三百七十万元及相应滞纳金。

2017 年 1 月 24 日，宝蓝物业以不应收取违约金为由提起上诉。2017 年 2 月 28 日，电子城有限与宝蓝物业达成和解协议，约定在宝蓝物业向二审法院提出撤回上诉、并配合办理科技大厦顺利移交的情况下，双方自 2017 年 2 月 28 日解除租赁合同，宝蓝物业分十五期偿还欠付租金、滞纳金、违约金。

12.2.2 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为尚未办妥房产证的客户购房贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限自借款合同签订之日起至将借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予借款银行之日止。截止 2016 年 12 月 31

日本公司共为 6 家公司客户担保，担保金额合计人民币 62,683 万元。

担保的公司客户明细如下：

被担保方	借款银行	担保金额（万元）	被担保方借款期限
北京远东信通科技有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	1,670	2014/12/26 至 2019/12/26
荣联数讯（北京）信息技术有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	19,000	2015/12/7 至 2023/12/7
北京岳梧科技有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	32,300	2016/12/19 至 2026/12/18
北京实宝来游乐设备有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	2,937	2016/6/24 至 2026/6/24
北京京韩嘉信商贸有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	2,829	2016/12/19 至 2026/12/18
北京中冶锦都科技有限公司	北京银行股份有限公司金运支行	3,947	2016/12/23 至 2026/12/22
合计		62,683	

13、资产负债表日后事项

13.1 重要的非调整事项

截止本报告批准报出口，本公司无需披露的重要的非调整事项。

13.2 利润分配情况

本公司于 2017 年 3 月 29 日，本公司第十届董事会召开第十五次会议，批准 2016 年度利润分配预案，分配现金股利人民币 149,411,002.47 元。

13.3 其他重要的资产负债表日后非调整事项

截止本报告批准报出日，本公司无需披露的其他重要的资产负债表日后非调整事项。

14、其他重要事项

14.1 前期差错更正

本公司不存在需要披露的前期会计差错更正。

14.2 分部信息

14.2.1 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，本公司分别按照业务种类和地区划分业务分部，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。

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。

14.2.2 报告分部的财务信息

①按业务种类划分

2016 年度

项目	房地产销售	物业管理	广告传媒	分部间抵销	合计
1、营业收入	1,251,876,808.64	201,247,698.49	71,855,425.81	-9,440,894.80	1,515,539,038.14
2、营业成本	281,814,175.08	154,065,557.33	55,449,508.85	-7,410,598.15	483,918,643.11
3、营业利润	594,249,014.26	33,196,580.88	7,394,722.18	-75,364,505.50	559,475,811.82
4、利润总额	599,727,536.70	33,921,422.52	7,336,900.05	-75,364,505.50	565,621,353.77
5、资产总额	12,050,600,033.49	67,916,351.37	60,666,901.68	-3,164,624,886.76	9,014,558,399.78
6、负债总额	4,473,493,169.93	18,845,212.16	25,378,146.26	-1,561,340,147.83	2,956,376,380.52
7、所有者权益总额	7,577,106,863.56	49,071,139.21	35,288,755.42	-1,603,284,738.93	6,058,182,019.26

②按地区划分

2016 年度

项目	北京地区	天津地区	山西地区	其他地区	分部间抵销	合计
1、营业收入	1,436,436,310.29	75,369,121.93	12,475,685.71	698,815.01	-9,440,894.80	1,515,539,038.14
2、营业成本	411,565,642.93	67,942,400.00	11,183,751.31	637,447.02	-7,410,598.15	483,918,643.11
3、营业利润	665,724,481.20	-719,941.36	-24,422,733.23	-5,741,489.29	-75,364,505.50	559,475,811.82
4、利润总额	669,918,317.41	1,280,587.86	-24,472,376.71	-5,740,669.29	-75,364,505.50	565,621,353.77
5、资产总额	10,372,223,560.05	1,038,330,868.33	742,106,393.03	494,207,376.93	-3,632,309,798.56	9,014,558,399.78
6、负债总额	3,124,587,594.93	737,375,748.44	621,645,824.47	150,107,360.51	-1,677,340,147.83	2,956,376,380.52
7、所有者权益总额	7,247,635,965.12	300,955,119.89	120,460,568.56	344,100,016.42	-1,954,969,650.73	6,058,182,019.26

注：由于福建、云南等地区尚未开始施工建设，合并为一个分部披露。

15、公司财务报表重要项目注释

15.1 应收账款

15.1.1 分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	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	1,367,734.11	100.00	68,386.71	5.00	1,299,347.40
其中：账龄分析法	1,367,734.11	100.00	68,386.71	5.00	1,299,347.40
合计	1,367,734.11	100.00	68,386.71	5.00	1,299,347.40

(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	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	1,094,073.80	100.00	54,703.69	5.00	1,039,370.11
其中：账龄分析法	1,094,073.80	100.00	54,703.69	5.00	1,039,370.11
合计	1,094,073.80	100.00	54,703.69	5.00	1,039,370.11

①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	1,367,734.11	68,386.71	5.00
合计	1,367,734.11	68,386.71	5.00

②公司不存在期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

15.1.2 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 13,683.02 元。

15.1.3 本年无实际核销的应收账款

15.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
北京精策科技有限公司	客户	845,148.80	1年以内	61.78
北京鸿顺德全酒店管理有限公司	客户	434,885.06	1年以内	31.80
北京瑞成达房地产有限公司	客户	47,824.00	1年以内	3.50
北京丹泰咨询有限公司迪恩口腔诊所	客户	39,876.25	1年以内	2.92
合计		1,367,734.11		100.00

15.2 其他应收款

15.2.1 分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,565,499,562.85	100.00	501,684.25	0.03	1,564,997,878.60
其中：账龄分析法	5,016,664.64	0.32	501,684.25	10.00	4,762,287.79
其他	1,560,482,898.21	99.68			1,560,482,898.21
合计	1,565,499,562.85	100.00	501,684.25	—	1,564,997,878.60

(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	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	526,053,064.64	100.00	250,776.85	0.05	525,802,287.79
其中：账龄分析法	5,013,064.64	0.95	250,776.85	5.00	4,762,287.79
其他	521,040,000.00	99.05			521,040,000.00
合计	526,053,064.64	100.00	250,776.85	—	525,802,287.79

①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	3,600.00	180.00	5.00
1至2年	5,012,570.19	501,257.02	10.00
4至5年	494.45	247.23	50.00
合计	5,016,664.64	501,684.25	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
内部往来组合	1,560,482,898.21		
合计	1,560,482,898.21		

注：内部往来组合为合并范围内各公司之间的应收款项，该组合不计提坏账

准备。

15.2.2 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 250,907.40 元。

15.2.3 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
押金保证金	5,012,570.19	5,012,570.19
备用金	3,600.00	
往来款项	1,560,483,392.66	521,040,494.45
合计	1,565,499,562.85	526,053,064.64

15.2.4 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
北京电子城有限责任公司	内部拆借资金	500,000,000.00	1 年以内	31.94	
朔州电子城数码港开发有限公司	内部拆借资金	445,993,951.41	3 年以内	28.49	
电子城(天津)移动互联网产业平台开发有限公司	内部拆借资金	298,132,802.69	1 年以内	19.04	
电子城(天津)数据信息创新产业开发有限公司	内部拆借资金	199,343,464.39	2 年以内	12.73	
电子城(天津)科技创新产业开发有限公司	内部拆借资金	117,012,679.72	2 年以内	7.47	
合计	-	1,560,482,898.21		99.67	

15.3 长期股权投资

15.3.1 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	1,435,467,951.19		1,435,467,951.19	1,301,041,229.70		1,301,041,229.70
对联营合营企业投资	47,220,171.54		47,220,171.54	52,000,000.00		52,000,000.00
合计	1,482,688,122.73		1,482,688,122.73	1,353,041,229.70		1,353,041,229.70

15.3.2 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	减值准备期末余额
北京电子城有限责任公司	1,095,069,629.70			1,095,069,629.70		
北京电子城物业管理有限责任公司	3,470,000.00			3,470,000.00		

电子城(天津)投资开发有限公司	100,000,000.00	5,000,000.00		105,000,000.00		
秦皇岛电子城房地产开发有限公司	102,501,600.00	96,656,400.00		199,158,000.00		
北京科创空间投资发展有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00		
北京方略博华文化传媒有限公司		17,770,321.49		17,770,321.49		
合计	1,301,041,229.70	134,426,721.49		1,435,467,951.19		

15.3.3 对联营、合营企业投资

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
联营企业:						
朔州电子城数码港开发有限公司	52,000,000.00			-4,779,828.46		
合计	52,000,000.00			-4,779,828.46		

(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		
联营企业:					
朔州电子城数码港开发有限公司				47,220,171.54	
合计				47,220,171.54	

15.4 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	207,104,237.84	49,597,689.55	12,615,896.06	6,774,786.84
其他业务	11,766,810.26	4,859,664.24	6,772,778.00	2,805,004.21
合计	218,871,048.10	54,457,353.79	19,388,674.06	9,579,791.05

15.5 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	65,000,000.00	415,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,779,828.46	
合计	60,220,171.54	415,000,000.00

16、补充资料

16.1 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	-5,097.83	固定资产处置损失
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	6,268,158.72	政府补助，详见附注 6.41
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	4,759,394.94	被合并方本年实现的净损益
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	25,929,250.62	处置可供出售金融资产的收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	7,583,269.60	受托经营资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-59,696.81	罚款及违约金、捐赠支出等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小 计	44,475,279.24	
所得税影响额	9,940,891.99	
少数股东权益影响额（税后）	2,356,477.29	
合 计	32,177,909.96	

16.2 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	9.73	0.64	0.64
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	8.98	0.59	0.59

16.3 合并财务报表项目变动较大情况分析

项 目	2016.12.31 /2016 年度	2015.12.31 /2015 年度	变动幅度 (%)	变动原因说明
货币资金	4,760,756,658.13	2,356,740,403.71	102.01	增资、银行借款及发行中期票据导致增加
预付账款	615,044,718.07	241,680,551.46	154.49	预付工程、土地购置款
应收利息	7,250,771.29	5,432,880.83	-33.46	定期存款利息增加
其他应收款	36,312,123.24	12,547,587.77	189.40	购地保证金增加
存货	2,275,674,908.89	1,414,985,522.38	60.83	购入土地及开发建设投入
其他流动资产	145,754,330.00	56,572,751.21	157.64	预缴的土地增值税增加
可供出售金融资产	70,667,348.19	100,014,748.19	-29.34	处置了部分金融资产
递延所得税资产	366,410,005.31	272,222,879.77	34.60	依据预提税金计提部分增加
应付账款	360,045,838.58	204,202,795.14	76.32	应付的工程款增加
预收款项	70,288,843.83	22,738,248.89	209.12	预收购房款增加
应交税费	1,627,250,647.46	1,317,116,151.06	23.55	土地增值税、企业所得税增加
应付利息	18,670,063.16			中期票据和银行借款利息
其他应付款	90,648,392.45	54,845,042.16	65.28	自少数股东处拆借资金
长期借款	81,718,164.94			本期自银行借款
应付债券	545,255,366.67			发行中期票据
递延收益	24,047,306.20	2,958,333.33	712.67	增加西青开发区扶持资金
递延所得税负债	14,658,034.30	21,532,918.40	-31.93	处置部分金融资产
股本	798,989,318.00	580,097,402.00	37.73	增资导致
资本公积	2,810,887,853.43	682,501,487.41	311.85	增资导致
其他综合收益	43,974,102.88	64,598,755.21	-31.93	处置部分金融资产
少数股东权益	61,002,756.48	112,621,046.58	-45.83	收购子公司少数股权
营业收入	1,515,539,038.14	1,811,913,767.44	-16.36	房地产收入降低
营业成本	483,918,643.11	542,802,702.07	-10.85	收入减少影响
税金及附加	383,416,198.31	497,096,470.55	-22.87	收入减少影响

管理费用	101,518,019.03	80,126,934.14	26.70	人工成本、房租增加导致
财务费用	-41,196,390.42	-30,614,878.77	34.56	利息收入增加
资产减值损失	35,169,667.29	5,691,825.70	517.90	应收宝蓝物业服务股份有限公司账款计提坏账准备增加
投资收益	28,285,995.92	3,102,471.17	811.72	处置部分金融资产
所得税费用	144,776,513.37	183,921,425.15	-21.28	收入减少影响

北京电子城投资开发集团股份有限公司

法定代表人：王岩

主管会计工作负责人：陈丹

会计机构负责人：叶晓容

2017年3月29日

